

SOPIMUS TOIMITILAKIIHTEISTÖN TOTEUTTAMISESTA JA ESISOPIMUS TONTIN VUOKRAAMISESTA (luonnos 6.4.2023)

1 Osapuolet

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

jäljempänä tekstissä "Kaupunki"
- b) Kesko Oyj, y-tunnus 0109862-8
osoite
jäljempänä tekstissä "Kesko"
- c) Rakennusliike Lapti Oy, y-tunnus 0788291-5
osoite Voudintie 4, 90400 OULU
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun (jäljempänä tekstissä "Lapti")

2 Sopimuksen kohde ja sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen kohteena on tontti 297-8-62-3 (jäljempänä tekstissä "Kohde" tai "Tontti") ja sillä sijaitsevat rakennukset. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kohde sijaitsee teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (TK-4). Osapuolet ovat tietoisia, että voimassa olevan asemakaavan rajoituksena on, että alueella ei saa harjoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä. Tontin pinta-ala on 15281 m² ja rakennusoikeus 9168 k-m².

Tarkoituksena on, että ensimmäiseksi Kesko ja Lapti allekirjoittavat Tontin vuokraoikeutta ja Tontilla olevaa rakennusta koskevan kauppakirjan, jonka jälkeen Kaupunki ja Lapti solmivat uuden maanvuokrasopimuksen Kohteesta, jolloin vanha maanvuokrasopimus päätetään.

Tarkoituksena on, että Tontin maanvuokraoikeus sekä Tontilla oleva rakennus liittymiseen siirtyy Keskolta Laptille erillisellä kauppakirjalla. Samalla Lapti ottaa vastattavakseen Tontilla olevan rakennuksen purkukustannukset ja Tontin vuokran jäljellä olevalta vuokraajalta. Tämän jälkeen Keskolle ei jää rakennukseen tai Tonttiin liittyviä vastuita tai velvoitteita, pois lukien ne, mitä sopimuksen kohdassa 8 on mainittu.

Maanvuokrauksen esisopimuksen tarkoitus on, että Kaupunki vuokranantajana ja Lapti tulevana vuokralaisena tekevät esisopimuksen Tontin vuokrauksesta.

3 Tontin kehittämistavoitteet

Laptilla on tarkoitus rakentaa Tontille uudisrakennus, joka sisältää toimisto- ja liiketiloja asemakaavan määräykset huomioiden. Kohde sijaitsee näkyvällä paikalla Saaristokaupunkiin vievän väylän varrella ja on siten kaupunkikuvallisesti merkittävä. Rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida tavanomaista liikerakentamista korkeampi laatuso. Tällä sopimuksella pyritään Tontin suunnitteleamiseen ja toteuttamiseen siten, että kehittämistavoitteet saavutetaan.

Tontin uudisrakentamisen kokonaislaajuudeksi tavoitellaan noin 6000 kerrosneliötä. Pysäköintipaikat on tarkoitus sijoittaa tontille maantasopysäköintinä.

Uuden maanvuokrasopimuksen kestoksi tavoitellaan 40 vuotta.

Lapti vastaa Tontin suunnittelusta ja rakentamisesta. Laptilla on velvollisuus tehdä aktiivista yhteistyötä Kaupungin kanssa ja hyväksyttää viite- ja luonnossuunnitelmat Kaupungilla tämän sopimuksen voimassa ollessa ennen maanvuokrasopimuksen tekemistä. Mikäli Lapti haluaa toteuttaa rakentamisen suunnitelmaan verraten olennaisesti toisena, on siitä neuvoteltava ja saatava Kaupungin kirjallinen suostumus etukäteen ennen rakennusluvan hakemista.

4 Vuokraoikeuden siirtäminen

Kesko ja Lapti tekevät erillisen kaupan Tontin vuokraoikeudesta ja Tontilla olevasta rakennuksesta. Tarkoituksena on, että Lapti ottaa Keskon vuokrasopimuksen velvoitteet vastattavakseen 1.4.2024 alkaen. Kaikki kaupan ehdot sovitaan Keskon ja Laptin välillä myöhemmin allekirjoitettavassa lopullisessa vuokraoikeuden ja rakennuksen kauppakirjassa, joka on tehtävä 31.5.2024 mennessä.

5 Tontin hinnoittelu

Tontin vuokra uudessa solmittavassa maanvuokrasopimuksessa tämän esisopimuksen allekirjoitushetken hintatasossa on 91728 euroa vuodessa (perusvuokra).

Tontin vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin liitteenä 1 olevassa maanvuokrasopimusmallissa tarkoitetulla tavalla.

6 Tontin vuokraamista koskeva esisopimus

Kaupunki ja Lapti sitoutuvat 31.12.2024 mennessä tekemään maanvuokrasopimuksen Tontista edellyttäen, että Kohteelle saadaan Kuopion kaupungin hyväksymä luonnossuunnitelma ja edellyttäen, että Kesko ja Lapti ovat tehneet edellä mainitun vuokraoikeuden ja rakennuksen kaupan. Maanvuokrasopimus tehdään **liitteenä 1** olevan sopimusluonnoksen sisältöisenä.

7 Tonttia hallinnoivien yhtiöiden perustaminen

Lapti huolehtii kustannuksellaan siitä, että vuokrasopimukseen vuokraoikeuden haltijaksi tuleva yhtiö on perustettu ja rekisteröity ennen uuden vuokrasopimuksen tekemistä.

8 Maaperän pilaantuneisuus

Tällä hetkellä ei ole tiedossa, että Tontilla olisi pilaantunutta maa-ainesta. Lapti teettää kustannuksellaan maaperän pilaantuneisuutta koskevan tutkimuksen Tontilla 30.6.2023 mennessä. Mikäli Tontilta löytyy jätelaissa tarkoitettuja jätteitä tai pilaantuneita maa-aineksia, joita ei tehdyissä maaperätutkimuksissa ole voitu todeta, vastaa Kesko 10 000 (alv 0 %) euroa ylittävältä osuudelta jätteiden ja pilaantuneiden maa-ainesten poisviennistä sekä maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista. Keskon vastuulle tuleviin kustannuksiin lasketaan tällöin ne välittömät jätteiden ja pilaantuneen maa-aineksen kaivusta, lajittelusta ja lastaamisesta aiheutuvat kustannukset, jotka ylittävät tavanomaiset maanrakennuskustannukset. 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 vastaanottomaksut.

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

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

Kesko ei vastaa mahdollisista välillisistä kustannuksista, kuten esimerkiksi viivytyksistä aiheutuvista kustannuksista. Keskolla ei ole vastuuta sellaisesta maaperän pilaantuneisuudesta, joka mahdollisesti syntyy sen jälkeen, kun Tontin hallinta kaupan myötä siirtyy Laptille.

Keskon tässä tarkoitettu vastuu on voimassa 31.12.2026 asti.

Kaupunki ei vastaa mahdollisista jätteistä tai pilaantuneista maa-aineksista aiheutuvista kustannuksista.

9 Sopimuksen siirtokielto

Tätä sopimusta ei saa siirtää sopimuksen ulkopuolisille tahoille.

10 Sopimuksen voimaantulo ja voimassaoloaika

Tämä sopimus astuu voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu.

Sopimus on voimassa 31.12.2024 asti.

Tämä sopimus raukeaa, mikäli Keskon ja Laptin välistä lopullista vuokraoikeuden ja rakennuksen kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2024 mennessä.

Mikäli tämä sopimus raukeaa, ei osapuolilla ole tähän sopimukseen perustuvia maksu- tai muita velvoitteita toisiaan kohtaan.

11 Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteitä ovat:

Liite 1: Vuokrasopimusmalli

Sopimuksen hyväksyminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Kuopiossa __. päivänä _____ kuuta 202__

KUOPION KAUPUNKI

KESKO OYJ

RAKENNUSLIIKE LAPTI OY
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun