

TÄYDENNYS 1.7.2021 ALLEKIRJOITETTUUN KUOPION HATSALAN KORTTELEIDEN 21 JA 22 TONTTEJA KOSKEVAAN ESISOPIMUKSEEN (LUONNOS 16.6.2026)

## 1. Osapuolet

- a) Kuopion kaupunki (jäljempänä "Kaupunki")  
Y-tunnus 0171450-7  
Tulliportinkatu 31  
70110 Kuopio
- b) Kotikatu 365 Oy (jäljempänä "K365"), perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun  
Y-tunnus 2538041-7  
Saaristonkatu 22  
90100 OULU

Kaupungista ja K365:stä käytetään jäljempänä yhteisesti nimitystä "Osapuolet".

## 2. Sopimuksen tarkoitus

Osapuolet ovat 1.7.2021 allekirjoittaneet esisopimuksen, jossa on sovittu Hatsalan kaupunginosan kortteleiden 21 ja 22 tonttien toteuttamisesta K365:n toimesta monisukupolvisen asukkaiden hyvinvointia tukevan asumis- ja palvelukonseptin, Kotikatu365-asumisen konseptin, mukaiseksi asuinalueeksi.

Esisopimus sisältää mm. tonttien varaus- ja vuokrausehdot sekä alueella olevan säilytettävän kasarmirakennuksen myyntiehdot. Lisäksi esisopimus sisältää mm. tonttien vuokrausajataulun, tonttien rakentamisen aloitusajataulun ja vuokrasopimusmallit. Esisopimuksen mukaan tonttien euromääräiset vuokrat ja rakennuksen kauppahinta olivat sitovia 31.12.2023 asti.

Tässä esisopimuksen täydennyksessä Osapuolet sopivat 31.12.2028 asti voimassa olevista tonttien euromääräisistä vuokrista sekä tonttien vuokraamisen ja rakentamisen aikataulusta.

## 3. Esisopimuksen kohteena olevat rakentamattomat tontit, aikataulu ja hinnoittelu

Seuraavassa taulukossa on esitetty tämän sopimuksen kohteena olevat vielä vuokraamattomat ja rakentamattomat tontit, maanvuokrat ja myyntihinnat tonteittain sekä vuokrausvuodet ja rakentamisen aloitusvuodet tonteittain. Kartta tonteista sekä vuokraus- ja aloitusvuosista on liitteenä 1.

Kaupunki ja K365 tekevät sopimusalueen tonteista maanvuokrasopimukset K365:lle perustettavien yhtiöiden lukuun alla olevan taulukon mukaisessa järjestyksessä ja aikataulussa viimeistään taulukossa ilmoitettuna vuonna siten, että vuosivuokra on eri käyttötarkoituksille muodostettaville tonteille seuraavan taulukon mukainen (indeksitarkistettuna jäljempänä sovittavalla tavalla):

| vaihe-<br>nro | tontti     | rakennusoikeus | maanvuokra e/v tai<br>indikaatio<br>maanvuokratasosta | vuokrausvuosi<br>ja aloitusvuosi | huom.                                                                 |
|---------------|------------|----------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1             | 297-6-22-5 | 560            | 1 250                                                 | 2027                             | Tontilla sr-41 -<br>suojeltu<br>rakennus.<br>Muodostettava<br>tontti. |

|   |            |      |         |      |                       |
|---|------------|------|---------|------|-----------------------|
| 2 | 297-6-21-9 | 3120 | 54 600  | 2028 | Tontti muodostettu.   |
| 3 | 297-6-22-3 | 3600 | 63 000  | 2030 | Muodostettava tontti. |
| 4 | 297-6-22-4 | 3850 | 67 375  | 2033 | Muodostettava tontti  |
| 5 | 297-6-21-6 | 6450 | 112 875 | 2031 | Tontti muodostettu.   |
| 6 | 297-6-21-7 | 3600 | 63 000  | 2029 | Tontti muodostettu.   |
| 7 | 297-6-21-8 | 3600 | 63 000  | 2027 | Tontti muodostettu.   |

Euromääräiset vuokrat ja rakennuksen kauppahinta ovat sitovia 31.12.2028 saakka. Vuoden 2028 jälkeen tapahtuvien vuokrausten osalta taulukossa esitetään alustava ei-sitova hintaindikaatio. Vuoden 2028 jälkeen tapahtuvia tonttien vuokrauksia varten kaupunki hankkii vuoden 2027 aikana harkitsemansa määrän ulkopuolisia arviolausuntoja kuntalain 130 §:n tarkoittamalla tavalla. Arvion tai arvioiden perusteella Kaupunki määrittelee vuokrat tällä tavalla aina kolmeksi vuodeksi kerrallaan tonttien vuokrauksia varten.

Yllä oleva tonttien vuokraus- ja rakentamisaikataulu on sitova. Siitä voidaan poiketa, jos tämän sopimuksen osapuolet kirjallisesti sopivat aikataulumuutoksesta.

Mikäli tontin vuokrauksesta ei synny vuokrasopimusta määrävuonna eivätkä osapuolet ole sopineet aikataulumuutoksesta, vapautuu kyseinen tontti Kaupungin tonttimarkkinointiin Kaupungin päättämällä ehdoilla.

Kaikki maanvuokrat tarkastetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti vuokrasopimuksen allekirjoitushetken tasoon.

Maanvuokrat ja rakennuksen kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksin (1951:10=100) joulukuun 2024 pistelukuun 2333, joka on indeksitarkistuksessa perusindeksilukuna.

Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla taulukon mukainen vuokra saadulla osamäärällä. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, vuokraa korotetaan tai alennetaan kunkin kalenterivuoden alusta niin monella prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden joulukuun elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Indeksitarkistus tehdään seuraavasti: Perusindeksinä on vuoden 2024 joulukuun indeksiluku, joka on 2333. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksiluku jaetaan perusindeksiluvulla ja kerrotaan perusvuokralla.

Kuopion kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaan asuntotontin ostaminen omaksi markkinahinnalla on mahdollista sitten, kun tontin vuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on vuokralaisen toimesta toteutettu ja vuokrasopimusta on muuteoinkin noudatettu. Tonttikaupoista neuvotellaan tarvittaessa.

#### 4. Kasarmirakennus

*Kuvaus tavoitteista pt-kaupan osalta:* Kasarmirakennukseen tullaan suunnittelemaan päivittäistavarakauppa täydentämään alueen palveluita. Käyttötarkoitus lisää liikennöintiä alueella, minkä myötä kulkureittien käyttö suunnitellaan K365:n toimesta siten, että kauppa palveleva liikenne on turvallisesti toteutettavissa. Rakennuksen suunnittelussa huomioidaan julkisivuun

kohdistettu suojelumerkintä ja julkisivuun kohdistuvista muutoksista esitetään museovirastolle ratkaisuehdotukset ennen rakennusluvan hakemista.

Tontin 297-6-22-5 vuokrauksen yhteydessä tehdään tontilla olevasta säilytettävästä rakennuksesta kauppakirja 1.7.2021 allekirjoitetun esisopimuksen liitteessä 4 olevin ehdoin. Rakennuksen kauppahinta on 90000 euroa.

Rakennuksesta on tehty kuntotutkimus tammikuussa 2026. Rakennus vaatii välittömiä toimenpiteitä kosteusvaurioiden, asbestipitoisten materiaalien ja vaarallisten jätteiden (PAH, raskasmetallit) osalta. Korjaushanke on suunniteltava huolellisesti oikeassa järjestyksessä — asbestipurku ja vaarallisten jätteiden poisto aina ennen muita rakennustöitä. Liitteessä 4 kuntotutkimuksen olennaiset tiedot ja tarkennukset kunnosta.

K365:llä on kustannuksellaan oikeus hakea muodostettavalle tontille 297-6-22-5 rakentamislupaa yllä tarkoitettuja kasarmirakennuksen korjaus- ja muutostöitä varten. Tätä varten K365:llä on kustannuksellaan oikeus tehdä rakennuksessa tarpeelliset tutkimukset ja mittaukset niiden aiheuttamat jäljet ja vauriot korjaten. Tutkimuksista ja mittauksista on sovittava Kuopion kaupungin (Tilapalvelut) kanssa. Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen tontin vuokrasopimuksen ja rakennuksen kauppakirjan tekemistä.

## **5. Muut ehdot**

Muilta osin noudatetaan 1.7.2021 allekirjoitetun esisopimuksen mukaisia ehtoja, joita Osapuolet edelleen sitoutuvat noudattamaan.

## **6. Sopimuksen jakelu**

Tätä esisopimuksen täydennystä on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

## **7. Allekirjoittaminen**

Tämä esisopimuksen täydennys tulee Osapuolia sitovaksi sopimuksen allekirjoituksin.

Hyväksymme tässä esisopimuksen täydennyksessä sovitut ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Kuopiossa \_\_\_\_\_

KUOPION KAUPUNKI

\_\_\_\_\_

KOTIKATU 365 OY

\_\_\_\_\_

# Liite 1.

