



xx.xx.2021

YHTEISTOIMINTASOPIMUS, Savonniemi

1. Sopijapuolet

Savonlinnan Kaupunki
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna
y-tunnus 0166906-4
(jäljempänä kaupunki)

Savon Mafia Oy,
Puistokatu 4
57100 Savonlinna
y-tunnus 1104044-6
(jäljempänä Yritys)

2. Sopimuksen tausta, tavoitteet ja tarkoitus

Sopijapuolet pyrkivät kehittämään yhteistyössä Savonlinnan kaupungin keskusta-alueella sekä kaupunki- ja palvelurakennetta kaavoittamalla ja toteuttamalla kaupungin omistuksessa olevaa Savonniemen aluetta. Alueen kartta on liitteessä 1.

Tavoitteena on luoda Savonlinnasta entistä vetovoimaisempi matkailukohde rakentamalla keskustan alueelle uutta, korkeatasoista majoituskapasiteettia ja viihdepalveluita.

Tavoitteena on rakentaa alueelle sopivan arkkitehtuurin mukaisia korkeatasoisia rakennuksia ja rakennelmia huomioon ottaen Savonlinnan korkealaatuinen kulttuuri- ja luonnonympäristö sekä suojeluarvot. Rakennusten ja viheralueiden tulee soveltua Olavinlinnan-Haapasalmen valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön – maisema-alueeseen. Hanke edellyttää Museoviraston ja Etelä-Savon ELY-keskuksen puoltavia lausuntoja

Alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että alueen rakennusoikeus on n. 4.000 – 6.000 k-m². Asemakaavassa sallittaisiin myös loma-asumista palvelevien toimintojen sijoittamisen alueelle (esim. ravintola ja hyvinvointipalvelut).

Sopimusalueen tiedot:
Kiinteistötunnus 740-2-21-2, 740-2-9903-6, 740-2-21-3, osa 740-2-9903-99 (liite 1)
Osoite: Puistokatu 4
Alueen pinta-ala xxx
Tavoiteltu rakennusoikeus 4.000 – 6.000 k-m²

Tavoitteellinen toteutusaikataulu jaettuna toteutusvaiheisiin:

Asemakaavoitus	11/2020 - 12/2021
Rakentaminen	9/2022 - 12/2025

Sopimusalueen rakentaminen tullaan toteuttamaan useassa vaiheessa.



3. Sopijapuolten velvoitteet sopimuksen voimassaolon aikana

Kaupunki

- Valmistelee ja laatii aluetta koskevan asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon
- Kaupunki valvoo ja ohjaa kaavatyötä sekä päättää kaavatyössä tarvittavista selvityksistä ja yritys vastaa näistä selvityksistä aiheutuvista kustannuksista.
- Sitoutuu vuokraamaan Yritykselle sopimusalueella sijaitsevat rakentamiseen varatut uuden tonttijaon mukaiset tontit tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti kuitenkin huomioon ottaen kuntalain 130 §:n ja valtioneukisäännöksistä johtuvat edellytykset sekä hankinta- ja julkisuuslaista sekä muista hallinnollisista säännöksistä johtuvat rajoitukset sekä huomioiden tämän sopimuksen kohdan 4.
- Valtuuttaa Yrityksen toimimaan yksin oikeudella vuokraamiensa tonttien kokonaistoteuttajana siltä osin kuin se on mahdollista hankintalain ja muiden hallinnollisten säännösten puitteissa.
- Suunnittelee ja rakentaa maankäytön tarpeen (MRL 86 §) niin edellyttäessä omalla kustannuksellaan kunkin korttelin rajalle saakka kunnallistekniikan ja kadut. Kevyen liikenteen väylät toteutetaan kaupunginvaltuuston 15.6.2020 § 34 hyväksymien edellytysten mukaisesti koko investointihankkeen toteutuessa. Tällä tarkoitetaan sitä, että Savonniemen kaavan (uimahalli/Huvila) rakennusoikeudesta on käytetty vähintään 80 %:ia. Yritys on velvollinen ilmoittamaan kaupungille viimeistään edellisen vuoden syyskuussa seuraavalle vuodelle kohdistuvat rakennusaikeensa.
- Tukee hankekokonaisuuden ja sen kohteiden markkinointia kaupungin muussa yleismarkkinoinnissa
- Alueelle ei saa rakentaa ennen kaavan vahvistamista mitään kaavoitusta vaikeuttavaa tai ohjaavaa rakennusta tai rakennelmaa ilman kaupungin suostumusta, MRL 58 §.

Yritys

- Vuokraa kaupungilta sopimusalueilla olevat kaavan mukaiset tontit tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti kuitenkin huomioon ottaen kuntalain 130 §:n ja valtioneukisäännöksistä johtuvat edellytykset sekä hankinta- ja julkisuuslaista sekä muista hallinnollisista säännöksistä johtuvat rajoitukset.
- Hakee rakennusluvut tonteille viipymättä vuokrauksen jälkeen
- Toteuttaa sopimusalueelle rakennusoikeuden ja kaavan käyttötarkoituksen mukaiset rakennukset ja rakennelmat omalla kustannuksellaan erikseen laadittavan vuokrasopimuksen mukaisesti (liite 2)
- Vastaa asemakaavatyön vaatimien selvitysten kustannuksista esim. pohjatutkimukset, jos niitä syntyy.
- Yritys vastaa laiturirakenteiden suunnittelusta
- Vastaa vuokra-alueelle sijoittuvien rakennusten ja rakennelmien suunnittelu-, selvitys- ja rakennuskustannuksista myös asemakaavoitusvaiheessa
- Sitoutuu kaupunkikuvaa silmällä pitäen neuvottelemaan rakennusten suunnitteluvaiheessa rakennusten julkisivusuunnittelusta ja rakennuspaikan piha-alueiden luontevasta liittymisestä kaupungin julkisiin katu- ja puistoalueisiin



- Yritykseltä edellytetään aktiivisuutta hankkeen edistämiseksi. Yritys on oikeutettu ja velvollinen tekemään kaikki tarpeelliset ja yrityksen hankkeen toteutuksen edellyttämät selvitykset sopimusalueelle omalla kustannuksellaan ja riskillään siltä osin, kun hankintalaki sen mahdollistaa. Kaavamuutos ja julkisten alueiden suunnittelu- ja toteutus kuuluvat kaupungille.
- Toimii sopimusalueen kokonaistoteuttajan roolissa siltä osin, kuin hankintalaki ja muut hallinnolliset säännökset sen sallivat.
- Markkinoi aluetta ja kaupunkia

4. Maan luovutushinnan määräytyminen ja maksuehto

Kaupunki vuokraa sopimusalueiden tontit Yritykselle tai perustettavalle yhtiölle tai yhtiöille 5 % vuosivuokralla tonttien pääoma-arvosta, joka saadaan kertomalla rakennusoikeuden kerrosneliömetrihintaa kaavan mukaisella rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärällä. Kerrosneliömetrin hinta on sopimusta tehtäessä 140 €/krsm². Niiden alueiden, joille ei kaavassa ole määritetty rakennusoikeutta, vuokra määräytyy vastaavien alueiden kaupungissa vallitsevan vuokratason mukaisina. Näitä alueita voivat olla mm. vesi- ja pysäköintialueet tai urheilukentät.

Vuokran määrän ja muiden maanvuokrasopimuksen mukaisten ehtojen muodostaman kokonaisuuden tulee kuitenkin olla markkinaehtoinen siten, kuin kuntalain 130 § ja valtiontukisäännökset (soveltaen esim. markkinataloustoimijatesti) edellyttävät.

Yksikköhinta on sidottu Elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutokseen siten, että peruspistelukuna käytetään vuoden 2020 vuosikeskiarvoa 1974 ja tarkistuspiistelukuna lopullisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisvuotta edeltäneen kalenterivuoden vuosikeskiarvoa. Yksikköhintaa tarkistetaan indeksin muutosta vastaavalla määrällä vuosittain.

Newsec Valuation Oy on laatinut 19.2.2021 riippumattoman kiinteistöarviolausannon edellä mainitun hinnoittelun pohjaksi.

Mikäli tonttien luovutus tapahtuu yli kolmen vuoden kuluttua arviokirjan laatimisesta, on arvio päivitettävä, ettei sopimusjärjestelyyn sisälly Kuntalain 130 §:n mukaista kiellettyä valtiontukea.

Tontit ovat vuokrattaessa valmiiksi kaavoitettuja ja kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi viimeistään rakentamisen alkaessa kunkin tontin rajalle. Tontteihin ei kohdistu edellä sovitun yksikköhinnan lisäksi mitään maankäyttömaksuja eikä muita rasitteita tai rasituksia. Rakentamisesta peritään kuitenkin taksojen mukaiset rakennuslupa- ja liittymämaksut. Mikäli tontin maaperä on pilaantunut, vastaa kaupunki kunkin tontin puhdistamiskustannuksista tai haitta-aineiden poistamiskustannuksista, siltä osin kun maaperä on pilaantunut ennen alueen luovutusta vuokralaiselle. Puhdistustarve arvioidaan kaavan mukaisen käyttötarkoituksen perusteella. Kunkin tontinvuokrauksen osalta vuokra lasketaan edellä sovitun mukaisesti määräytyvää tontin pääoma-arvoa käyttäen kauppaan sisältyvien tonttien kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden mukaan. Lopulliset vuokrasopimukset allekirjoitetaan tontti-/korttelikohtaisesti sen jälkeen, kun Ko. tonttia/korttelia koskeva asemakaava tonttijakoineen on lainvoimainen ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.



Mikäli jonkin kaavamuutoksessa muodostettavan uuden tontin osalta sitä koskevaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 6 kuukauden kuluessa siitä, kun kyseinen tontti on merkitty uuden asemakaavan ja tonttijaon mukaisena tonttina kiinteistörekisteriin. Yritys maksaa kaupungille tontista varausmaksua viisi (5) prosenttia ko. tontin tämän sopimuksen mukaan määräytyvästä tontin pääoma-arvosta. Varausmaksu on maksettava Kaupungille alkaen yhden (1) kuukauden kuluessa tontin kiinteistörekisteriin merkitsemisestä.

Mikäli tonttien vuokrasopimuksia on edelleen allekirjoittamatta 24 kuukauden kuluttua ko. tonttien kiinteistörekisteriin merkitsemisestä, on kaupunki oikeutettu vuokraamaan tontit kolmannelle osapuolelle.

Ennen tonttien vuokrausta on Yrityksen hankittava omistukseensa Savonlinnan Yritystilat Oy:n omistamat rakennukset, jotka sijaitsevat kaupungin vuokratontilla 740-2-21-3 osoitteessa Puistokatu 4, 57100 Savonlinna ja siirtänyt tontin vuokraoikeuden nimiinsä. Rakennusten hankinnasta tulee tehdä sitova esisopimus ja hankkia rakennusten arvosta ulkopuolinen arvio, jotta valtiontukinäkökulma tulee huomioitua.

Tonttikohtaisista vuokrasopimuksista tehdään erilliset päätökset kaupungin hallintosäännön mukaisessa järjestyksessä.

Varausmaksun suorittaminen ei estä kumpaakaan sopijapuolta vaatimasta tämän sopimuksen raukeamista jäljempänä sovituilla perusteilla.

Varausmaksuja ei hyvitetä eikä palauteta maksajalle.

5. Yhteistyön mahdollinen raukeaminen

Mikäli sopimusalueen minkään toteutusvaiheen lopullisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytykset eivät ole täyttyneet 30.6.2023 mennessä, päättyy tämä sopimus ilman erillistä irtisanomisaikaa. Sopijapuolet voivat kuitenkin yhteisesti sopia sopimuksen voimassaolon jatkamisesta erikseen sovittavan ajan.

Mikäli kaavoitus- tai rakennuslupaprosessi hidastuu mahdollisten sopijapuolista riippumattomien valituksien, täytäntöönpanokieltojen tai muiden näihin verrattavien syiden vuoksi, siirtyvät myös kaikki tässä sopimuksessa asetetut aikataulutavoitteet, määräajat valitusprosessin tai muun esteen keston mukaisen ajan verran eteenpäin. Sopijapuolet toteavat esteen keston vaikutuksen määräaikoihin yhdessä.

Osapuolet eivät myöskään tarkoituksella hidasta prosessin etenemistä.

Mikäli sen jälkeen, kun tässä sopimuksessa tarkoitettut tontit kaavamuutoksen jälkeen on merkitty kiinteistörekisteriin, ensimmäistä tonttia koskevaa lopullista vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu kuuden (6) kuukauden kuluessa merkinnästä ja kaupunki on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset tonttikohtaiset velvoitteensa, kummallakin sopijapuolella on oikeus vaatia tämän sopimuksen pitämistä kokonaan rauenneena.



Sopimuksen rauetessa/päätyessä kohdan 4 mukaisesti tai siten, että sen mukaiset edellytykset eivät ole täyttyneet, jo tehtyjä suorituksia ei kumminkaan puolin palauteta eikä kummallakaan sopijapuolista ole oikeutta vaatia tähän sopimukseen liittyen toiselta sopijapuolelta millään perusteella korvausta tai muuta hyvikettä.

Mahdolliset tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin. Mikäli tässä ei onnistuta, riidat ratkaistaan Etelä-Savon käräjäoikeudessa.

6. Muut ehdot

Tämä sopimus on sitova, kun osapuolten toimivaltaiset toimielimet ovat tehneet asiasta päätöksen ja päätös on kaupungin osalta lainvoimainen.

Tämän sopimuksen voimassaoloaikana sopijapuolet sitoutuvat olemaan tekemättä sopimusaluetta koskevaa yhteistyö- tai vastaavaa sopimusta kolmannen osapuolen kanssa ilman toisen sopijapuolen kirjallista hyväksyntää.

Tätä sopimusta ei voi osittainkaan siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toisen sopijapuolen etukäteen antamaa kirjallista hyväksyntää.

7. Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on kirjoitettu kaksi samansanaista kappaletta, yksi kappale kummallekin sopijapuolelle.

Savonlinnassa xx.xx.2021

Savonlinnan kaupunki

Savon Mafia Oy:n

omasta tai perustettavan yhtiön tai yhtiöiden lukuun

Janne Laine
Kaupunginjohtaja
Savonlinnan kaupunki

Janne Kupiainen
Toimitusjohtaja
Savon Mafia Oy

Liite 1: Sopimusalueen kartta
Liite 2: Vuokrasopimus (luonnos)