

Kauppakirjaluonnos

MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Myyjä Tuusniemen kunta 0173128-6
 Keskitie 22
 71200 Tuusniemi
 jäljempänä myyjäksi kutsutaan

Ostaja Martti xxxxxxx Salmitie xxxxxx-xxxx
 Kuopiontie 85
 83500 Outokumpu
 jäljempänä ostajaksi kutsutaan

Kaupan kohde

Kiinteistö **Kiinteistötunnus: 857-407-1-210 (ma),**
 Määräala Tulikaarre -nimisestä tilasta, RN:o 1:210, Tuusniemen
 kunnassa.
 Määräala on vihreällä merkitty liitteenä olevaan karttakopioon.

Kohteen osoite Ohtaansalmi, 71240 Paakkila.

Pinta-ala Kaupan kohteen pinta-ala on noin 7000 m².

Rakennukset Kaupan kohde sijaitsee osayleiskaavan AP-1/2 Pientalovaltainen
 asuntoalue mukaisella alueella. Alue on tarkoitettu ympärivuotiseen
 asumiseen. Alueella ei sijaitse rakennuksia.

Kaavoitustilanne Alueella on yleiskaava.

Osuudet yhteisiin alueisiin

Määräala saa pinta-alansa suhteessa osuuden kaikkiin kantakiinteis-
 tön yhteisiin oikeuksiin ja etuuksiin.

Kaupan ehdot

Kauppahinta Viisikymmentäviisituhatta (55.000) euroa.
 Kohteen hinta ei määräydy pinta-alan perusteella.

Kauppahinnan maksu Kauppahinta viisikymmentäviisituhatta (55.000) euroa maksetaan
 kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

Omistusoikeus Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kauppakirjan al-
 lekirjoittamisen jälkeen heti, kun koko kauppasumma mahdollisine
 korkoineen on maksettu.

Hallintaoikeus	Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupantekopäivästä.
Rasitukset	Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu velkakiinnityksiä kuten xx.xx.2016 päivätystä rasitustodistuksesta ilmenee.
Rasitteet	Myyjä vakuuttaa, ettei kiinteistöön kohdistu muita rasitteita kuin mitä xx.xx.2016 päivätystä kiinteistörekisterinotteesta ilmenee.
Rakentamisvelvoite	Ostajan tulee rakentaa tontille yleiskaavan mukainen ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettu asuinrakennus kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta siten, että rakennukseen on tehty tässä määräajassa käyttöönottokatselmus. Mikäli ostaja ei määräajassa täytä rakentamisvelvollisuuttaan, kunta määrää rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnistä sopimussakon. Ostaja ei saa myyjän suostumuksetta luovuttaa kiinteistöä rakentamattomana edelleen. Mikäli ostaja myy kiinteistön rakentamattomana eteenpäin, kunta määrää alkuperäiselle ostajalle lisäksi tämän kielletyn luovutuksen johdosta sopimussakon.
Sopimussakon suuruus	Sopimussakon suuruus on kauppahinta kerrottuna kahdella eli 110.000 euroa.
Muut ehdot	Alueelle rakentamista ohjaa rakennuslainsäädäntö sekä alueelle vahvistettu yleiskaava ja rakennusjärjestys. Ostajalla on tieoikeus myytävälle määräalalle kunnan omistaman maa-alueen kautta.
Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset	Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista omistusoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja.
Lainhuuto ja varainsiirtovero	Ostaja vastaa lainhuudatuskustannuksista ja varainsiirtoverosta. Ostaja on tietoinen siitä, että lainhuuto on haettava kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan laatimisesta. Mikäli lainhuuto haetaan myöhässä, seuraa siitä veronkorotus.
Vaaranvastuu	Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy kaupantekohetkellä ostajalle. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan kohde kohtaa tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi. Ostaja huolehtii ostamansa tilan vakuuttamisesta.

Irtain omaisuus Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty erillistä sopimusta.

Kaupanhahvistajan palkkio ja lohkominen

Ostaja maksaa kaupanvahvistajan palkkion ja vastaa kiinteistönmuodostamiskustannuksista.

Saadut tiedot

Ostaja ovat tutustuneet ennen kauppakirjan allekirjoittamista seuraaviin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin:

1. Lainhuutotodistus xx.xx.2016
2. Rasiustodistus xx.xx.2016
3. Kiinteistörekisteriote ja kiinteistörekisterikartta

Kiinteistöön tutustuminen

Ostaja on suorittanut kiinteistöllä katselmuksen. Ostaja on tällöin tarkastanut kiinteistön rajat ja sen alueen.

Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Myyjä vakuuttaa kertoneensa ostajalle kaikki tiedossaan olleet kaupan kohdetta koskevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset, jotka ovat saattaneet ennen kaupan päättämistä vaikuttaa ostajan ratkaisuihin.

Tähän kauppakirjaan on otettu kaikki kiinteistöluovutuksen ehdot.

Jakelu

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi ostajalle, yksi myyjälle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Tuusniemellä xx. päivänä xxxxkuuta 2016

Tuusniemen kunta

Jari Tuononen
vs. kunnanjohtaja

Nina Kivi
vs. hallintojohtaja

Edellä olevaan kauppaan suostun ja sitoudun sen ehdot täyttämään.

Martti Salmitie

Outokummun kaupungista

Kaupanhahvistajan todistus

Julkisena kaupanhahvistajana todistan, että Tuusniemen kunnan puolesta luovuttajin vs. kunnanjohtaja Jari Tuononen ja vs. hallintojohtaja Nina Kivi sekä Martti Salmitie luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2:1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Tuusniemellä xx. päivänä xxxxkuuta 2016

Esa Simanainen
Maanmittauslaitoksen määräämä julkinen kaupanhahvistaja
402708/97

Nissinen Teuvo

Lähettäjä: Nissinen Teuvo
Lähetetty: 27. syyskuuta 2016 13:06
Vastaanottaja: Nissinen Teuvo
Aihe: Lähetetty leikkaustyökalusta



KUOPION KANSALAI SOPISTON TOIMINNAN JÄRJESTÄMISTÄ KOSKEVA SOPIMUS

Kuopion kaupunki, Kaavin, Rautavaaran ja Tuusniemen kunnat ovat sopineet kansalaisopiston toiminnan järjestämisestä alueillaan seuraavaa:

1. Omistus, toimialue ja hallinto

Kuntalain (365/1995) 10 luku 76 § määrittää kuntien yhteistoimintaa. Kunnat voivat sopimuksen nojalla hoitaa tehtäviään yhdessä. Tähän pohjautuu kansalaisopiston toiminnan järjestämisestä koskeva sopimus. Laki vapaasta sivistystyöstä (632/1998) ohjaa kansalaisopistotoimintaa ja -rahoitusta. Lain vapaasta sivistystyöstä mukaan kansalaisopistot ovat paikallisiin ja alueellisiin sivistystarpeisiin pohjautuvia oppilaitoksia, jotka tarjoavat mahdollisuuksia omaehtoiselle oppimiselle ja kansalaisvalmiuksien kehittämiseksi.

Kuopion kansalaisopisto, jota tässä sopimuksessa kutsutaan opistoksi, on Kuopion kaupungin omistama ja ylläpitämä. Opiston toiminta-alueena ovat Kuopion kaupunki, Kaavin kunta, Rautavaaran kunta ja Tuusniemen kunta.

Kuopiota kutsutaan isäntäkunnaksi ja Kaavia, Rautavaaraa sekä Tuusniemeä sopimuskunniksi.

Kuopion kaupunki huolehtii opiston hallinnosta ja taloudenhoidosta muilta osin kuin mitä tämän sopimuksen muissa kohdissa on erikseen sovittu sopimuskuntien alueella järjestettävän opistotoiminnan päätöksenteosta, henkilöstöstä ja taloudenhoidosta.

2. Päätöksenteko

Opiston opetussuunnitelman perusteet ja maksujen perusteet hyväksyy Kuopion hyvinvoinnin edistämisen lautakunta. Sopimuskunnat antavat oman lausunnon kuntansa alueella tapahtuvan opetuksen osalta maksujen perusteisiin vuosittain 31.3. mennessä ja toimittavat sen Kuopion hyvinvoinnin edistämisen lautakunnalle (liite).

Lopullinen päätös opiston opetussuunnitelman perusteista ja maksujen perusteista tehdään perustuen kuntien lausunnoissaan toimittamiin ehdotuksiin. Opiston opetussuunnitelmat ja kurssikohtaiset maksut vahvistaa opiston rehtori päätöksellään.

Opiston edustajat ja sopimuskuntien opistotoiminnasta vastaavat viranhaltijat pitävät yhteisen tapaamisen vuosittain tammikuussa.

Henkilökunta

Opiston henkilökunta on virka- tai työsuhteessa Kuopion kaupunkiin. Sopimuskunnat varaavat paikallista asiakaspalvelua varten 0-20 % toimistotyöntekijän henkilötyövuotta kunnan toimistotyöntekijäresurssista opistotoiminnan laajuudesta riippuen (liite).

3. Talous

Kuopion kaupunginvaltuusto hyväksyy vuosittain kansalaisopistotoiminnan talousarvion osana Kuopion kaupungin talousarviota.

J.V. SA

Sopimuskuntien talousvastuu

Sopimuskunta huolehtii oman kuntansa alueen opistotoiminnan taloudenhoidosta osana kunnan talousarviota.

Kunnat omistavat omalla kustannuksellaan hankkimansa kaluston, opetusvälineet ja muut tarvikkeet. Mikäli opistolle hankitaan yhteistä opetusvälineistöä, maksaa kukin kunta niistä erikseen sovittavan osuuden.

Sopimuskunta luovuttaa veloitukset tilat ja välineet ko. kunnan alueella tapahtuvan kansalaisopistotoiminnan käyttöön ja vastaa kuntansa alueella tarvittavien opetus- ja työvälineiden, opetusmateriaalien, toimistotarvikkeiden, kalusteiden sekä opetuksen atk-laitteiden ja ohjelmien hankinnasta ja huollosta.

Kaavin, Rautavaaran sekä Tuusniemen kunnat osallistuvat yhteisestä hallinnosta aiheutuviin kustannuksiin maksamalla vuosittain hallintokustannuksista kunnan tuntimäärää vastaavan osuuden suhteessa koko opiston valtionosuustunteihin. Kustannukset muodostuvat hallintohenkilöstön palkoista sivukuluineen sekä sisäisistä hallinnon kustannuksista (liite).

Sopimuskunnat osallistuvat vakinaisten- ja tuntiopettajien sekä koulutussuunnittelijoiden palkkakustannuksiin sivukuluineen, koulutuskustannuksiin sekä matka- ja kilometrikorvauksiin toteutuneiden kustannusten mukaisesti (liite).

Sopimuskunnat osallistuvat opiston palveluiden ostoihin ja muihin kustannuksiin tarkemman erittelyn mukaisesti (liite).

Sopimuskunnilta laskutettavien kustannusten minimimäärä säilytetään vähintään kahden edellisen vuoden toteutuneiden valtionosuustuntien keskiarvon tasolla (liite).

Valtionosuuden jakaminen

Kuopion kaupunki on velvollinen tilittämään sopimuskunnille niille kuuluvan osan vapaan sivistystyön lain (632/1998 ja muutokset 8.5.2015/579, 4 luku 8 -11§) mukaisesti Opetus- ja kulttuuriministeriön vuosittain vahvistamasta valtionosuudesta.

Valtionosuuden jakoperusteena on sopimuskunnan alueella järjestetyn valtionosuuteen oikeuttavan opetuksen kahden edellisen vuoden tuntien keskiarvosta sama prosenttiosuus, joka Kuopion kansalaisopistolle myönnetty valtionosuutena koko opiston vastaavaan tuntimäärään verrattuna.

Toimintatuottojen tilitys ja kustannusten laskutus

Kuopio tilittää sopimuskunnille valtionosuudet, opetuksesta tuloutuneet kurssimaksut ja muut mahdolliset tulot kaksi kertaa vuodessa lukukausien päättyessä. Hallinnolliset kustannukset laskutetaan neljä kertaa vuodessa ja opetuksen kustannukset kuukausittain.

4. Sopimuksen muuttaminen ja irtisanominen

Tätä sopimusta voidaan muuttaa osapuolten yhteisellä uudella kirjallisella sopimuksella tai kirjallisella tarkennuksella. Muutokset astuvat voimaan seuraavan lukuvuoden alusta.

Kunta, joka haluaa erota tämän sopimuksen tarkoittamasta yhteistoiminnasta, vastaa sopimuksen mukaisista menoista sen kalenterivuoden loppuun, jonka aikana eroamisilmoitus tai muutosisilmoitus on tehty. Eroamisilmoitus on tehtävä helmikuun loppuun mennessä sen

 

TK 

kalenterivuoden aikana, jonka lopussa kunta aikoo erota.

Sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten välisillä neuvotteluilla.

Tätä sopimusta, jonka sopimuskuntien valtuustot ovat hyväksyneet, noudatetaan 1.1.2017 lukien. Sopimus on voimassa toistaiseksi. Tämä sopimus kumoaa aiemmin voimassa olleet sopimukset. Tätä sopimusta on laadittu neljä samansisältöistä kappaletta, yksi jokaiselle osapuolelle.

Liitteet

Erittely taloudellisista vastuista

Kuopiossa pvä.kk.2016

KUOPION KAUPUNKI

Kaavilla pvä.kk.2016

KAAVIN KUNTA

Rautavaaralla pvä.kk.2016

RAUTAVAARAN KUNTA

Tuusniemellä pvä.kk.2016

TUUSNIEMEN KUNTA

JL *AK*

TK

AK

SIV-LTK 27.9.2016

§ 37 LIINE 2

19.9.2016

YHTEISTOIMINTASOPIMUKSEN LIITE

Lausunnon lähettäminen sähköisesti:

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta

Minna Canthin katu 24, 70100 KUOPIO

Lausunnon lähettäminen sähköisesti:

Kirjaamo.hyvinvointi@kuopio.fi

Kuopion kaupunki ja yhteistyötönnän taloudelliset vastuut kansalaisopistotoiminnassa	Kuopio tiimitä x kunnan osuuden x-kunnalle	x-kunta vastaa ja hoitaa itse maksut	Kuopio hoitaa maksut ja laskutus x-kunnan osuuden mukaisesti	Kuopio vastaa x-kunnan osuuden mukaisesti	Laskentaperusteet tuvan menestelyistä
TULOT:					
Valtionsuus	X				x-kunnan alueella järjestetyn opetuksen kahden edellisen vuoden valtionosuuteen oikeuttavien tuntien keskiarvosta sama prosentiosuus, joka Kuopion kansalaisopistolle on myönnetty valtionosuutena koko opiston vastaavaan kuluun verrattuna.
Kurssimaksut ja muut mahdolliset tulot	X				x-kunnan toteutuneet kurssimaksut ja muut mahdolliset tulot
MENOT:					
Opetuskustannukset:					
Aineet, tarv. ja tavarat		X			
Opetusvälineet ja -tarvikkeet		X			
TPO:n materiaalit		X			
Kaluston, koneiden, laitteiden ja välineiden hankinta		X			
Monisteet, toimistotarvikkeet		X			
Opetushenkilöstön koulutuksesta aiheutuneet kustannukset			X		Toteutuneet kustannukset
Vuokrat					
x-kunnassa opistoimintaan käytettävät tilat ja niihin liittyvät kustannukset		X			
Henkilöstökulut					
Tuusniemi: Koulutussuunnittelijan palkkakulut sivukuluineen			60 %		Toteutuneet kustannukset. Tuusniemen osuus 60 % em. kustannuksista. Muutoksista sovitaa keskinäisellä neuvottelulla.
Kaavi, Rautavaara: Päätoimisten opettajien paikat sivukuluineen			X		Kustannukset jaetaan toteutuneiden valtionosuustuntien suhteessa. Lasketatapa on kahden edellisen vuoden toteutuneiden vos-tuntien keskiarvo. Muutoksista sovitaa keskinäisellä neuvottelulla.

lu *R*

TK *CA*

Kaupungin kaupungin ja yhteistyökuntien taloudelliset väenotat kansalaisopistotoiminnassa	Kuopio tilittää x-kunnan osuuden x-kunnalle	x-kunta vastaa ja hoitaa itse maksut	Kuopio hoitaa maksut ja laskuttaa x-kuntaa x-kunnan 100% kulujen mukaan	Kuopio laskuttaa x-kuntaa opistotoiminnan mukaisesti	Laskentaperuste/ kuvaus menettelystä
Tuntiopettajien palkkakulut sivukuluineen			X		x-kunnan toteutuneet kustannukset
Paikallinen asiakaspalvelu sopimuskunnissa		X			Liukuma 0-20 %
Palveluiden ostot					
Opinto-ohjelman jakelu		X			
Kaluston, koneiden, laitteiden ja välineiden huolto		X			
Hallinto-ohjelman kehittämisen- ja hankintakulut			X		Jaetaan valtionosuustuntien suhteessa
x-kunnan opistotoiminnasta aiheutuvat ja kilometrikorvaukset			X		x-kunnan toteutuneet kustannukset
Opinto-ohjelma- ja ilmoituskulut				X	x-kunnan osuus kuluista vos-tuntien suhteessa
Hallinnolliset kustannukset					
Hallintohenkilöstön palkat sivukuluineen: Rehtori, apulaisrehtori, aluerehtori, hallintosihteeri, palvelusuhdesihteeri, taloussihteeri, tiedottaja, opistos sihteeri, asiakasvaara ja atk-tuki.				X	Tuntihinta = kuluvan vuoden paikkaliitteen mukaiset opiston hallintohenkilöstön palkkakustannukset (+ sivukulut) / edellisen vuoden toteutuneet vos-tunnit.
Muut hallinnolliset kustannukset: Toimisto-, pankki- ja as.tuntijpalvelut, posti- ja telepalvelut, vakuutukset, majointipalvelut, matkustus- ja kulj.palvelut, sosiaali- ja terv.palvelut, opetus- ja kulttuuripalvelut henkilöstölle, kurssilaskutus, toimistotarvikkeet, kalusto, hallinnollisten tilojen vuokra				X	Tuntihinta = koko opiston muut hallinnolliset kustannukset v. 2015 / toteutuneet vos-tunnit v. 2015 (korotetaan vuosittain indeksikorjauksella, Tilastokeskus, peruspalvelujen hintaindeksi)
Kuopion kaupungin ja yhteistyökuntien taloudelliset väenotat kansalaisopistotoiminnassa	Kuopio tilittää x-kunnan osuuden x-kunnalle	x-kunta vastaa ja hoitaa itse maksut	Kuopio hoitaa maksut ja laskuttaa x-kuntaa x-kunnan 100% kulujen mukaan	Kuopio laskuttaa x-kuntaa opistotoiminnan mukaisesti	Laskentaperuste/ kuvaus menettelystä

Hallinnollisia kustannuksia laskutetaan kahden edellisen vuoden ja kuluvan vuoden toteutuneen valtionosuustuntien keskiarvon mukaan pysyen vähintään kahden edellisen vuoden toteutuneen vos-tuntimäärän keskiarvon tasolla. Arviolaskutus tehdään kahden edellisen vuoden toteutuneiden valtionosuustuntien keskiarvon mukaisesti. Tasauslaskutus tehdään vuodenvaihteessa sisältäen myös kuluvan vuoden ja kahden edellisen vuoden toteutuneet valtionosuustunnit.

fu

ik

Tuloslaskema Ulk+Sis 9/2016				31.10.2016		
	TA	TA- muutos	TA + muutos	Toteuma 9/16	Poikkeama	Käyttö % 9 kk = 75%
TUOSLASKELMA						
TOIMINTATUOTOT						
Myyntituotot	2 944 410	0	2 944 410	1 964 378	980 032	66,72
Maksutuotot	854 500	0	854 500	669 287	185 213	78,33
Tuet ja avustukset	327 000	0	327 000	239 684	87 316	73,30
Muut toimintatuotot	798 110	0	798 110	547 846	250 264	68,64
TOIMINTATUOTOT	4 924 020	0	4 924 020	3 421 196	1 502 824	69,48
Valmistus omaan käyttöön	0	0	0	1 457	-1 457	0,00
TOIMINTAKULUT						
Henkilöstökulut	-7 867 240	0	-7 867 240	-5 431 660	-2 435 580	69,04
Palkat ja palkkiot	-5 749 500	0	-5 749 500	-4 013 406	-1 736 094	69,80
Henkilösivukulut	-2 117 740	0	-2 117 740	-1 418 254	-699 486	66,97
Eläkekulut	-1 692 310	0	-1 692 310	-1 194 260	-498 050	70,57
Muut henkilösivukulut	-425 430	0	-425 430	-223 994	-201 436	52,65
Palvelujen ostot	-13 554 560	16 500	-13 538 060	-10 145 403	-3 392 657	74,94
Aineet, tarvikkeet, tavarat	-1 034 000	0	-1 034 000	-697 663	-336 337	67,47
Avustukset	-932 500	-81 500	-1 014 000	-629 707	-384 293	62,10
Muut toimintakulut	-657 600	0	-657 600	-463 223	-194 377	70,44
TOIMINTAKULUT	-24 045 900	-65 000	-24 110 900	-17 367 655	-6 743 245	72,03
TOIMINTAKATE	-19 121 880	-65 000	-19 186 880	-13 945 002	-5 241 878	72,68
Verotulot	8 400 000	0	8 400 000	6 718 453	1 681 547	79,98
Valtionosuudet	10 200 000	0	10 200 000	7 559 836	2 640 164	74,12
Rahoitustuotot ja -kulut						
Korkotuotot	16 000	0	16 000	10	15 990	0,06
Muut rahoitustuotot	233 000	0	233 000	174 285	58 715	74,80
Korkokulut	-100 000	0	-100 000	-39 391	-60 609	39,39
Muut rahoituskulut	-51 000	0	-51 000	-165	-50 835	0,32
VUOSIKATE	-423 880	-65 000	-488 880	468 027	-956 907	-95,73
Poistot ja arvonalentumiset						
Suunn.mukaiset poistot	-1 226 760	0	-1 226 760	-920 071	-306 689	75,00
Satunnaiset erät						
Satunnaiset tuotot	0	0	0	24 727	-24 727	0,00
TILIKAUDEN TULOS	-1 650 640	-65 000	-1 715 640	-427 317	-1 288 323	24,91
Poistoeron lis.(-)tai väh.(+)	100 000	0	100 000	0	100 000	0,00
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-1 550 640	-65 000	-1 615 640	-427 317	-1 188 323	26,45