

SOPIMUS KIINTEISTÖJEN MÄÄRÄALOJEN LUOVUTTAMISESTA JA KIINTEISTÖRASITTEISTA (luonnos 16.3.2021)

1. Sopijaosapuolet

- a) **Kuopion kaupunki**, Y-tunnus 0171450-7
osoite Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO,
- b) **Skanska Talonrakennus Oy**, Y-tunnus 1772433-9 perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun
osoite PL 114, 00101 HELSINKI
tontin 297-6-14-2 omistajana
- c) **Puijonkuppeen Pysäköinti Oy**, Y-tunnus 3164963-8
Määräalan 297-6-14-2-M501 omistajana
- d) **Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 18**, Y-tunnus 3162313-9
Määräalan 297-6-14-2-M507 omistajana
- e) **Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 3**, Y-tunnus 3176660-7
Määräalan 297-6-14-2-508 omistajana
- f) **Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 5**, Y-tunnus 3184033-6
Määräalan 297-6-14-2-M512 omistajana
- g) **Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 1**, Y-tunnus 3176661-5
Määräalan 297-6-14-2-M517 omistajana.

Skanska Talonrakennus Oy on luopunut yhtiöiden perustamisesta kiinteistöstä 297-6-14-2 Kuopion kaupungille myytävien jäljempänä yksilöitävien määräalojen c ja d osalta.

2. Sopimuksen tarkoitus

Kuopion kaupunki, Savonia Ammattikorkeakoulu oy ja Skanska Talonrakennus Oy omaan ja perustettavien yhtiöiden/määräämänsä lukuun allekirjoittivat 17.1.2020 tonttia 297-6-14-2 koskevan maankäytösopimuksen sekä kiinteistöjen määräalojen luovuttamista ja rasitteita koskevan esisopimuksen. Ennen kyseistä sopimusta Skanska Talonrakennus Oy ja Savonia-ammattikorkeakoulu oy olivat allekirjoittaneet tonttia 297-6-14-2 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Kuopion kaupungin, Savonia Ammattikorkeakoulu oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n välisessä esisopimuksessa sovittiin kiinteistöjen määräalojen luovuttamisesta Kuopion kaupungin ja Skanska Talonrakennus Oy:n välillä siten, että Skanska Talonrakennus Oy:n ja Savonia-ammattikorkeakoulu oy:n välisen tonttia 297-6-14-2 koskevan kiinteistökaupan jälkeen Skanska Talonrakennus Oy:n omistuksessa olevat yleiset alueet siirtyvät Kuopion kaupungin omistukseen ja Kuopion kaupungin omistuksessa olevat korttelialueen osat siirtyvät Skanska Talonrakennus Oy:n omistukseen. Lisäksi sovittiin asemakaavan toteuttamisen edellyttämistä kiinteistönmuodostamislain mukaisista kiinteistörasitteista.

Osapuolet toteavat, että tämän sopimuksen osapuolet c-g ovat Skanska Talonrakennus Oy:n perustamia yhtiöitä, jotka ovat ostaneet tontin 297-6-14-2 määräaloja, joista on myö-

kh

hemmin tarkoitus muodostaa asemakaavan mukaisia tontteja. Yhtiöt ovat Skanska Talonrakennus Oy:n lisäksi tämän sopimuksen osapuolina luovuttamassa ja vastaanottamassa kiinteistöjen määräaloja sekä hyväksymässä rasitteita omistamalleen maa-alueelle.

Tässä sopimuksessa osapuolten tarkoituksena on sopia kiinteistöjen määräalojen luovuttamisesta ja kiinteistörasitteista siten, että 17.1.2020 allekirjoitetun sopimuksen tarkoitus esisopimuksen osalta toteutuu.

2.1. Luovutusten kohteet

Osapuolet sopivat seuraavista kiinteistöjen määräalojen kaupoista:

Kuopion kaupunki myy Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 18:lle:

Määräala a:

Kuopion kaupunki myy Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 18:lle noin 261 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä Hatsalan puistot 297-6-9903-0. Määräala on osa tonttijaon mukaista muodostettavaa tonttia 297-6-24-9. Määräala käsittää asemakaavan mukaista asuin, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialuetta (ALP-7). Määräalalla ei ole rakennuksia.

Määräalan kauppahinta on 131 800 euroa. Määräala a on tarkemmin osoitettu liitteenä 1 olevassa kartassa.

Kuopion kaupunki myy Puijonkuppeen Pysäköinti Oy:lle:

Määräala b:

Kuopion kaupunki myy Puijonkuppeen Pysäköinti Oy:lle noin 126 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä Hatsalan puistot 297-6-9903-0. Määräala on osa erillisen tonttijaon mukaista muodostettavaa tonttia 297-6-23-2. Määräala käsittää asemakaavan mukaista autopaikkojen korttelialuetta (LPA-17). Määräalalla ei ole rakennuksia.

Määräalan kauppahinta on 63 600 euroa. Määräala b on tarkemmin osoitettu liitteenä 1 olevassa kartassa.

Kuopion kaupunki myy Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 5:lle:

Määräala e:

Kuopion kaupunki myy Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 5:lle noin 67 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä Hatsalan puistot 297-6-9903-0. Määräala on osa erillisen tonttijaon mukaista muodostettavaa tonttia 297-6-23-1. Määräala käsittää asemakaavan mukaista asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialuetta. (ALPY-3). Määräalalla ei ole rakennuksia.

Määräalan kauppahinta on 33 800 euroa. Määräala e on tarkemmin osoitettu liitteenä 1 olevassa kartassa.

Skanska Talonrakennus Oy myy Kuopion kaupungille:

Skanska Talonrakennus Oy myy Kuopion kaupungille seuraavat määräalat:

Määräala c: noin 582 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 297-6-14-2. Määräala käsittää asemakaavan mukaista puistoaluetta (VP). Määräalalla ei ole rakennuksia.

Määräala d: noin 2398 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 297-6-14-2. Määräala käsittää asemakaavan mukaista katualuetta (Opistokuja). Määräalalla d sijaitsevat rakennukset eivät kuulu kauppaan.

Määräalojen c ja d kauppahinta on yhteensä 74 500 euroa.

Määräalat c ja d on tarkemmin osoitettu liitteenä 1 olevassa kartassa.

2.2. Määräalojen kauppajen muut ehdot

a) Määräalojen kauppahinnat kuitataan maksetuiksi ja saaduiksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

b) Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 18, Puijonkuppeen Pysäköinti Oy, ja Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 5 saavat saamiinsa määräaloihin a, b ja e omistus- ja hallintaoikeuden tämän sopimuksen allekirjoituksin.

Kuopion kaupunki saa saamaansa määräalaan c omistus- ja hallintaoikeuden tämän sopimuksen allekirjoituksin.

Kuopion kaupunki saa saamaansa määräalaan d omistusoikeuden tämän sopimuksen allekirjoituksin. Hallintaoikeus määräalaan d siirtyy kaupungille sitten, kun Skanska Talonrakennus Oy on kohdan i mukaisesti purkanut määräalalla sijaitsevat rakennukset.

c) Määräaloja luovuttavat osapuolet vastaavat luovuttamistaan määräaloista suoritettavista veroista ja maksuista sekä määräaloja kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes hallintaoikeudet luovutuksen myötä siirtyvät saajalle. Määräalan saaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen.

d) Määräaloja saavat osapuolet vastaavat itse saamiensa määräalojen lainhuudatus- ja kiinteistönmuodostuskustannuksista. Kuopion kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.

e) Määräaloja saavat osapuolet ovat käyneet luovutusten kohteina olevilla maa-alueilla. Osapuolet ovat tarkastaneet saamansa maa-alueet, niiden alueet ja rajat sekä ovat tutustuneet alueiden maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Kuopion kaupunki ei kuitenkaan ole voinut tutustua asemakaavan mukaiseen Opistokujan katualueeseen, koska sillä sijaitsee oppilaitosrakennus. Kuopion kaupunki varaa itselleen mahdollisuuden tutustua alueeseen rakennuksen tultua puretuksi ja ennen hallintaoikeuden siirtymistä.

f) Määräaloja saavat osapuolet ovat tutustuneet luovutusten kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistukset.
 2. Rasitustodistukset.
 3. Kiinteistörekisterinotteet.
 4. Asemakaavakartat ja -määräykset.
- g) Määräalojen luovutuksiin ei liity irtaimistoa, eikä irtaimiston luovuttamisista ole tehty eri sopimuksiakaan.
- h) Määräalat luovutetaan puustoineen sellaisessa kunnossa, kun ne ovat luovutushetkellä lukuun ottamatta Kuopion kaupungin saamaa määräalaa d, jolla olevan rakennuksen purkamisesta sovitaan kohdassa i.
- i) Skanska Talonrakennus Oy vastaa kustannuksellaan siitä, että Kuopion kaupungille luovutettavalta määräalalta d on rakennukset, rakennelmat (myös maanalaisilta osiltaan) ja laitteet purettu ja määräalat siistitty rakennusvalvontaviranomaisen ja Kuopion kaupungin hyväksymällä tavalla viimeistään 7.5.2021.
- j) Mikäli luovutuksen kohteena olevalta määräalalta löytyy sellaista ennen luovutusta pilaantunutta maata, joka viranomaisten taholta edellyttää maaperän kunnostamista, vastaa pilaantuneen määräalan luovuttaja määräalan kunnostamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennustöihin nähden ylimääräisistä kustannuksista, jotka aiheutuvat kohteiden kunnostamisesta viranomaisten määräämällä tavalla asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen mahdollistavaan puhtaustasoon.

Mahdollisen pilaantumisen aiheuttamat kunnostustoimenpiteet tulee toteuttaa taloudellisesti edullisimmalla tavalla ja osapuolet sopivat yhdessä kunnostuskustannusten minimoinnista ja viranomaiselle esitettävästä puhdistussuunnitelmasta. Osapuolilla on oikeus myös valvoa ja saada tietoa mahdollisen maaperän kunnostuksen toteutumisesta tämän sopimuksen tarkoituksen toteutumisen varmistamiseksi. Pilaantuneen määräalan luovuttaja ei ole vastuussa pilaantuneisuuden aiheuttamista välillisistä vahingoista, kuten em. kunnostustöiden mahdollisesti aiheuttamista viivästyksistä rakennushankkeelle.

Vastuu jätteiden aiheuttamista kustannuksista osapuolten kesken määräytyy samalla tavalla kuin pilaantuneen maan aiheuttamista kustannukset, mikäli luovutuksen kohteina olevilta alueilta tai niiden maaperästä löytyy jätelaissa tarkoitettuja jätteitä.

Mikäli pilaantunutta maata tai jätteitä löytyy huomattavassa määrin luovutuksen kohteina olevilta määräaloilta, on osapuolten ilman tarpeetonta viivytystä pidettävä neuvottelu tarvittavista jatkotoimenpiteistä sopimiseksi.

- k) __. __.2021 päivättyjen rasitustodistuksen mukaan kiinteistöihin, joista määräalat luovutetaan, ei kohdistu kiinnityksiä tai muita lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä kolmansien oikeuksia.

Määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana ilman määräaloihin kohdistuvia kolmansien oikeuksia.

- l) Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 5, Puijonkuppeen Pysäköinti Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat tietoisia siitä, että Kuopion kaupungin luovuttamien määräalojen b ja e rajalla kulkee Kuopion Energia Oy:n omistamia kaukolämpöputkia. Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 5, Puijonkuppeen Pysäköinti Oy ja Skanska Talonrakennus Oy sallivat korvauksetta putkien sijoituksen sekä niihin kohdistuvat kaikki tulevat huolto- ja korjaustoimenpiteet. Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 5, Puijonkuppeen Pysäköinti Oy ja Skanska Talonrakennus

kh

Oy ovat velvollisia tekemään Kuopion Energia Oy:n kanssa tältä osin tarvittavan sopimuksen ja siirtämään tämän sopimusehdon tulevia tonttien omistajia ja haltijoita sitovaksi.

3. Rasitteet

Tässä sopimuskohdassa 3 alakohtineen Kuopion kaupunki, Skanska Talonrakennus Oy, ja Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 3 ja Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 5 sopivat kiinteistörasitteista 17.1.2020 allekirjoitetun esisopimuksen mukaisesti.

3.1. Oikeudet vesijohtojen ja viemäreiden sijoittamista ja ylläpitämistä varten

Osapuolet sopivat, että Kuopion kaupunkia ja alueen vesihuoltolaitosta (Kuopion Vesi Oy) varten perustetaan korvauksetta pysyvät oikeudet vesijohtojen, jätevesiviemäreiden ja hulevesiviemärin sekä niitä palvelevien laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen, joka mahdollistaa myös tarvittavan yllä- ja kunnossapidon, liitekartassa 1 tarkemmin osoitetuille kiinteistöön 297-6-14-2 kuuluville alueille ja siten myös määräaloille 297-6-14-2-M512, 297-6-14-2-M508. Alueiden leveydet noudattavat asemakaavaehdotuksessa johtoja varten osoitettuja aluerajauksia.

Selvyyden vuoksi todetaan, että nämä rasitteet tulevat kohdistumaan erillisten tonttijakojen mukaisesti muodostettaviin tontteihin 297-6-23-1, 297-6-23-4, 297-6-23-5 ja 297-6-24-6.

Kuopion kaupunki vastaa kustannuksellaan hulevesiviemärin suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta. Asemakaava-alueen vesihuollosta vastuussa oleva vesihuoltolaitos (Kuopion Vesi Oy) vastaa kustannuksellaan omistamiensa vesijohtojen ja jätevesiviemäreiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta.

Kuopion kaupunki ja alueen vesihuoltolaitos eivät ole velvollisia rakentamaan rasitealueille tulevia johtojaan ennen kuin Skanska Talonrakennus Oy, sen perustama yhtiö, Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 3 ja Kiint. Oy Kuopion opistokuja 5 ovat kustannuksellaan purkaneet rasitealueilta rakennukset.

3.2. Kevyen liikenteen kulkuoikeusrasite

Kuopion kaupunkia varten perustetaan korvauksetta pysyvä rasiteoikeus yleistä jalankulkua ja polkupyöräilyä varten liitekartassa 1 tarkemmin osoitetulle kiinteistöön 297-6-14-2 kuuluvalla alueella. Rasitealue sijoittuu myös määräaloille 297-6-14-2-M517 ja 297-6-14-2-M508. Rasitealueen leveys on asemakaavaehdotuksessa yleistä jalankulkua ja polkupyöräilyä varten osoitetun aluevarauksen mukainen (kaavamerkintä pp).

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä rasite tulee kohdistumaan erillisten tonttijakojen mukaisesti muodostettaviin tontteihin 297-6-23-3, 297-6-23-4 ja 297-6-23-5

Rasitealueen suunnittelusta ja rakentamisesta, kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä korjauksista sekä näistä vastuista mahdollisesti aiheutuvista vahingonkorvausvastuista vastaavat kustannuksellaan niiden kiinteistöjen omistajat, joiden kiinteistöillä rasitealue sijaitsee.

3.3. Muut rasite- ja käyttöoikeuksien ehdot

Kuopion kaupungilla ja alueen vesihuoltolaitoksella (Kuopion Vesi Oy) on korvauksetta oikeus kulkea rasite- ja käyttöoikeuksien kohteina oleville alueille niiden rakentamis- ja ylläpitotoimenpiteitä varten. Kulkureitit sovitaan tapauskohtaisesti. Kuopion kaupungilla on kor-

kh

vauksetta oikeus käyttää rasite- ja käyttöoikeuksien kohteina olevia alueita ympäröiviä tonttialueita rakentamisen ja ylläpitotoimien työalueina käyttö- tai rasiteoikeusalueen rajausta laajemmin, mistä sovitaan erikseen ennen toimenpiteiden aloittamista.

Kuopion kaupunki ja alueen vesihuoltolaitos (Kuopion Vesi Oy) siistivät käyttöoikeus- ja rasitealueet ja työalueet niitä koskevien rakennustöidensä jälkeen.

Rasitetun kiinteistön omistaja ja haltija eivät saa harjoittaa rasitetulla alueella tai johtorasitealueiden läheisyydessä sellaista toimintaa, joka voi tärinän, painumisen tai muun vastaavan syyn johdosta aiheuttaa haittaa tai vahinkoa maan alaisille johdoille tai vaikeuttaa tai estää rasitteen yllä- ja kunnossapitoa. Käyttöoikeus- tai rasitealueen päälle ei saa rakentaa rakennuksia tai rakennelmia. Rasitetun kiinteistön omistaja ja haltija eivät muutoinkaan saa estää käyttöoikeuden tai rasitteen käyttämistä tai aiheuttaa niiden käytölle olennaista haittaa.

Kuopion kaupungilla on toisia osapuolia kuulematta oikeus saada oikeutensa rekisteröidyksi kiinteistörekisteriin. Mikäli jokin oikeuksista ei ole rekisteröintikelpoinen, jää kyseinen oikeus sopimuksen varaan.

Skanska Talonrakennus Oy, Puijonkuppeen Pysäköinti Oy, Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 5 ja Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 3 sitoutuvat siirtämään tässä kohdassa 3 ja sen alakohdissa olevat ehdot tonttien tulevia luovutuksensaajia ja haltijoita sitoviksi siten, että ehdot pysyvät voimassa ja sitovat tonttien luovutuksensaajia ja haltijoita Kaupunkiin nähden.

4. Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteenä on:

Liite 1: Kartta luovutettavista määräaloista ja perustettavista rasitteista.

5. Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty kuusi samansanaista kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

6. Sopimuksen hyväksyminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Kuopiossa ____kuun __. päivänä 2021.

KUOPION KAUPUNKI

SKANSKA TALONRAKENNUS OY
Perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun

PUIJONKUPPEEN PYSÄKÖINTI OY

KIINT. OY KUOPION OPISTOKUJA 18

KIINT. OY KUOPION OPISTOKUJA 3

KIINT. OY KUOPION OPISTOKUJA 5

KIINT. OY KUOPION OPISTOKUJA 1

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että _____ valtakirjalla Kuopion kaupungin puolesta, _____ valtakirjalla Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun, _____ valtakirjalla Puijonkuppeen Pysäköinti Oy:n puolesta, _____ valtakirjalla Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 18:n puolesta, _____ valtakirjalla Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 5:n puolesta ja _____ valtakirjalla Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 3:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

toimitusinsinööri
julkinen kaupanvahvistaja
tunnus_____.