

## **KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS (luonnos 20.8.2021)**

**MYYJÄ:** Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7  
osoite: Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO  
  
jäljempänä "Kaupunki".

**OSTAJA:** Rakennusliike Lapti Oy, y-tunnus 0788291-5 perustettavan yhtiön lu-  
kuun.  
osoite: Voudintie 3, 90400 Oulu  
  
jäljempänä "Ostaja"

### **ESISOPIMUKSEN KOHDE**

Tämän esisopimuksen kohteena on Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-3-46-1. Tontin pinta-ala on 1 087 m<sup>2</sup>.

Esisopimuksen kohde on asemakaavan ja sitovan tonttijaon mukainen asuin-, liike, ja toimitorakennusten tontti (AL-40). Tontin rakennusoikeus on 1 300 k-m<sup>2</sup>.

Lopullinen kiinteistökauppa tehdään tässä esisopimuksessa sovittavin ehdoin sitten, kun Ostajan rakennushankkeen mahdollistava rakennuslupa on saanut lainvoiman. Ostaja vastaa kaikkien tarvittavien viranomaislupien hakemisesta kustannuksellaan.

Ostajalla on oikeus esisopimuksen voimassaoloaikana hakea kaupan kohteelle rakennuslupaa ja saada lupahakemuksensa ratkaistuksi.

### **KAUPAN KOHTEEN KAUPPAHINTA**

Kauppahinta on 900 000 euroa.

Ostaja on maksanut kauppahinnasta 90 000 euroa etukäteen käsirahana. Käsiraha kuitataan saaduksi ja maksetuksi tämän esisopimuksen allekirjoituksin. Loput kauppahinnasta eli 810 000 euroa on maksettava viimeistään lopullisen kaupan tekoilaisuudessa.

### **LOPULLISEN KIINTEISTÖKAUPAN TEKEMINEN**

Osapuolet sitoutuvat tekemään lopullisen kiinteistökaupan viimeistään kuukauden kuluessa siitä hetkestä, kun Ostajan rakennushankkeen mahdollistava rakennuslupapäätös on saanut lainvoiman. Ostajalla on halutessaan oikeus ostaa kaupan kohteena oleva tontti ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Lopullinen kauppakirja tehdään tässä esisopimuksessa sovittavin ehdoin, joihin voidaan tehdä osapuolten yhdessä sopimia korjauksia.

## **LOPULLISEN KAUPAN MUUT EHDOT**

Tällä esisopimuksella em. sopijapuolet sitoutuvat tekemään edellä mainitusta kohteesta kiinteistökaupan seuraavin edellytyksin ja ehdoin:

### **1 Omistus- ja hallintaoikeus lopullisessa kaupassa**

Omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöön siirtyy Ostajalle, kun lopullinen kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu ja koko kauppahinta on maksettu.

### **2 Kiinnitykset ja panttioikeudet lopullisessa kaupassa**

Kiinteistö tullaan luovuttamaan siten, ettei siihen ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.

### **3 Rasitteet ja rasitukset lopullisessa kaupassa**

Kiinteistö tullaan myymään rasitteista ja rasituksista vapaana.

### **4 Verot, maksut ja vastuu vahingoista lopullisessa kaupassa**

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista myöhemmin tehtävän lopullisen kauppakirjan mukaisesti omistusoikeuden siirtämiseen saakka.

Ostaja maksaa lopulliseen kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

### **5 Asiakirjoihin tutustuminen**

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterinote
4. Alueen kaavakartat ja –määräykset

### **6 Rakentamisvelvoite lopullisessa kaupassa**

Ostaja on tietoinen ja ymmärtää kaupan kohteena olevan tontin erikoisluonteen ja kaupunkikuvallisesti merkittävän sijainnin. Ostaja sitoutuu rakentamaan arkkitehtuuriltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan luovaa ja korkeatasoista rakentamista, joka sopeutuu Maljalahden ympäristöön ja jo rakennettuihin rakennuksiin.

Ostaja sitoutuu lopullisessa kaupassa rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia, jotka ovat vähintään 80 % asemakaavanmukaisesta rakennusoikeudesta. Rakentaminen on toteutettava kolmen vuoden kuluessa siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksissa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Rakennusluvan hakemisessa ja tontille rakentamisessa ostaja sitoutuu noudattamaan esisopimuksen voimassaoloaikana myönnettävää rakennuslupaa ja rakennusvalvontaviranomaisen antamia ohjeita.

Ostaja vastaa kustannuksellaan rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Ostaja sitoutuu toteuttamaan rakennushankkeen esisopimuksen voimassaoloaikana myönnetyn rakennusluvan mukaisesti.

Mikäli ostaja laiminlyö edellä määritellyn rakentamisveloitteen, on ostaja velvollinen maksamaan rakentamisveloitteen laiminlyönnistä Kuopion kaupungille 500 euroa jokaiselta alkavalta viivästysviikolta, jona rakennukset ovat toteuttamatta rakentamisveloitteen mukaiseen valmiusasteeseen.

Myyjä voi hakemuksesta pidentää rakentamisveloitteen määräaikoja.

## **7 Johtojen ym. sijoittaminen lopullisessa kaupassa**

Kiinteistönomistaja sallii kaupungin 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.

## **8 Vallintarajoitus lopullisessa kaupassa**

Ostaja sitoutuu lopullisessa kaupassa olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä rakentamattomana kolmannelle osapuolelle, ellei kaupunki anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu lopullisessa kaupassa ottamaan kohdassa 7,8 ja 15 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin luovutuksensaajaa sitovaksi. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, myös kohtien 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15 sisältämät ehdot on myös otettava luovutuskirjaan luovutuksensaajaa sitoviksi.

## **9 Maaperän ja Maljalahden pohjasedimenttien pilaantuneisuus, josta sovitaan lopullisessa kaupassa**

Asemakaavamerkinnän (saa-2) mukaan alueella ei saa tehdä ilman ympäristöviranomaisen lupaa täyttö- tai kaivutöitä, koska alueen maaperän epäillään olevan osin saastunut. Samoin asemakaavan mukainen maankaivualueen (mka-2) rajausta vaatii ympäristöviranomaisen luvan täyttö- ja kaivutöille.

Alueella on aiemmin tehty maaperän pilaantuneisuutta kartoittavia tutkimuksia vuosina 2004, 2006, 2011 ja 2012. Viimeisin tutkimus on vuodelta 2016. Ostaja on tarpeelliseksi katsomallaan tavalla tutustunut tontin maaperää koskeviin tutkimusraportteihin ja asiakirjoihin, joita ovat:

1. Maljalahden sedimenttitutkimus (Pöyry, 29.2.2012)
2. Sedimenttitutkimus (Savo-Karjalan Ympäristötutkimus Oy, 13.4.2004)
3. Sedimenttitutkimus (Savo-Karjalan Ympäristötutkimus Oy, 30.1.2006)
4. Maljalahden pohjoisrannan satama-alueen ruoppausmassojen laadun seuranta (Ramboll, 19.7.2016)
5. Maaperän puhdistus, yleissuunnitelma (Pöyry 27.6.2012)
6. Pohjatutkimuskartta
7. ELY:n päätös, 27.7.2012

Asemakaavan selostuksen mukaan Savo-Karjalan Ympäristötutkimus Oy on tehnyt sedimenttitutkimukset Maljalahden satama-alueelta 13.4.2004 ja tutkimusta on täydennetty 30.1.2006. Lähes kaikkien metallien pitoisuudet ylittivät luonnontilaisena pidettävän tason. Lähtökohtaisesti raskasmetallipitoisuudet eivät Kuopion kaupungin ympäristökeskuksen mukaan kuitenkaan aseta rajoituksia alueen rakentamiselle asemakaavan mukaisesti. Sen sijaan raporteissa todetut ja näytteissä havaitut öljypitoisuudet tulee ottaa huomioon vesialueen mahdollista täyttöä suunniteltaessa. Jos alueella on tarvetta ruopata pohjasedimenttejä pois, massojen sijoitukseen täytyy saada ympäristöviranomaisten lupa (ne ovat lievästi pilaantuneita). Jos paikalla on tarvetta tehdä täyttöä vesistöön, täyttö tulee tehdä siten (suojapadon sisällä), että sedimentin leviäminen laajemmalle Maljalahteen estetään.

Helmikuussa 2012 Pöyry Finland Oy on tutkinut sedimentin mahdollista pilaantuneisuutta Sammonkadun ja Aallonmurtajankadun eteläpuolelle järvi-alueelle suunniteltujen kiinteistöjen alueelta. Raportin mukaan sedimentinäytteissä havaittiin lievästi kohonneita pitoisuuksia arseenia, kobolttia ja raskaita öljyhiilivetyjatkkeita. Lievästi kohonneita pitoisuuksia haitta-aineita sisältäviä sedimenttejä ei raportin mukaan katsota tarpeelliseksi kunnostaa.

Ramboll Finland Oy on toteuttanut Maljalahden pohjoisrannan satama-alueella ruopattavien massojen laadun seuranta. Laadun seuranta on toteutettu ruoppaustyön ohessa ajanjaksoilla 12.11.2015 – 31.5.2016. Raportin (Maljalahden pohjoisrannan satama-alueen ruoppausmassojen laadun seuranta, Kuopio, yhteenvetoraportti 19.7.2016, Ramboll Finland Oy) mukaan näytteissä ei ole aistinvaraisesti havaittu viitteitä kohonneista haitta-ainepitoisuuksista. Haitta-aineanalyseissa on todettu yksi VNa:n 214/2007 mukaisen alemman ohjearvotason ylitys (kuparipitoisuus näytteessä N2). Tarkentavissa tutkimuksissa ei kuitenkaan ole todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia.

Mikäli alueella tullaan tekemään esim. rakennus- tai ruoppaustöitä, ne tulisi suorittaa siten, että sedimentit sekoittuvat veteen mahdollisimman vähän, eikä pohjasedimenttejä tarpeettomasti liikutella. Tällöin riski, että pohjasedimenteistä vapautuisi rakennustöiden aikana haitta-aineita vesistöön, on hyvin pieni. Mikäli alueella tullaan tekemään ruoppausta, on maamassat käsiteltävä asianmukaisesti.

Tutkimusten perusteella tontin maaperä ei ole kokonaisuutena pilaantunut. Mikäli pilaantuneisuutta löytyy, se on pistemäistä. Mahdollinen pilaantunut maa-aines tai maaperästä löytyvät jätteet voivat aiheuttaa lisätoimenpiteitä rakentamisen osalta.

Mikäli tontilta löytyy jätelaissa tarkoitettuja jätteitä tai pilaantuneita maa-aineksia, joita ei tehdyissä maaperätutkimuksissa ole voitu todeta, vastaa kaupunki 10 000 (alv 0 %) euroa ylittävältä osuudelta jätteiden ja pilaantuneiden maa-ainesten poisviennistä sekä maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupungin vastuulle tuleviin kustannuksiin lasketaan tällöin välittömät jätteiden ja pilaantuneen maa-aineksen kaivusta, lajittelusta ja lastaamisesta aiheutuvat kustannukset. Jätteiden osalta kuljetuskustannuksiksi lasketaan jätteiden kuljettaminen lähimpään vastaanottopisteeseen. Pilaantuneen maan kuljetuskustannuksiksi lasketaan erotus lähimmän kaupungin ylijäämämassojen läjitysalueen ja pilaantuneen maa-aineksen vastaanottopisteen pidemmän kuljetusmatkan aiheuttama kuljetuskustannusten erotus. Lisäksi lasketaan jätteiden ja pilaantuneen maa-aineksen vastaanotomaksut.

Maaperän puhdistaminen, kuljetukset ja muut toimenpiteet on tehtävä kustannustehokkainta mahdollista työtapaa käyttäen. Kaupunki vastaa viranomaisten määräämistä maaperän puhdistuskustannuksista valtioneuvoston asetuksen 214/2007 alempien ohjearvoihin mukaisiin haitta-ainepitoisuuksiin saakka.

Mikäli pilaantunutta maata tai jätelaissa tarkoitettua jätettä löytyy, pidetään ennen jatkotoimenpiteitä viivytyksettä neuvottelu, jossa jatkotoimenpiteistä sovitaan.

Kaupunki ei vastaa mahdollisista välillisistä kustannuksista, kuten esimerkiksi viivytyksistä aiheutuvista kustannuksista.

## **10 Maaperän perustamisolosuhteet**

Kaupungin kohde on entistä järvenpohjaa, jota on täytetty aallonmurtajaksi, eikä käytetyn maa-aineksen laadusta ole tarkkaa tietoa. Täyteen alle on voinut jäädä pehmeää liejua, savea ja silttiä. Seassa saattaa olla suuriakin kiviä, jotka voivat vaikuttaa maaperätutkimusten tuloksiin ja myöhempien perustusten paalutusten tekniseen toteutukseen.

Tontille tulevat rakennukset on maaperän pehmeystä johtuen perustettava paaluille.

Ostaja vastaa kustannuksellaan rakennushankkeidensa suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvien maaperätutkimusten tekemisestä, maaperän sekä olosuhteiden edellyttämistä rakenteellisten ratkaisujen suunnittelemisesta ja rakentamisesta, siihen liittyvine töineen sekä perusrakenteiden yllä- ja kunnossapidosta.

## **11 Itä-Suomen aluehallintoviraston lupa ja rantarakenteiden rakentaminen lopullisessa kaupassa**

Itä-Suomen aluehallintovirasto on 21.5.2015 Kuopion kaupungin hakemuksesta myöntänyt luvan (päätös nro 30/2015/2) Kallaveden Maljalahden pohjoisrannan satama-alueen 2.vaiheen rakentamiselle ja töiden aloittamiselle.

Kuopion kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen on 4.11.2015 § 113 myöntänyt maise-matyöluvan Maljalahden korttelien 45 ja 46 tonttien täyttötyölle.

Ostaja on tutustunut yllä mainittuihin lupiin, niiden ehtoihin ja lupahakemukseen liitteineen.

Ostaja sitoutuu lopullisessa kaupassa kaikessa em. lupien tarkoittamassa rakentamisessa noudattamaan lupapäätöksissä annettuja määräyksiä rakennushankkeeseensa soveltuvin osin.

Mikäli rakennustöistä aiheutuu vesistöön sellaisia vaikutuksia, jotka valvontaviranomaisen määräyksestä aiheuttavat rakennustöiden keskeytymistä, viivästystä tai tavanomaista kalliim-pien työmenetelmien käyttämistä, vastaa ostaja näistä aiheutuvista lisäkustannuksista.

Ostaja sitoutuu kustannuksellaan muotoilemaan tontin rajan vieressä olevat louhetäytöt vesi-lain mukaisen lupapäätöksen ehtojen mukaisiksi ja poistamaan louhetäytön syrjäyttämät maamassat luvan mukaisesti pohjantasoon +78.95 (N2000).

Kaupungilla on valvontavastuu aluehallintoviraston lupapäätöksessä annettujen määräysten valvonnasta.

Ostajan poistaessa alueelta maa-aineksia siirtyvät ne ostajan omistukseen. Ostaja voi hyö-dyntää kyseisiä maa-aineksia rakentamishankkeissaan.

## **12 Kulkuoikeusrasite**

Tontille 297-3-46-1 kulkeminen on asemakaavassa osoitettu i-merkinnällä varatun alueen osan kautta. Tonttia 297-3-46-1 varten on perustettu edellä mainitulle alueelle kiinteistön-muodostamislain 154 §:n mukainen pysyvä rasiteoikeus tontille kulkemista varten.

Tontti 297-3-46-1 vastaa kustannuksellaan kulkuoikeusrasitteen suunnittelusta, rakentami-sesta sekä ylläpidosta ja korjauksista. Maapohjakorvausta rasitteen osalta ei makseta.

Edellä tarkoitettu rasitealue on yksinomaan rasitealueen käyttöön oikeutetun kiinteistön 297-3-46-1 käytössä, ellei muuta kaupungin ja oikeutetun kiinteistön omistajan kesken kirjalli-sesti sovita. Oikeutetun kiinteistön omistaja on kuitenkin velvollinen korvauksetta sallimaan välttämättömät aallonmurtajan korjaustoimenpiteet.

## **13 Kunnallistekniikan rakentaminen**

Tonttia 297-3-46-1 palvelevaa kunnallistekniikkaa ei ole vielä rakennettu. Ostaja sitoutuu tekemään yhteistyötä kaupungin ja Kuopion Vesi Oy:n kanssa talonrakentamishankkeen ja kunnallistekniikan rakentamisen yhteensovittamiseksi.

Kuopion Vesi Oy osoittaa tontin 297-3-46-1 vesihuoltoliittyminen liitospisteen tontin rajan läheisyydestä ja rakentaa vesihuoltojohdot saattolämmityksellä varustettuna ko. liitospistee-seen saakka. Ostaja vastaa saattolämmityksen vaatiman sähkön hankkimisesta ja kustan-nuksista. Koska vesihuoltoverkostojen rakentamisen aikataulussa on huomioitava Kallave-den vedenpinnan korkeus, on rakentaminen ajoitettava kevätkauden ulkopuolelle.

#### **14 Sopimussakko lopullisessa kaupassa**

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, on ostaja velvollinen kussakin tapauksessa suorittamaan myyjälle sopimussakkona 300 000 euroa.

Rakentamisveloitteen laiminlyönnistä aiheutuvasta sopimussakosta on sovittu tämän sopimuksen kohdassa 6.

Mikäli ostaja muutoin rikkoo lopullisessa kaupassa tehtyä sopimusta, on ostaja velvollinen korvaamaan myyjälle sopimusrikkomuksesta aiheutuvan vahingon.

#### **15 Lisäkauppahinnan maksaminen lopullisessa kaupassa**

Lopullisen kauppakirjan mukaan kaupungilla on oikeus periä ostajalta kaupan kohteesta lisäkauppahintaa, mikäli tontilla käytettävä kerrosala ylittää kaupantekohetkellä voimassa olevassa asemakaavassa kaupan kohteelle osoitetun rakennusoikeuden.

Yksikköhinta lisäkauppahintaa varten määräytyy siten, että lopullisen kauppakirjan mukainen kokonaiskauppahinta (euroa) jaetaan tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrällä (1300 k-m<sup>2</sup>). Lisäkerrosalan määrä lasketaan siten, että tontilla käytetyn kerrosalan (k-m<sup>2</sup>) määrästä vähennetään asemakaavan mukainen rakennusoikeus 1300 k-m<sup>2</sup>, asemakaavamerkinnän ma-yp mukainen kerrosala sekä mahdollinen 250 mm seinäpaksuuden ylityksen mukainen kerrosala. Lisäkauppahinnan määrä (euroa) saadaan kertomalla lisäkerrosalan määrä (k-m<sup>2</sup>) edellä mainitulla yksikköhinnalla 692 euroa/k-m<sup>2</sup>).

Kaupungin oikeus periä lisäkauppahintaa on voimassa viisi vuotta lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta.

#### **16 Sopimuksen voimassaolo ja esisopimuksen purkautuminen**

Tämä sopimus on voimassa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka tai enintään 31.3.2022 saakka.

Mikäli ostaja ei noudata tätä esisopimusta ja tee lopullista kiinteistökauppaa edellä todetussa määräajassa, ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa. Kaupunki voi siten pidättää em. summan käsirahaosuudesta ja tilittää käsirahan ja sopimussakon erotuksen (jäljelle jäävä määrä) korotta ostajalle. Kaupungin on maksettava suoritus ostajalle kuukauden kuluessa sopimuksen voimassaolon päättymisestä.

Muista ehdoista voidaan sopia lopullisessa kauppakirjassa.

Tämä esisopimus purkautuu, mikäli sopimuksen tekemistä koskeva \_\_\_\_\_:n päätös \_\_\_\_\_.20\_\_ § \_\_\_\_ ei saa lainvoimaa. Mikäli sopimus tästä syystä purkautuu, niin kaupunki maksaa käsirahan (\_\_\_\_\_) korotta takaisin ostajalle kuukauden kuluessa sopimuksen purkautumisesta. Kaupunki ei ole velvollinen maksamaan mitään muita korvauksia kaupan purkautuessa.

## Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Kuopiossa \_\_. päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2021

KUOPION KAUPUNKI

---

RAKENNUSLIIKE LAPTI OY

---

## JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että \_\_\_\_\_ valtakirjalla Kuopion kaupungin puolesta myyjänä ja \_\_\_\_\_ Rakennusliike Lapti Oy:n puolesta 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  
tunnus \_\_\_\_\_