

KAUPPAKIRJAMALLI

MYYJÄ: Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7
Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO

jäljempänä "Myyjä".

OSTAJA: _____, Y-tunnus _____
osoite _____, _____

jäljempänä "Ostaja".

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-2-10-1 rakennuksineen ja niitä palvelevine liittymineen. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 2317 m².

Tontti 297-2-10-1 on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALY). Tontilla sijaitsee vuonna 1941 valmistunut pääosin viisikerroksinen tiilirunkoinen toimistorakennus, jonka sisäpihalla sijaitsee omana rakennusosanaan Kuvakukko- niminen elokuvateatteri. Rakennuksessa on kellarikerros ja ullakko. Kiinteistön itäreunalla Puusepänkadun varressa sijaitsee yksikerroksinen puurakennus. Tontilla sijaitsevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on noin 4200 k-m².

Kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita. Voimassa olevassa asemakaavassa ne ovat määritellyt säilytettäväksi rakennuksiksi (sr)

KAUPAN KOHTEEN KAUPPAHINTA

Kauppahinta rakennuksineen on _____ euroa.

Kauppahinta ei ole riippuvainen rakennusten tai tontin pinta-aloista.

Kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

MYYNTIPÄÄTÖS

Päätösvalta kiinteistön myymisestä on Kuopion kaupunginhallituksen päätöksen __. __. 2021 § __ mukaisesti kiinteistöjohtajalla, jonka asiaa koskeva kauppakirjan yläosassa eritelty päätös on saanut lainvoiman.

KAUPAN MUUT EHDOT

1 Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöön ei kohdistu kiinteistökiinnityksiä.

3 Verot, maksut, vastuu vahingoista ja rakennusten ylläpito

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista, kiinteistöä kohdanneista vahingoista sekä rakennusten ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista siltä osin kuin ne kohdistuvat omistusoikeuden siirtymistä edeltävään aikaan. Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta. Myyjä maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

4 Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisterinote
4. Alueen kaavakartat ja -määräykset
5. Kiinteistön 297-2-10-1 tarjouskilpailun kilpailuohjelma liitteineen

Yllä mainitut asiakirjat on luovutettu Ostajalle, joka kuittaa vastaanottaneensa ne ja ilmoittaa perehtyneensä niihin.

5 Rakentamisvelvoite

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan rakennuksiin kohdistuvia toimenpiteitä varten tarvittavat viranomaisluvut. Ostaja sitoutuu peruskorjaamaan tontilla 297-2-10-1 olevat säilytettävät rakennukset rakennusluvassa määriteltyyn käyttötarkoitukseen. Peruskorjaus on toteutettava viiden vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksissa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Mikäli Ostaja laiminlyö edellä määritellyn rakentamisvelvoitteen, on Ostaja velvollinen maksamaan rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä Myyjälle sopimussakkoa tuhat (1 000) euroa jokaiselta alkavalta viivästysviikolta, jona rakentaminen on määräjän umpeutumista huolimatta aloittamatta tai rakennus on toteuttamatta rakentamisvelvoitteen mukaiseen valmiusasteeseen.

Tontille rakentamisessa Ostaja sitoutuu noudattamaan Myyjän antamia suunnittelu- ja rakentamistapaohjeita. Lisäksi on noudatettava rakennusvalvontaviranomaisen antamia suunnittelu- ja rakentamistapaohjeita sekä lupapäätöksiä ja niiden ehtoja.

6 Johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja sallii Myyjän osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistönomistajalle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti. Maapohjakorvauksia ei makseta.

7 Vallintarajoitus

Kaupan kohteena olevan kiinteistön myyminen tai muu omistus- tai hallintaoikeuden luovuttaminen edes osittain kolmannelle osapuolelle ennen kohdassa 6 sovittujen rakentamisvelvoitteiden täyttämistä on kielletty ilman Myyjän kirjallista suostumusta.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 7 mainitun sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin luovutuksensaajaa sitovaksi. Mikäli kiinteistö luovutetaan kolmannelle osapuolelle ennen kohdassa 6 sovittujen rakentamisvelvoitteiden täyttämistä (tähän tarvitaan Myyjän antama kirjallinen lupa), kohdan 6 sisältämät ehdot on myös otettava luovutuskirjaan luovutuksensaajaa sitoviksi.

8 Maaperän pilaantuneisuus

Kaupan kohteen maaperää ei ole Myyjän toimesta erikseen tutkittu.

Mikäli tontilta löytyy pilaantuneita maa-aineksia, jotka viranomaisten taholta edellyttävät maaperän kunnostamista, vastaa Ostaja pilaantuneiden maa-ainesten poisviennistä sekä maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista 20 000 euroon saakka (alv 0%). Tämän rajan ylittävistä kustannuksista vastaa Myyjä.

Pilaantuneen maan kunnostuskustannuksiin lasketaan tällöin pilaantuneen maa-aineksen kaivusta, lajittelusta ja lastamisesta sekä kunnostustyön konsulttivalvonnasta aiheutuvat kustannukset. Pilaantuneen maan kuljetuskustannuksiksi lasketaan erotus lähimmän kaupungin ylijäämämassojen läjitysalueen ja pilaantuneen maa-aineksen vastaanottopisteen pidemmän kuljetusmatkan aiheuttama kuljetuskustannusten erotus. Lisäksi lasketaan pilaantuneen maa-aineksen vastaanottomaksut.

Niitä osin, kuin mahdollinen pilaantunut maa jouduttaisiin rakentamisen vuoksi muutenkin kaivamaan ja viemään ylijäämämaana pois, lasketaan pilaantuneen maan kunnostuskustannuksiksi vain pilaantuneen maan vastaanottopisteen perimät vastaanottomaksut ja kunnostustyön konsulttivalvonnan kustannukset. Pilaantuneen maan kuljetuskustannukset lasketaan tällaisessa tapauksessa kunnostuskustannuksiin vain niiltä osin, kuin pilaantunutta maata joudutaan kuljettamaan Kuopion alueen ulkopuolella sijaitsevaan vastaanottopisteeseen.

Maaperän kunnostaminen, kuljetukset ja muut toimenpiteet on tehtävä kustannustehokkainta (kokonaistaloudellisesti halvinta) mahdollista työtapaa käyttäen. Kaupunki vastaa maaperän puhdistuskustannuksista 20 000 euroa (alv 0 %) ylittävältä osalta viranomaisten määräämällä tavalla valtioneuvoston asetuksen 214/2007 alempien ohjearvoihin mukaisesti haitta-ainepitoisuuksiin saakka.

Mikäli pilaantunutta maata löytyy, pidetään ennen jatkotoimenpiteitä viivytyksettä neuvottelu, jossa jatkotoimenpiteistä sovitaan.

Laskuttaessaan jätteisiin tai pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyviä kustannuksia Myyjältä Ostajan on esitettävä Myyjälle aiheutuneista kustannuksista kirjallinen selvitys tositteineen.

Myyjä ei vastaa mahdollisista pilaantuneiden maa-ainesten tai jätteiden aiheuttamista viivytksistä aiheutuvista kustannuksista eikä muista vastaavista kustannuksista.

Myyjä ei vastaa mahdollisista maaperästä löytyvistä rakennusjätteistä, perustuksista tms. vaan ostaja vie ne pois kustannuksellaan oman hankkeensa yhteydessä.

Myyjän tässä tarkoitettu vastuu päättyy sitten, kun kaupan kohteena oleville tonteille rakennettavat uudisrakennukset on otettu käyttöön. Myyjän vastuu päättyy kuitenkin viimeistään sitten, kun viisi (5) vuotta on kulunut tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

9 Rasitteet

9.1 Olevat rasitteet

Osapuolet toteavat, että kaupankohdetta rasittaa seuraava kiinteistörekisterin mukainen rasiteoikeus:

- 1) Seinän käyttörasite (297-1954-K1)
Oikeutettu: 297-2-10-3
Rasitettu: 297-2-10-1

9.2 Tietoliikennesite

Kaupan kohteena olevassa kiinteistössä sijaitsee Kuopion kaupungin tietoliikennelaitteistoa ja tietoliikenneverkkoja, jotka jäävät rakennukseen.

Ostaja sallii kaupunkia palvelevien tieliikennelaitteiden pitämisen, käytön ja huollon kiinteistössä korvauksetta. Laitteista ja kaapeleista perustetaan tarpeelliset rasitteet Myyjän ja Ostajan välisellä rasitesopimuksella sitten, kun rasitteiden sijainti on selvitetty.

10 Kaupan kohteen kunto

Ostaja on tutustunut kohdassa 4 tarkoitettuihin kiinteistön kuntotutkimusraportteihin. Ostaja on tietoinen raporteissa todetuista kiinteistön vioista ja puutteista.

Ostajalle on annettu mahdollisuus tutkia kaupan kohteen kunto Ostajan tarpeelliseksi katsomalla tavalla. Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa.

Ostaja sitoutuu ostamaan kaupan kohteen siinä kunnossa kuin se on, tietoisena todetuista vioista ja puutteista sekä Ostajan teettämässä tarkastuksissa havaituista vioista ja puutteista. Kaupungilla ei ole korvausvastuuta edellä todettujen virheiden ja puutteiden osalta eikä myöskään piilevien vikojen osalta.

11 Maaperän perustamisolosuhteet

Ostaja vastaa kustannuksellaan rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista. Myyjällä ei ole vastuuta maaperän rakentamiskelpoisuudesta.

12 Elokuvateatteri

Kuopion kaupunki vuokraa kouluvirastorakennuksessa sijaitsevat elokuvateatteritilat peruskorjattuna kymmenen (10) vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella. Vuokrasopimus ja tämä kauppakirja allekirjoitetaan samanaikaisesti.

13 Sopimussakko

Mikäli Ostaja luovuttaa kiinteistön tai osan siitä kohdassa 7 sovittujen ehtojen vastaisesti ennen kohdassa 6 sovittujen rakentamisvelvoitteiden täyttämistä, on Ostaja velvollinen maksamaan Myyjälle sopimussakkona viisisataatuhatta (500 000) euroa.

Rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä aiheutuvasta sopimussakosta on sovittu kohdassa 6.

Mikäli Ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, on ostaja velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle sopimusrikkomuksesta aiheutuvan vahingon.

14 Irtaimisto

Kaupan yhteydessä ei myydä muuta irtaimistoa kuin mistä tässä sopimuksessa on sovittu, eikä irtaimen luovuttamisesta tehdä eri sopimustakaan.

15 Liittymäsopimukset

Myyjä siirtää ostajalle kauppakirjan allekirjoituksella kiinteistöä koskevat kaukolämpöliittymäsopimukset, sähköliittymäsopimukset ja vesi- ja viemäri liittymäsopimukset. Ostaja ilmoittaa siirroista viipymättä kullekin sopimuskumppanille.

Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Hyväksymme sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Kuopiossa 21. päivänä joulukuuta 2018.

KUOPION KAUPUNKI

Valtakirjalla

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että _____ valtakirjalla Kuopion kaupungin puolesta myyjänä sekä _____ ostajana 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.

julkinen kaupanvahvistaja