

KAUPPAKIRJAN ESISOPIMUS

Tämän kauppakirjan esisopimuksen allekirjoittajat sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupan kohdetta koskevat edellytykset ovat täyttyneet. Kauppakirjan esisopimus raukeaa, mikäli edellytykset eivät ole täyttyneet 1.4.2027 mennessä eikä sopimusta ole neuvoteltu uudestaan.

Tämä kauppakirjan esisopimus tulee Kempeleen kuntaa sitovaksi, kun kunnanhallitus on tämän sopimuksen hyväksynyt ja päätös on lainvoimainen sekä sopimus on allekirjoitettu.

Tämä kauppakirjan esisopimus tulee ostajaa sitovaksi tämän sopimuksen allekirjoituksella.

Kaupan kohteen tarkat tiedot sekä hinta tarkentuvat lopulliseen kauppakirjaan alueen kaavoituksen mukaisesti. Tarkentuvat tiedot on esitetty sopimuksessa xxx -merkinnällä.

Myyjä

Kempeleen kunta (0186002-9) (jäljempänä Kunta)
Vihikari 10, 90440 Kempele

Ostaja

Perustettavan yhtiön lukuun
Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta (Y-tunnus 0116323-1) (jäljempänä Ostaja)
Fleminginkatu 34, 00520 Helsinki

Kaupan kohde

Kauppa koskee Kempeleen Ristisuon osa-alueella sijaitsevia kortteleita 3056, 3057 ja niihin liittyviä katu-, viher- sekä maa- ja metsätalousalueita siinä määrin kuin alueelle tehtävän asemakaavamuutoksen mukaan on tarpeen. Tulevan kiinteistön tavoitteellinen pinta-ala on xxx ja rakennusoikeus xxx. Kaupan kohteen lopullinen osoite määritetään tarkemmin asemakaavamuutoksen yhteydessä. Kaupan kohde on esitetty liitteessä 1.

Kauppahinta

Kauppahinta on xxxx. Summa on maksettava kuukauden kuluessa siitä, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu, minkä jälkeen maksamattomalle kauppahinnalle, tai sen osalle, aletaan laskea viivästyskorkoa seitsemän (7) prosenttia yli asianomaisen ministeriön vuosittain vahvistaman viitekoron (KorkoL 4.1 §). Kauppahinta määräytyy Kempeleen kunnanvaltuuston 6.4.2021 §23 vahvistaman hinnan (14 €/m²) sekä huojennuskäytännön mukaisesti. Huojennuskäytännön mukaan yli 2ha teollisuus- tai toimitilatonttien 2ha ylittävältä osalta peritään 40% tontin perushinnasta. Huojennus myönnetään harkinnanvaraisesti, mikäli maapohjan laatu nostaa merkittävästi rakentamisen kustannuksia.



KEMPELE

Kauppahinnan maksun yhteydessä Ostaja suorittaa Kunnalle 50 000 euroa kunnallistekniikan siirrosta aiheutuvista kustannuksista.

Kauppakirjan esisopimuksen velvoitteet

Kempeleen kunta sitoutuu käynnistämään kaupan kohteelle asemakaavamuutoksen tämän esisopimuksen allekirjoituksin. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa asemakaavan teollisuustontteja Ostajan tarpeisiin soveltuvaksi. Ostaja korvaa kaavoituksen kustannuksia 10 000 euroa, minkä Kunta laskuttaa Ostajalta esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Lopullisen kiinteistökaupan edellytykset

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan, kun alueen asemakaavan muutos on hyväksytty ja saanut lainvoiman. Lopullisen kaupan edellytyksenä on myös kunnan hyväksymät, Ostajan esittämät suunnitelmat tontin käytöstä ja rakennusten julkisivuista.

Mikäli jompikumpi osapuoli kieltäytyy lopullisen kaupan allekirjoittamisesta ehtojen täytyttyä, on tämä velvollinen maksamaan toiselle osapuolelle sopimussakkoa kaksisataatuhatta euroa (200 000 €).

Kaupassa noudatettavat muut ehdot

1. Tämä kauppakirja tulee voimaan ja myyjää sitovaksi, kun kunnanhallitus on tehnyt päätöksen tämän kaupan hyväksymisestä ja päätös on tullut lainvoimaiseksi.
2. Kaupan kohde ostetaan yrityksen toimitilojen rakentamista varten.
3. Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle heti, kun kunnanhallituksen tätä kauppaa koskeva myönteinen päätös on saanut lainvoiman ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyy myyjältä ostajalle silloin, kun hallinta tosiasiallisesti siirtyy ostajalle.
4. Myyjä valtuuttaa Ostajan hakemaan kaupan kohteelle rakentamislupaa lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin.
5. Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohde luovutetaan rasitteista ja rasituksista vapaana, eikä niitä ole myöskään myyjän toimesta pantu vireille.
6. Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevan kiinteistön maa-alueen maaperä tai pohjavesi olisi tai olisi ollut pilaantunutta. Myyjä vakuuttaa, että alueella ei ole myyjän hallinta-aikana, eikä myyjän tiedossa ole, että kiinteistön aikaisempienkaan omistajien aikana, harjoitettu sellaista toimintaa, josta olisi saattanut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä alueella ja/tai sen maaperässä ole myyjän mukaan sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaan se, jonka toiminnasta on aiheutunut maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on velvollinen puhdistamaan pilaantuneen maaperän ja pohjaveden siihen tilaan, ettei siitä voi aiheutua vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle. Myyjä vastaa kokonaisuudessaan toiminnastaan mahdollisesti aiheutuneen pilaantuneen alueen puhdistamisesta kustannuksineen. Myyjän vastuu kustannuksineen käsittää myös alueen pilaantumisen ja puhdistamistarpeen selvittämisen, tarvittavien selvitysten laatimisen sekä muut kunnostus- yms. toimet, joihin viranomainen on myyjän tai ostajan velvoittanut



KEMPELE

6. Ostaja on saanut tehdä kaupan kohteeseen haluamansa laajuiset maaperätutkimukset ja muut tutkimukset ja vakuuttaa tehneensä ne huolellisesti. Tontikohtaisesta perustamisselvityksestä, maaperätutkimuksista ym. vastaa ostaja.
7. Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteeseen asemakaavaa ja rakentamislupaa noudattaen logistiikka- ja varastointitiloja. Rakennustyöt tulee aloittaa viimeistään vuoden kuluessa siitä, kun kaupan kohteen hallinta- ja omistusoikeus on siirtynyt Ostajalle, ja niiden tulee olla valmiita siten, että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa kaupan kohteessa hyväksyttävän lopputarkastuksen rakentamislupasäädösten mukaisesti viimeistään kolmen vuoden kuluttua rakentamisen aloittamisesta. Mikäli rakentamislupapäätöksestä, mahdollisesta muusta rakentamiseen liittyvästä lupa-asiasta tai päätöksestä valitetaan tai rakentamisluvan saanti viivästyy Ostajasta riippumattomasta syystä, edellä mainittuja määräaikoja jatketaan edellä mainitusta johtuvaa viiväs-tymistä vastaavasti. Myyjä voi ostajan kirjallisesta hakemuksesta jatkaa rakentamisaikaa viiteen (5) vuoteen kaupantekopäivästä lukien.
8. Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta kaupan kohteena olevaa tonttia tai tontin osaa kolmannelle taholle muutoin, kuin myyjän etukäteen antaman kirjallisen suostumuksen perusteella. Ostaja ei saa luovuttaa rakentamattomia alueita myöskään tämän kauppakirjan kauppahintaa korkeammasta kauppahinnasta.
9. Mikäli ostaja ei ole määräajassa täyttänyt edellä kohdassa 7 sovittua rakentamisveloitettaan, on kohdan 8 vastaisesti luovuttanut kaupan kohteena olevia alueita rakentamattomana kolmannelle taholle tai tämän kauppakirjan kauppahintaa korkeammasta hinnasta, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona tämän kauppakirjan mukaisen kauppahinnan kak-sinkertaisena.
10. Mikäli ostaja ei rakenna tontille ja haluaa siitä luopua, myyjä voi halutessaan ostaa kunnanhallituksen päätöksellä tontin takaisin enintään tämän kauppakirjan mukaisella kauppahinnalla edellyttäen, että sillä on tarvetta kaupan kohteelle.
11. Milloin kaupan kohteen kohdalla olevaa katuja ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, ostaja on velvollinen huolehtimaan katuosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain (669/78) säännösten mukaisesti.
12. Kunnalla on oikeus sijoittaa ja huoltaa kaupan kohteelle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Asennustöiden jälkeen kunta on velvollinen saattamaan kaupan kohteen entiseen kuntoon. Ostajalle korvataan edellä mainitusta toimenpiteestä aiheutuva suoranainen vahinko.
13. Rakentamaton kaupan kohteen osa on pidettävä puistomaisessa tai siistissä kunnossa, mikäli kun sitä ei tarvita rakennuspaikan sisäistä liikennettä varten. Istutettavia rakennuspaikan osia ei saa käyttää varastoalueena.
14. Ostajan tulee liittyä vesi- ja viemäriverkostoon Kempeleen Vesihuolto Oy:n määräämin perustein.
15. Ostajan tulee noudattaa Kempeleen kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.
17. Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista kustannuksista ja veroista sekä muista mahdollisista julkisoikeudellisissa järjestyksessä maksuunpannuista maksuista tai niihin



KEMPELE

verrattavista velvoitteista siltä osin, kuin niiden peruste kohdistuu aikaan ennen kaupan kohteen hallintaoikeuden siirtymistä ostajalle. Tämän jälkeen niistä vastaa ostaja.

18. Tästä kaupasta määräytyvän varainsiirtoveron sekä kaupanvahvistajan palkkiot maksaa ostaja.

19. Ostaja hakee kaupan kohteelle lainhuutoa ja tarvittaessa lohkomistoimitusta ja vastaa niiden kustannuksista.

20. Tätä kauppaa ei seuraa irtaimistoa, eikä sellaisen omaisuuden myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.



KEMPELE

Tätä kauppakirjan esisopimusta on tehty kolme (3) samansanaista kappaletta yksi (1) myyjälle, yksi (1) ostajalle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

Kempeleessä xx. päivänä xxxkuuta 2025

KEMPELEEN KUNNANHALLITUS

Tuomas Lohi
Kunnanjohtaja

Tämän kauppakirjan hyväksyn ja sitoudun sen ehdot täyttämään.

Paikka ja aika edellä mainittu.

xxxxYHTIÖxxxx

xxxxx

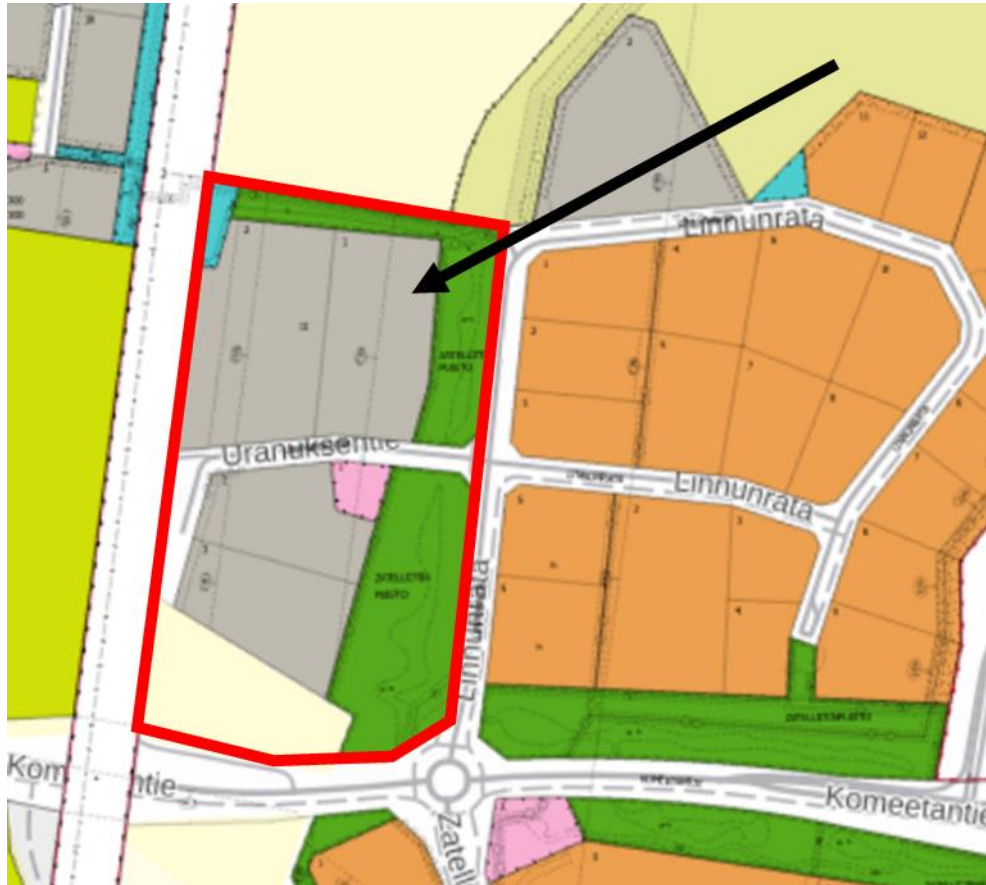
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että myyjänä Kempeleen kunnan puolesta kunnanjohtaja Tuomas Lohi, sekä ostajana xxxxx, ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Kempeleessä xx. päivänä xxxkuuta 2025

xxxx

LIITE: Karttaliite

Liite kauppakirjan esisopimukseen Kempeleen kunta – xxxxyhtiöxxx: alue, jonka kaavaa muutetaan Ostajan tarpeisiin soveltuvaksi.



KEMPELE