

ESISOPIMUS MAANVUOKRAOIKEUDEN PERUSTAMISESTA SEKÄ RAKENNUSTEN KAUPASTA

1. Osapuolet

(1) Vuokranantaja/ Myyjä:

Heinolan kaupunki, 1068892-9
Rauhankatu 3, 18100 HEINOLA
Puh. (03) 849 40
"Kaupunki"

(2) Vuokramies/ Ostaja:

Pekka Mäki
perustettavan yhtiön tai yhtiöiden tai määräämänsä lukuun.
"Ostaja"

1 ja 2 yhdessä jäljempänä "Osapuolet" ja erikseen "Osapuoli"

2. Esisopimuksen tausta ja tarkoitus

Kaupunki on tarjonnut ns. Heinolan kylpylän alueella sijaitsevia rakennuksia ostettavaksi julkisella tarjouskilpailulla. Ostaja on tehnyt julkisen tarjouskilpailun voittaneen tarjouksen, jonka Kaupunki on hyväksynyt rakennusten kaupan valmistelun pohjaksi.

Ostajan tarkoituksena on kehittää jäljempänä tarkemmin määriteltävälle Sopimusalueelle asumista, majoitusta ja muita palveluita tarjoava kokonaisuus ("Hanke"). Hankkeen toteutuminen edellyttää olemassa olevien rakennusten merkittävien saneeraus- ja muutostöiden lisäksi muun muassa Sopimusalueen asemakaavan muuttamista sekä lisärakentamista. Hankkeen toteuttamisedellytysten täytyessä Ostaja tulee hankkimaan olemassa olevat rakennukset yhden tai useamman perustettavan kiinteistö- ja/tai asunto-osakeyhtiön lukuun sekä tekemään Kaupungin kanssa yhden tai useamman Tonttia koskevan Maanvuokrasopimuksen, joilla perustetaan Ostajalle uusi Tonttiin kohdistuva vuokraoikeus.

Tällä esisopimuksella Osapuolet

- i. sopivat kohdassa 3.2 yksilöityjen Rakennusten sekä tarpeiston ja liittymien kauppahinnasta sekä muista keskeisistä ehdoista, joiden mukaisesti kauppa on tarkoitus toteuttaa;
- ii. sitoutuvat valmistelevaan kohdassa 6 yksilöidyn Maanvuokrasopimuksen ja sopivat Ostajalle perustavan vuokraoikeuden ehdoista;
- iii. sitoutuvat käynnistämään Sopimusalueen kehittämistä koskevan yhteistyön, jossa Ostajan tavoitteena luoda edellytykset viitesuunnitelmiensa mukaisen Hankkeen toteutukselle ja Kaupungin tavoitteena on valmistella asemakaavamuutos, joka mahdollistaa Sopimusalueen kehittämisen kaupunkistrategian mukaisesti, ottaen huomioon Ostajan Hankkeen tavoitteet;
- iv. sopivat Ostajan yksinoikeudesta Hankkeen valmisteluun, suunnitteluun ja jatkokehitykseen tämän esisopimuksen voimassaoloaikana;
- v. sopivat Hankkeen tavoitteista ja jatkovalmistelun aikataulusta; ja
- vi. sopivat Hankkeen toteuttamisen edellytyksistä, joiden täytyessä Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan Maanvuokrasopimuksen sekä Rakennusten kauppakirjat.

Mikäli tässä esisopimuksessa todetut edellytykset täyttyvät, tulee Myyjä myymään Rakennukset Ostajalle ja samassa yhteydessä Osapuolet allekirjoittavat Maavuokrasopimuksen tässä esisopimuksessa sanotuin ehdoin. Osapuolet sitoutuvat toimimaan lojaalisti toista Osapuolta kohtaan esisopimuksen ehtojen mukaisesti.

3. Sopimuksen kohde

3.1. Tontti

Sopimuksen kohteena on Heinolan kaupungin omistama Heinolan kaupungissa keskustan kaupunginosan korttelissa nro 1 sijaitseva tontti nro 5 (kiinteistötunnus 111-1-1-5 "**Tontti**").

Sopimusalueella on 27.12.1998 voimaan tullut asemakaava. Nykyisessä asemakaavassa Tontti on osoitettu kaavamerkinnällä K-7 liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 6.471 m².

3.2. Rakennukset

Tontilla sijaitsee entinen kylpylän päärakennus, ns. kuivahoitotilakennus sekä asuinrakennus (yhdessä "**Rakennukset**"). Voimassa olevassa asemakaavassa päärakennus on merkitty suojeltavaksi "sr-1" merkinnällä. Ostajan viitesuunnitelmissa päärakennus säilytetään ja puurakenteisen asuinrakennuksen säilyttämistä selvitetään rakennuksen kunnon ja tulevan käyttötarkoituksen perusteella. Kuivahoitotilakennuksen rakennus on suunniteltu purettavaksi.

Rakennusten pinta-ala on yhteensä noin 2411 m².

3.3. Sopimusalue

Tonttia ympäröivästä alueesta käytetään tässä sopimuksessa nimitystä "**Sopimusalue**". Osapuolten yhteisiä tavoitteita Sopimusalueen kehitystyölle on kuvattu jäljempänä kohdassa 8.

Tontin ja Sopimusalueen rajat on kuvattu liitteenä 1 olevassa piirustuksessa.

4. Hankkeen kehitystavoitteet

4.1. Ostajan viitesuunnitelman lähtökohdat ja tavoitteet Tontin kehittämiseksi

Ostajan laatima Tonttia koskeva viitesuunnitelma on liitteenä 2.

Ostajan viitesuunnitelmien toteuttaminen edellyttää Sopimusalueen asemakaavan muuttamista Tontin osalta siten, että kylpylän päärakennus voidaan muuttaa asuinkäyttöön ja asuinrakentamista osoitetaan lisäksi Tontille toteutettaviin uudisrakennuksiin. Asuinrakennusten lisäksi Tontille on suunniteltu erilaisiin toimintoihin soveltuvaa monitoimihallia. Hankkeen tavoitteena on, että Tontille kaavoitettavan rakennusoikeuden määrä on yhteensä noin 3800-4500 kem², josta asuinrakennusoikeutta on vähintään noin 3150 kem².

Ostajan tavoitteena on Hankkeen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan voimaantulo sekä Tonttiin liittyvien Sopimusalueen muiden osien, kuten Maaherranpuiston alueen maankäytön kehittyminen Hankkeen toteutusta edistävällä tavalla.

4.2 Rakennuslupan hakeminen

Kaupunki valtuuttaa Ostajan hakemaan Tontille rakennuslupaa viitesuunnitelmien mukaiselle Hankkeelle kaavasuunnittelun edistyessä laadittavien tarkempien suunnitelmien mukaisesti esisopimuksen voimassaoloaikana. Valtuutuksen tarkoituksena on edistää Hankkeen toteuttamisen aikataulua siten, että rakennuslupahakemuksen käsittelyaika jäisi asemakaavan voimaantulon jälkeen mahdollisimman lyhyeksi.

4.3 Kaupungin tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on valmistella Tontille ja mahdollisesti laajemminkin Sopimusalueelle asemakaavamuutos, joka mahdollistaa Sopimusalueen kehittämisen kaupunkistrategian mukaisesti ja ottaa huomioon Ostajan Tontin käytölle asettamat tavoitteet ja edellytykset Hankkeen toteuttamiselle. Osapuolet voivat tarvittaessa laatia ja allekirjoittaa erillisen sopimuksen kaavoitustyön käynnistämisestä.

5. Rakennusten kauppa

5.1. Kauppahinnan määräytyminen

Rakennusten kauppahinta on satakuusikymmentäkaksituhatta (162.000) euroa.

5.2. Kauppahinnan maksaminen

Ostaja maksaa kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupanteossa. Kauppahinta kuitataan maksetuksi ja saaduksi pankin antamalla pikasiirron/pikamaksun maksutositteella.

5.3. Kauppaehdot

Rakennusten kauppakirja(t) laaditaan liitteenä 3 olevan luonnoksen mukaisin ehdoin. Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat Rakennusten luovutusta koskevan kauppakirjan kohdassa 7 mainittujen Hankkeen toteutusedellytysten täytyttyä.

6. Vuokraoikeuden perustaminen

6.1. Tonttiin kohdistuva vuokraoikeus

Kaupunki perustaa Osapuolten välillä laadittavalla yhdellä tai useammalla uudella maanvuokrasopimuksella ("**Maanvuokrasopimus**") Tonttia koskevan uuden vuokraoikeuden.

6.2. Vuokran määräytyminen

Maanvuokra on markkinaehtoinen ja määräytyy tontin sijainnin, koon, käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden määrän mukaisesti. Markkinahinnan määrittämiseen kaupunki käyttää kahta erillistä ulkopuolista arvioitsijaa. Hinnoittelupäätöksen tekee kaupunginhallitus Ostajaa kuultuaan. Hinnoittelupäätös tehdään viimeistään silloin, kun asemakaava tulee kaupunginhallituksen hyväksyntäkäsittelyyn.

6.3. Maanvuokrasopimus

Maanvuokrasopimus laaditaan Kaupungin tavanomaisesti käyttämien maanvuokrasopimusten pohjalta liitteenä 4 olevan luonnoksen mukaisin ehdoin. Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat Maanvuokrasopimuksen kohdassa 7 mainittujen Hankkeen toteuttamisedellytysten täytyttyä.

Maanvuokrasopimukseen sisällytetään Ostajan mahdollisuus lunastaa Tontti omistukseensa sekä ns. etuvuokraoikeus vuokrakauden päättyessä.

7. Hankkeen toteutumisen edellytykset ja aikataulu

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan Maanvuokrasopimuksen sekä Rakennusten omistusta koskevan kauppakirjan seuraavien edellytysten täytyttyä:

- a. Kaupungin laatima uusi asemakaava on tullut voimaan ja siinä on osoitettu Tontille vähintään 3150 kem² rakennusoikeutta asuntojen ja/tai majoituspalveluiden rakentamiseen olennaisilta osiltaan Ostajan laatimien viitesuunnitelmien mukaisesti;

- b. Kylpylän päärakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistava rakennuslupa sekä uusien asuin- ja monitoimirakennusten rakennusluvut sekä kuivahoitolaitosrakennuksen purkulupa ovat lainvoimaisia;
- c. Kunkin rakennuksen ostavalle perustettavalle kiinteistö- ja asuntoyhtiölle perustetaan erillinen maanvuokraoikeus;
- d. Maanvuokrasopimusten vuokra-aika on vähintään 60 vuotta;
- e. Maanvuokrasopimusten ja kauppakirjojen ehdot ovat olennaisilta osiltaan tämän esisopimuksen liitteiden mukaiset;
- f. Tontin ulkopuolisten Sopimusalueen osien kehittämistavoitteista on sovittu olennaisilta osiltaan kohdassa 8 sovittujen periaatteiden mukaisesti;
- g. Rakennusten rakenteissa ei ole olennaisia määriä terveydelle haitallisia aineita, joiden poistamisesta aiheutuisi Ostajalle merkittäviä kustannuksia;
- h. Rakennusten kunto ei poikkea olennaisesti siitä, mitä Ostaja on voinut muutoin olettaa tarjoustaan tehdessään käytettävissä olleiden tietojen perusteella; ja
- i. Tontilla esisopimuksen voimassaoloaikana mahdollisesti tehtävissä lisäselvityksissä ei ole ilmennyt maaperän pilaantuneisuutta.

8. Tontin ulkopuolisen Sopimusalueen kehittäminen

Osapuolten tavoitteena on Tontin ja koko Sopimusalueen kehittäminen Hankkeen toteuttamisedellytyksiä ja Sopimusalueen vetovoimaisuutta parantavalla tavalla. Tällaisia yleisiä tavoitteita ovat:

- a. Ostaja saa oikeuden sijoittaa omalla kustannuksellaan asukkaidensa käyttöön tarkoitetun laiturin venepaikkoihin kiinteistön 111-1-9904-100 rantaan likimain nykyisen veneiden laskuun tarkoitetun luiskan kohdalle, mikä edellyttää, että kaupunki siirtää veneluiskaa.
- b. Vierasveneilijöiden, uimareiden, tapahtumakävijöiden ja muiden asiakasryhmien tarvitseman palvelukokonaisuuden sijoittumista ja kehittämistä tarkastellaan Tontin ja Sopimusalueen kokonaistarkasteluna näiden kehittymistä tukevalla tavalla.
- c. Sopimusalueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyt suunnitellaan niin, että mahdollistuu helposti saavutettava, mutta viihtyisä ja rauhallinen kylpyläläyksen historian huomioiva asuinkortteli palveluineen.
- d. Kaupunki luo asemakaavoituksella edellytyksiä matkailu- ja vapaa-ajan toimintoja tukevan viher- ja virkistysalueen jatkokehittämiseen Sopimusalueelle.

9. Yksinoikeus

Ostajalla on yksinoikeus kehittää Tonttia esisopimuksen voimassaoloaikana. Myyjä sitoutuu esisopimuksen voimassaoloaikana olemaan neuvottelematta muiden tahojen kuin Ostajan kanssa Tonttia ja Rakennuksia koskevien vuokra- tai kauppasopimusten tekemisestä.

10. Esisopimuksen voimassaoloaika

Tämä esisopimus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa siihen asti, kunnes Maanvuokrasopimus ja kauppakirja on allekirjoitettu, kuitenkin enintään xx.xx.xxxx asti.

Esisopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista, mikäli kohdassa 7 todetut Hankkeen toteuttamisedellytykset eivät ole täyttyneet edellä mainittuun määräpäivään mennessä.

Esisopimuksen voimassaolon päättyessä sen johdosta, että Hankkeen toteuttamisedellytykset eivät ole täyttyneet, Osapuolilla ei ole mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Mikäli Hankkeen toteuttamisedellytykset eivät ole täyttyneet sen vuoksi, että asemakaavan hyväksymistä tai rakennusluvan myöntämistä koskevasta päätöksestä on valitettu, esisopimuksen voimassaolo jatkuu kuitenkin edellä todetusta poiketen siihen asti kunnes kaksi (2) kuukautta on kulunut valitusasian ratkaisemisesta lainvoimaisella tuomiolla tai muulla päätöksellä.

Osapuolella on oikeus purkaa tämä esisopimus, mikäli toinen Osapuoli rikkoo olennaisesti sopimusta eikä korjaa menettelyään 30 päivän kuluessa siitä, kun loukattu Osapuoli on kirjallisesti huomauttanut sopimusrikkomuksesta ja vaatinut menettelyn korjaamista.

11. Muut ehdot

11.1. Kustannukset

Osapuolet vastaavat kukin itse kaikista kustannuksista, jotka liittyvät tätä esisopimusta ja Maanvuokrasopimusta sekä Rakennusten kauppakirjoja koskeviin valmisteleviin toimenpiteisiin, ellei nimenomaisesti ole toisin sovittu.

11.2. Muutokset

Tätä esisopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti kummankin Osapuolen allekirjoituksin.

11.3. Sovellettava laki ja riitojen ratkaisu

Tähän esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat, joita ei kyetä ratkaisemaan Osapuolten toimesta sovinnollisesti neuvottelemalla, ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

12. Sopimuskappaleet, päiväys ja allekirjoitukset

Tätä esisopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) kullekin Osapuolelle.

Heinola, [●]

Heinolan kaupunki

[●] valtakirjalla

Pekka Mäki perustettavan yhtiön tai yhtiöiden lukuun

LIITTEET

1. Sopimusalueen ja Tontin rajat
2. Ostajan viitesuunnitelmat
3. Kauppakirjaluonnos
4. Maanvuokrasopimusluonnos