

ESISOPIMUS TONTTIEN VUOKRAAMISESTA (15.4.2021)

1 Osapuolet

- a) Kuopion kaupunki, y-tunnus 0171450-7
osoite Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO

jäljempänä "Kaupunki"

- b) Savonka Oy, y-tunnus 1097814-1
osoite Maaherrankatu 35, 70100 Kuopio
perustettavan yhtiön lukuun

jäljempänä "Savonka"

- c) Huippupaikat Oy, y-tunnus 0629797-6
Ilkantie 8, 88610 Vuokatti

jäljempänä "Huippupaikat"

2 Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Osapuolet ovat 29.5.2019 allekirjoittaneet esisopimuksen, jossa on sovittu pääpiirteittäin Savonkalle asemakaavan voimaantulon jälkeen vuokrattavista maa-alueista sekä Huippupaikkojen nykyisten vuokra-alueiden supistamisesta. Tämän esisopimuksen tarkoituksena on sitovasti sopia ja täydentää 29.5.2019 allekirjoitettua esisopimusta maanvuokran, vuokra-alueen ja vuokrauksen vaiheistuksen osalta. Tämä sopimus korvaa 29.5.2019 allekirjoitetun sopimuksen.

Kaupunki on laatinut Tahkovuoren laskettelurinteen lakialueelle sijoittuvan Panorama Sky asemakaavaehdotuksen no 871, jonka kartta on tämän sopimuksen liitteenä 1. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 7.1. - 5.2.2021.

Asemakaavaehdotuksen mukaan Savonkalle vuokrattavat alueet muodostavat asemakaavan voimaantulon jälkeen tontin 297-51-334-2, joka on osoitettu merkinnällä RM-3 (Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue). Tontin rakennusoikeus tulisi asemakaavaehdotuksen mukaan olemaan 3 000 k-m².

Tämän esisopimuksen kohteena oleva alue on osoitettu liitteenä 2 olevassa kartassa.

3 Tontin vuokraaminen ja vuokraamisen vaiheistus

Lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemisen edellytyksenä on, että liitteen 1 mukainen asemakaava on tullut voimaan ja ensimmäisen rakennusvaiheen tontti on lohkottu sekä merkitty kiinteistörekisteriin. Vuokra-alueena on asemakaavaehdotuksen mukainen muodostuva kiinteistö 297-51-334-2, joka jaetaan asemakaavan voimaantulon jälkeen Savonkan aloitteesta kahdeksi tontiksi rakentamisen vaiheistuksen toteuttamiseksi. Tonttijaosta

ja lohkomisesta sovitaan erikseen ja lohkomista ja rekisteröintiä koskevat päätökset tekee kiinteistönmuodostusviranomainen. Savonka maksaa tonttijaosta ja kiinteistönmuodostamisesta aiheutuvat kustannukset.

Rakentaminen tontille toteutetaan kahdessa vaiheessa. Savonka sitoutuu toteuttamaan ensimmäisen vaiheen rakentamisen kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Osapuolet tekevät ensimmäisen vaiheen tonttia koskevan lopullisen maanvuokrasopimuksen sekä Huippupaikkojen vuokra-alueita koskevan muutosopimuksen kolmen kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta lukien. Maanvuokrasopimus tehdään tämän sopimuksen liitteenä olevaa maanvuokrasopimusmallia noudattaen. Yhtiö, jonka nimiin vuokrasopimus tehdään, on oltava rekisteröitynä vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä.

Toisen vaiheen tonttia koskeva lopullinen maanvuokrasopimus tehdään liitteenä 3 olevaa mallia noudattaen, kun toisen vaiheen rakentaminen tulee ajankohtaiseksi. Toinen vaihe on kuitenkin toteutettava siten, että rakentaminen toisen vaiheen tontilla on saatettava valmiiksi seitsemän vuoden kuluessa ensimmäisen vaiheen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Huippupaikkojen nykyinen maanvuokrasopimus toisen vaiheen tontin alueella on voimassa siihen saakka, kunnes toisen vaiheen vuokrasopimuksen yhteydessä tehtävä vuokra-alueita koskeva muutosopimus tehdään.

Toisen vaiheen tontin osalta tämä esisopimus raukeaa korvauksetta, jos Savonka ei tee toisen vaiheen tontista lopullista maanvuokrasopimusta neljän vuoden kuluessa ensimmäisen tontin vuokra-ajan alkamisesta lukien. Tällaisessa tilanteessa Huippupaikat sitoutuu kuitenkin tekemään Kaupungin kanssa vuokra-alueensa supistamista koskevan sopimuksen, jos toisen vaiheen tontille löytyy uusi toteuttajataho.

Aina Kaupungin ja Savonkan välille tehtävien maanvuokrasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä Huippupaikat ja Kaupunki allekirjoittavat sopimukset, joilla kaupungin Huippupaikoille vuokraamaa maa-alueita supistetaan Savonkalle vuokrattavalla maa-alueella. Tällöin Huippupaikkojen ja Kaupungin välisissä maanvuokrasopimusten muutosopimuksissa vuokran määrää pienennetään vuokra-alueen pinta-alan pienemisen mukaisessa suhteessa ja Huippupaikkojen maanvuokraoikeus kohdistetaan jäljelle jäävään kiinteistöön/maa-alueeseen.

Huippupaikat sitoutuu kustannuksellaan kirjauttamaan maanvuokrasopimusten muutosopimusten mukaiset maanvuokrasopimustensa muutokset lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin viivytyksettä sopimusten tultua allekirjoitetuiksi.

4 Vuokran määrä

Savonkalle vuokrattavien tonttien maanvuokra määräytyy muodostettavien tonttien mukaisen rakennusoikeuden perusteella. Yksikkövuokra ensimmäisessä vaiheessa vuokrattavan tontin osalta on 12,7 euroa / k-m² / vuosi. Tonttien kokonaisvuokra lopullisessa maanvuokrasopimuksessa määräytyy tontille tulevan rakennusoikeuden mukaan koko lopullisen vuokra-alueen rakennusoikeuden perusteella asemakaavaehdotuksen mukaisen kokonaisrakennusoikeuden ollessa 3 000 k-m².

Yllä oleva yksikkövuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, jossa perusindeksinä on vuoden 2020 joulukuun indeksiluku 1980. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indek-

siluku. Tarkistettu yksikkövuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja yllä oleva yksikkövuokra kerrotaan saadulla osamäärällä.

Toisessa vaiheessa vuokrattavan tontin vuokran määrä määritellään erikseen vuokrausajankohdan markkinaperusteista vuokratasoa vastaavaksi. Kaupunki hankkii maanvuokran suuruudesta tarpeelliseksi katsomansa määrän puolueettomia arviolausuntoja.

5 Rasitesopimukset

Ensimmäisen vaiheen maanvuokrasopimuksen yhteydessä allekirjoitetaan rasitesopimus Savonkan ja Huippupaikkojen hallinnoimia kiinteistöjä varten perustettavista rasitteista. Rasitesopimuksessa sovitaan muun muassa tieoikeuksien perustamisesta Tahkomäentieltä Savonkan ja Huippupaikkojen vuokra-alueille johtavaan tiehen, joka on liitteenä olevassa asemakaavaehdotuksessa osoitettu kaavamerkinnällä ajo, sekä autopaikkorasitteiden perustamisesta asemakaavassa osoitettuihin pysäköintialueisiin (kaavamerkintä p).

Pysäköintialueet ja rasiestetie on osoitettu liitteenä 2 olevassa kartassa.

Rasitesopimukset laaditaan siten, etteivät rasitteet häiritse Huippupaikkojen hiihtokeskustoimintaa, eli rinnealuetta ei käytetä muuhun toimintaan ja kulkuyhteyksiä käytetään talvi-aikaan vain sellaisilla kulkuneuvoilla, jotka eivät vaurioita rinteitä.

Osapuolet eivät vaadi toisiltaan korvauksia rasitesopimuksessa sovittavien rasitteiden perustamisesta. Rasitteiden rekisteröinnin kustannuksista vastaa Savonka.

Tahkomäentieltä Savonkan ja Huippupaikkojen vuokra-alueille johtavan rasiestetien rakentamisen kustannuksista vastaavat Savonka 75 %:n osuudella ja Huippupaikat 25 %:n osuudella. Kunnossa- ja puhtaanapidon kustannuksista vastaa Savonka. Kaupungilla on oikeus käyttää tietä omiin tarpeisiinsa korvauksetta.

Asemakaavaehdotuksen mukaisten RM-3 -tonttien autopaikoitus on tarkoitus sijoittaa kaavamerkinnällä p osoitetuille alueille. Savonka ja Huippupaikat vastaavat autopaikkojen rakentamiskustannuksista sekä kunnossa- ja puhtaanapitokustannuksista lopullisessa rasitesopimuksessa sovittavien autopaikkamääriensä mukaisessa suhteessa. Osapuolet sallivat korvauksetta osan autopaikoista myös käytettäväksi yleiseen pysäköintiin virkistyskäyttöä varten.

Rasitesopimuksessa sovitaan myös muista Savonkan ja Huippupaikkojen toiminnan edellyttämistä rasitteista.

Rasitesopimus allekirjoitetaan yhtä aikaa kohdan 3 mukaisen ensimmäisen vaiheen tontin maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

Savonka ja Huippupaikat vastaavat omalta osaltaan omien sähkö- ja vesihuoltoliittymien hankinta- ja käyttökustannuksista ja tekevät tarvittavat liittymissopimukset sähköverkon haltijan ja vesihuollon toteuttajan kanssa. Kaupunki ei vastaa liittymien hankinta- tai käyttökustannuksista eikä verkostojen rakentamiskustannuksista. Osapuolet sallivat erillisellä sopimuksella verkostojen rakentamisen hallitsemilleen alueille asemakaavaehdotuksessa osoitettavien aluevarausmerkintöjen mukaisesti.

6 Sopimusten voimaantulon edellytykset

Tämän esisopimuksen mukaiset sopimukset allekirjoitetaan ja pannaan täytäntöön, mikäli seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- Savonkan ja Kaupungin välisten maanvuokrasopimusten ja liitteen 1 mukainen Panorama Sky -hankkeen mahdollistava kaavamuutos tulee lainvoimaiseksi.
- Savonka saa ELY-keskukselta Panorama Skyn toteuttamisen kannalta tarpeellisen rahoituksen ja rahoituspäätös tulee lainvoimaiseksi ja Savonkalla on myös muu Panorama Skyn toteuttamisen edellyttämä rahoitus.
- Kaupungin päätökset Savonkan ja kaupungin välisestä liitteestä 1 ilmenevien maa-alueiden vuokrasopimuksesta sekä Huippupaikkojen ja kaupungin välisestä maanvuokrasopimuksen muutosopimuksesta tulevat lainvoimaiseksi.

Mikäli edellytykset eivät ole täyttyneet 31.12.2023 mennessä, tämä esisopimus raukeaa, ellei sen jatkamisesta sovita kirjallisesti sopijapuolten välillä.

7 Sopimuksen liitteet

Tämän esisopimuksen liitteitä ovat:

1. Asemakaavan muutosehdotuksen kartta merkintöineen.
2. Kartta vuokra-alueista
3. Maanvuokrasopimusmalli

8 Riitojen ratkaisu

Tästä esisopimuksesta aiheutuvat riidat, joita ei saada neuvottelemalla selvitettyiksi, ratkaistaan ensimmäisenä asteena Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

9 Purkava ehto

Tämä esisopimus purkautuu korvauksetta, jos Kuopion Kaupunkirakennelautakunnan __.__.2021 § __ tekemä tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös ei mahdollisesta muutoksenhausta johtuen tule lainvoimaiseksi ja tällainen kaupunkirakennelautakunnan päätöksen kumoava päätös jää voimaan.

10 Allekirjoitukset

Tätä esisopimusta on tehty kolme samanlaista kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Kuopiossa __.__.2021

SAVONKA OY
perustettavan yhtiön lukuun

Harri Jokela, toimitusjohtaja

HUIPPUPAIKAT OY

Lauri Suutarinen, toimitusjohtaja

KUOPION KAUPUNKI

Lauri Lytsy, kiinteistöjohtaja