

ESISOPIMUS KIIINTEISTÖN MÄÄRÄALAN KAUPASTA (luonnos 12.1.2022)

1 Sopimuksen osapuolet

Myyjä: Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7

osoite Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO,
jäljempänä "Myyjä"

Ostaja: Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportinkatu 33, Y-tunnus 0214806-8
c/o Kuopion Talokeskus Oy
Maaherrankatu 15-19, 70100 Kuopio

Kesko Oyj, Y-tunnus 0109862-8
PL 1, 00016 Kesko

Perustettavan yhtiön, perustettavien yhtiöiden tai Ostajan määräämän lukuun
jäljempänä "Ostaja"

2 Sopimuksen kohde

Tämän sopimuksen kohteena on noin 277 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 297-4-9901-0 Multimäen kadut. Määräala on tarkemmin osoitettu liitteenä 1 olevassa kartassa.

Sopimuksen kohteena oleva määräala myydään osaksi muodostuvaa tonttia 297-4-10-9.

3 Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Kaupunki on laatinut sopimusaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen n:o 876, joka on ollut julkisesti nähtävillä 15.4.2019 - 15.5.2019.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan sopimusalue osoitettaisiin asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumusrakennusten korttelialueeksi (ALP-2). Sopimusalue on osa asemakaavan muutoksen kohteena olevaa korttelia 297-4-10, jonne muodostuvat rakennusoikeudeltaan yhteensä 16 000 k-m²:n suuruiset tontit 297-4-10-8 ja 9. Rakennusoikeudesta laskennallisesti noin 1139 k-m² jyvittyä tämän esisopimuksen kohteena olevalle alueelle.

4 Lopullisen kiinteistökaupan tekeminen

Myyjä ja ostaja sitoutuvat tekemään lopullisen kiinteistökaupan viimeistään kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa 3 todettu asemakaava on saanut lainvoiman.

Lopullinen kauppakirja tehdään liitteenä 2 olevan kauppakirjamallin mukaisesti. Kauppakirjamalliin voidaan tehdä osapuolten yhdessä sopimia teknisluonteisia korjauksia.

5 Kauppahinta lopullisessa kiinteistökaupassa

Kohteen kauppahinta on **509 500** euroa.

Lopullinen kauppa tehdään suoraan Ostajan perustaman tai määräämän yhtiön lukuun.

6 Esisopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Tämä esisopimus tulee osapuolia sitovaksi, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja julkinen kaupanvahvistaja sen vahvistanut.

Tämän esisopimuksen voimassaolo päättyy:

- a) Kun lopullinen kiinteistön kauppakirja allekirjoitetaan; tai
- c) Mikäli Kuopion kaupunginvaltuusto ei hyväksy kaupankohteelle kohdassa 3 todettua asemakaavaa tai asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös mahdollisesta muutoksenhausta johtuen kumotaan ja tällainen päätös jää lainvoimaiseksi.
- d) Sopimus on kuitenkin voimassa enintään viisi (5) vuotta sopimuksen allekirjoittamispäivästä lukien.

Mikäli tämä sopimus edellä todetusta syystä päättyy, ei osapuolilla ole mitään vaatimuksia puolin tai toisin.

7 Päätösvalta

Päätösvalta tämän esisopimuksen tekemisestä on Kuopion kaupunkirakennelautakunnalla, jonka asiaa koskeva tämän esisopimuksen yläosassa eritelty päätös on saanut lainvoiman.

8 Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

9 Sopimuksen liitteet

Tämän esisopimuksen liitteitä ovat:

- 1. Liitekartta
- 2. Kauppakirjamalli

10 Sopimuksen hyväksyminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Kuopiossa __. päivänä _____kuuta 20__.

KUOPION KAUPUNKI

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy

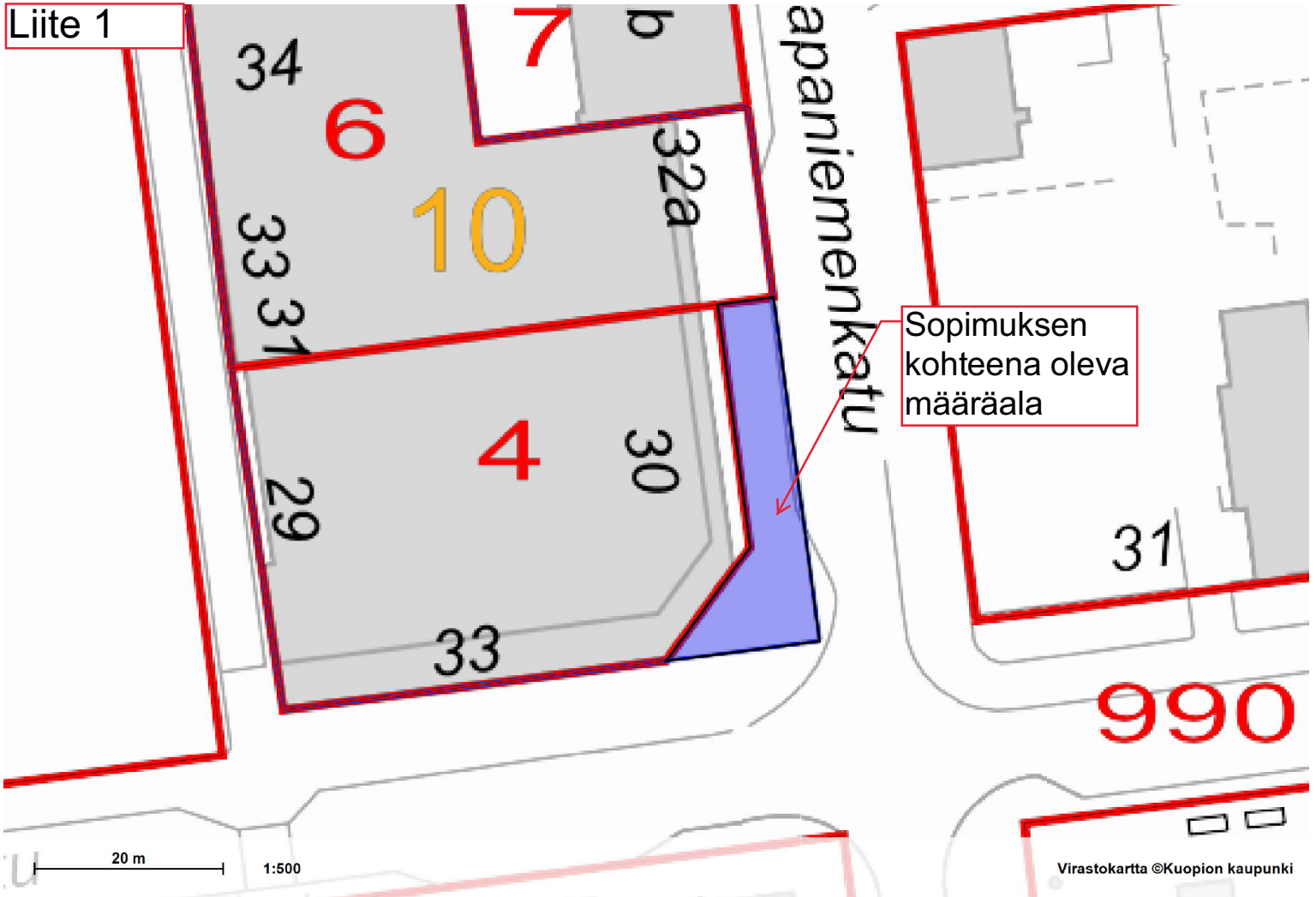
JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Lauri Lytsy Kuopion kaupungin puolesta sekä _____ 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.

Kaupanvahvistaja
Kuopion kaupunki

Liite 1



Liite 2: KAUPPAKIRJAMALLI

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

jäljempänä "Myyjä".

OSTAJA: _____ Y-tunnus _____
osoite _____

jäljempänä "Ostaja".

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

_____.____.20__ on allekirjoitettu tämän kauppakirjan mukaista kiinteistökauppaa koskeva esisopimus.

Lopullisen kiinteistökaupan ehtona ollut ostajan rakennushankkeen osaltaan mahdollistava asemakaava on saanut lainvoiman ja x.x.xxxx allekirjoitetuissa maankäyttösopimuksissa sovitut korvaukset korkoineen on maksettu.

Esisopimuksen mukaiset edellytykset kiinteistön määräälan kaupalle ovat siten olemassa. Kaupan tarkoituksena on myydä määrääla osaksi asemakaavan mukaista muodostuvaa tonttia 297-4-10-9.

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on noin 277 m²:n suuruinen määrääla kiinteistöstä 297-4-9901-0 Multimäen kadut.

Määrääla on tarkemmin osoitettu liitteenä olevassa kartassa.

KAUPAN KOHTEEN KAUPPAHINTA

Kauppahinta on **509 500** euroa.

Kauppahinta kuitataan saaduksi ja maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

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 Rasitteet ja raskitukset

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteella sijaitsee kaukolämpöjohto ja kaapeleita. Tarvittaessa Ostaja neuvottelee kaukolämpöjohdon ja kaapeleiden siirtämisestä niiden omistajien kanssa. Myyjä ei vastaa kaukolämpöjohtoon ja kaapeleihin liittyvistä siirtokustannuksista eikä muistakaan kustannuksista.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että muutoin kiinteistö myydään rasitteista ja raskituksista vapaana jäljempänä sovittavaa raskitetta lukuun ottamatta.

4 Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista sekä vahingoista ennen omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä, jonka jälkeen vastuu veroista, maksuista ja vahingoista siirtyy Ostajalle.

Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta sekä lainhuudatus- ja lohkomiskustannuksista.

Myyjä vastaa julkisen kaupanvahvistajan palkkiosta.

5 Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Raskitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Alueen kaavakartat ja -määräykset

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

6 Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkistanut määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

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

Myyjän tietojen mukaan kaupan kohteen maaperässä ei ole mitään sellaista pilaantumista, joka edellyttäisi puhdistamista. Mikäli alueelta kuitenkin löytyy pilaantuneita maa-aineksia, jotka viranomaisten taholta edellyttävät maaperän kunnostamista, pidetään osapuolten kesken viivytyksettä neuvottelu, jossa käytännön toimenpiteistä sovitaan.

Myyjä vastaa kaupan kohteen mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamisesta Ostajalle aiheutuvista tavanomaiseen maarakentamiseen verraten ylimääräisistä kustannuksista, muttei kuitenkaan välillisistä kustannuksista kuten esimerkiksi viivytyksistä aiheutuvista kustannuksista. Maaperän mahdollinen puhdistaminen on tehtävä mahdollisimman pienin kustannuksin viranomaisten määräysten mukaisesti. Myyjä vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaiseen alempaan ohjearvoon saakka. Puhdistuskustannuksille on saatava myyjän hyväksyntä ennen puhdistustöihin ryhtymistä.

Myyjän tässä tarkoitettu vastuu päättyy silloin kun tontille, jonka osa tämän kaupan kohde on, rakennettu rakennus rakennusvalvontaviranomaisen suorittamassa katselmuksessa hyväksytään käyttöön otettavaksi. Myyjän vastuu päättyy kuitenkin viimeistään sitten, kun viisi vuotta tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta on kulunut.

7 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.

Tämä sopimusehto on sisällytettävä kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutusehtoihin.

8 Maaperän perustamisolosuhteet

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

9 Perustettava rasite

Myyjän kiinteistöstä 297-4-9901-0 luovuttaman määräalan alueella on asemakaavassa osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Kuopion kaupunkia varten perustetaan korvauksetta kiinteistönmuodostamislain 14 luvun 154 §:n mukaisena pysyvänä rasitteena oikeus yleistä kevyttä liikennettä varten sopimuksen kohteena olevan kiinteistöön 297-4-9901-0 kuuluvan määräalan alueella. Rasitealueen ulottuvuus on tarkemmin osoitettu liitteinä olevassa kartassa.

Ostaja vastaa kustannuksellaan rasitealueen suunnittelusta, rakentamisesta, kunnossa- ja puhtaanapidosta, korjauksista sekä näihin liittyvistä vahingonkorvauksista.

Kuopion kaupungilla on toisia osapuolia kuulematta oikeus saada oikeutensa rekisteröidyksi kiinteistörekisteriin. Rasitteen rekisteröinnistä aiheutuvat viranomaiskustannukset maksaa Kuopion kaupunki.

10 Liitteet

Tämän kauppakirjan liitteitä ovat:

Liite 1: Kartta

11 Myyntipäätös

Päätösvalta määräalan myymisestä on Kuopion kaupunkirakennelautakunnalla, jonka asiaa koskeva tämän kauppakirjan yläosassa eritelty päätös on saanut lainvoiman.

Allekirjoitukset

Osapuolet toteavat, että tämä kauppakirja on tehty __.__.20__ allekirjoitetun esisopimuksen mukaisin ehdoin.

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

Hyväksymme sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Kuopiossa __. päivänä ____kuuta 20__.

KUOPION KAUPUNKI

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että _____ Kuopion kaupungin puolesta myyjänä ja _____ 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.

Kuopion kaupunki