

## ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

### 1. Kaupan osapuolet

Myyjä Puumalan Kunta, Y-tunnus 0166400-1

Osoite Keskustie 14, 52200 Puumala

Puhelin (015) 888 9500;

Sähköposti kirjaamo@puumala.fi

Omistusosuus 1/1

Ostaja Kesko Oyj, Y-tunnus 0109862-8

PL 1, 00016 Kesko, puh. 050 432 7600 (Penttilä); jere.penttila@kesko.fi

Ostaja Asunto Oy Puumalan Helmi, Y-tunnus 3342222-6

c/o Mikkelin Nostajat Oy, Timpurinkatu 6-8, 50150 Mikkeli, puh. 015 178300

Kesko Oyj ostaa kaupan kohteista kolme neljäsosaa (3/4) ja Asunto Oy Puumalan Helmi ostaa kaupan kohteista yhden neljäsosan (1/4).

### 2. Kaupan kohde

#### 2.1. Kiinteistö

Kiinteistötunnus: 623-414-12-22 ja 623-414-35-1.

Puumalan kunnassa sijaitseva MARTIKKA-niminen tila 12-22 ja LISÄ-MARTIKKA-niminen tila 35-1.

#### 2.2. Pinta-ala

Tilojen pinta-alat on 01.02.2023 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan MARTIKKA 2410 m<sup>2</sup> ja 624 m<sup>2</sup> LISÄ-MARTIKKA. Kauppahinta ei perustu kiinteistöjen pinta-alaan.

#### 2.3. Osoite

Keskustie 10, 52200 Puumala

#### 2.4. Kaavoitustilanne

Alueella on 03.11.2008 vahvistettu asemakaava, ja 09.05.2016 vahvistettu yleiskaava. Alueella on vireillä asemakaavamuuotos Puumalan kirkonkylän korttelissa 3.

### 3. Esisopimuksen ehdot

#### 3.1 Esisopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan kiinteistöjen 623-414-12-22 ja 623-414-35-1 luovutuksesta Kesko Oyj:lle ja Asunto Oy Puumalan Helmelle, kun Puumalan kirkonkylän korttelia 3 tonttia 1 koskeva asemakaavamuuotos on saanut lainvoiman.

Tämän esisopimuksen kohteena olevat kiinteistöt ovat esisopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevassa asemakaavassa määritelty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena. Alueen pohjoisosassa kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue sekä pysäköintialue (LP).

Osapuolten tavoitteena on saada hankealueen asemakaava muutettua siten, että se mahdollistaa hankealueelle (tontti 1) liikerakentamista ja asuinrakentamista 1 650 k-m<sup>2</sup> sekä tarkoituksenmukaiset kulkuyhteydet ja paikoitusalueet.

Osapuolet sopivat tällä esisopimuksella kaikista niistä ehdoista, joiden toteutuessa myyjä on velvollinen myymään ja ostajat velvollisia ostamaan tämän sopimuksen mukaiset kiinteistöjen murto-osat.

Kesko Oyj:n ja Asunto Oy Puumalan Helmen tarkoituksena on rakentaa sopimusalueelle uusi K-market ja asuinkerrostalo, kumpikin samassa rakennuksessa.

Kiinteistöjen 623-414-12-22 ja 623-414-35-1 vuokraoikeuden omistaa tällä hetkellä Puumalan Helmi Oy. Puumalan Helmi Oy sitoutuu siihen, että vuokraoikeus purkautuu, mikäli kaava saa lainvoiman ja sen myötä Kesko Oyj:n ja Asunto Oy Puumalan Helmen sekä Puumalan kunnan välinen kiinteistökauppa toteutuu.

#### 3.2 Esisopimuksen ehdot

Ostajien tarkoituksena on rakentaa kiinteistöille uudisrakennus siten, että Kesko rakentaa päivittäistavarakaupan tilat ja Asunto Oy Puumalan Helmi asunnot. Kauppaa ei toteuteta, mikäli Puumalan kirkonkylän korttelia 3 tonttia 1 koskeva kaavamuuotos ei saa lainvoimaa tai mikäli kohdetta koskeva rakennuslupa ei saa lainvoimaa 31.5.2023 mennessä ja elleivät osapuolet yhdessä toisin sovi.

Kunta sitoutuu luovuttamaan ja Kesko Oyj ja Asunto Oy Puumalan Helmi sitoutuvat ostamaan edellä sovitut murto-osat kiinteistöistä 623-414-12-22 ja 623-414-35-1 sen jälkeen, kun kaupan edellytykset (lainvoimainen asemakaava ja rakennuslupa) ovat olemassa.

Lopullinen kiinteistökauppa on tehtävä 31.5.2023 mennessä.

Kaavan vahvistumisen tavoiteaikataulu on maaliskokuu 2023.

Mikäli lopullinen kiinteistökauppa ei toteudu, ei tällöin myöskään purkaudu Puumalan Helmi Oy:n ja Puumalan kunnan välinen maanvuokrasopimus kiinteistöistä 623-414-12-22 ja 623-414-35-1.

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sitä koskeva Puumalan kunnanvaltuuston päätös on lainvoimainen ja sopimus on allekirjoitettu. Tämä esisopimus raukeaa, jos Puumalan kunta tekee kielteisen päätöksen uuden asemakaavan hyväksymisestä. Edelleen tämä esisopimus raukeaa, jos uutta asemakaavaa koskeva päätös kumotaan valituksen johdosta tai jos kaava ei ole saanut lainvoimaa määräajassa tai ostajien hankkeen mukainen rakennuslupa ei ole saanut lainvoimaa.

Esisopimus on voimassa 31.5.2023 saakka.

Mikäli ostaja tai ostajat kieltäytyvät allekirjoittamasta lopullista kauppakirjaa, vaikka sen allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttyneet, maksaa kieltäytyvä osapuoli myyjälle sopimussakkona 10 % kieltäytyvälle osapuolelle kuuluvasta kauppahinnasta.

Mikäli myyjä kieltäytyy allekirjoittamasta lopullista kauppakirjaa, vaikka sen allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttyneet, maksaa myyjä ostajille sopimussakkona 10 % kummallekin ostajalle kuuluvasta kauppahinnasta.

## **4. Kaupan ehdot**

### **4.1. Kauppahinta**

Kauppahinta on satakolmekymmentäviisituhatta euroa (135 000 €).

Kesko Oyj:n osuus maksettavasta kauppahinnasta on 101.250,00 euroa.

Asunto Oy Puumalan Helmen osuus maksettavasta kauppahinnasta on 33.750,00 euroa.

### **4.2. Maksuehdot**

Kauppahinnat suoritetaan kokonaisuudessaan lopullisen kaupanteon yhteydessä.

### **4.3. Omistusoikeuden siirtyminen ja purkava ehto**

Omistusoikeus kaupan kohteisiin siirtyy ostajille, kun he ovat maksaneet osuutensa kauppahinnasta.

Myyjällä on oikeus purkaa kauppa, mikäli loppukauppahintaa ei ole viivästyskorkeineen maksettu kaupantekopäivänä.

Mikäli ostaja tai ostajat kieltäytyvät allekirjoittamasta lopullista kauppakirjaa, vaikka sen allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttyneet, maksaa kieltäytyvä osapuoli myyjälle sopimussakkona 10 % kieltäytyvälle osapuolelle kuuluvasta kauppahinnasta.

Mikäli myyjä kieltäytyy allekirjoittamasta lopullista kauppakirjaa, vaikka sen allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttyneet, maksaa myyjä ostajille sopimussakkona 10 % kummallekin ostajalle kuuluvasta kauppahinnasta.

#### **4.4. Hallintaoikeuden siirtyminen**

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajille, kun koko kauppahinta on maksettu.

#### **4.5. Rasitukset ja rasitteet**

Kiinteistöt myydään rasituksista vapaana.

Kiinteistöjä rasittaa kiinteistöihin rekisteröity Puumalan Helmi Oy:n vuokraoikeus (MML/229869/73/2015). Myyjä sitoutuu purkamaan kiinteistöihin merkityn vuokraoikeuden, mikäli lopullinen kauppa toteutuu. Vuokraoikeuden haltijana Puumalan Helmi Oy sitoutuu vuokraoikeuden purkamiseen. (Huom! Edellä mainittu vanha vuokraoikeuskirjaus näkyy MML:n järjestelmässä. Vuokraoikeuden päivitys on vireillä MML:ssa.)

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöjä eivät rasita mitkään muut kiinnitykset, velvoitteet tai muut rasitukset.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa lisäksi siitä, että kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita, oikeuksia ja osuuksia yhteisiin alueisiin, kuin mitä 01.02.2023 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

#### **4.6. Kiinteistöistä aiheutuvat kustannukset**

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteisiin kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostajat, kumpikin omalta osaltaan. Vuodelta 2023 määrättävästä kiinteistöverosta vastaa myyjä. Myyjä vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa ostajat, kumpikin omalta osaltaan.

Kaupanvahvistuskuluista vastaa myyjä ja ostaja puoliksi.

#### **4.7. Vaaranvastuu**

Myyjä vastaa kiinteistölle aiheutuvasta vahingosta omistusoikeuden siirtymispäivään asti minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy ostajille. Ostajat vakuuttavat kiinteistön tästä hetkestä eteenpäin, kumpikin omalta osaltaan.

#### 4.8. Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty eikä luovutettu irtainta omaisuutta, eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

#### 4.9. Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostajat ovat suorittaneet kiinteistöille katselmuksen. Ostajat ovat tällöin tarkastaneet kiinteistöjen rajat ja sen alueen. Ostajat ovat katselmuksessa todenneet kaupan kohteiden vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

#### 4.10. Vastuu kiinteistön ja maaperän kunnosta

Myyjän vastuu kaupan kohteen mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan. Myyjä vastaa maaperänpuhdistuskuluista, jos myöhemmin todetaan myytävän kohteen maaperän olleen pilaantunut ennen kaupantekoa.

#### 4.11. Ostajien saamat tiedot kaupan kohteesta

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

Ostajat ovat lisäksi ennen kaupan tekemistä tutustuneet seuraaviin kaupan kohteita koskeviin asiakirjoihin:

1. Lainhuutorekisterin ote pp.kk.vvvv
2. Rasiustodistus pp.kk.vvvv
3. Kiinteistörekisteriote pp.kk.vvvv ja kiinteistörekisterikartta
4. Kiinteistöjä koskeva kaavaote ja siihen sisältyvät kaavamääräykset
5. Kiinteistöjä koskeva kaavamuutosote.

Ostajat ovat tietoisia siitä, että kiinteistöillä ei ole jätevesiasetuksen (157/2017) edellyttämää selvitystä, suunnitelmaa sekä käyttö- ja huolto-ohjetta.

#### 4.12. Lainhuuto ja varainsiirtovero

Ostajat vastaavat kumpikin omista lainhuudatuskustannuksistaan. Ostajat ovat tietoisia siitä, että lainhuuto on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Mikäli lainhuuto haetaan myöhässä, seuraa siitä veronkorotus.

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa kumpikin ostaja omalta osaltaan.

#### 4.13. Veroseuraamukset

Myyjä ja ostajat ovat tietoisia kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

#### 4.14. Etuostolain mukainen vakuutus

Myyjä ja ostajat vakuuttavat, että heidän välillään ei ole suoraan eikä kolmannenkaan kautta kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tapahtunut sellaista luovutusta, joka olisi otettava huomioon etuostolain 5 pykälän mainitussa tarkoituksessa.

#### 4.15. Valtion etuosto-oikeus

Ostajat ovat tietoisia siitä, että valtiolla on etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi taikka alueellisen 5 koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia.

#### 4.16. EU- ja ETA-alueen ulkopuoliset ostajat

Ostajat ovat tietoisia siitä, että EU- ja ETA-alueen ulkopuolinen ostaja, tai yhtiö, jossa tällaisella henkilöllä on vähintään 10 % yhtiön äänimäärästä tai vastaava tosiasiallinen vaikutusvalta, tarvitsee pääsääntöisesti puolustusministeriön maksullisen luvan kiinteistön ostoon. Kumpikaan ostaja ei oman ilmoituksensa mukaan tarvitse lupaa tähän kauppaan.

#### 4.17. Muut ehdot

Ehto rakentamisveloitteesta: kiinteistöiden kaavanmukaiset varsinaiset rakennustyöt on aloitettava kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta. Mikäli ostaja laiminlyö tämän veloitteen, on veloitteen laiminlyövä ostaja velvollinen maksamaan myyjälle sopimussakkona 50 % omaa kauppahintaosuuttaan vastaavasta määrästä. Kunta voi perustellusta syystä myöntää rakentamisveloitteen täyttämiseksi jatkoaikaa.

Tätä kauppakirjaa on laadittu viisi samasanaista kappaletta, yksi myyjälle ja yksi kummallekin ostajalle, yksi kaupanvahvistajalle ja yksi kauppakirjan tehneelle Puumalan LKV Oy kiinteistövälityksliikkeelle.

Allekirjoitukset

Puumala, pp.kk.vvvv

Myyjä \_\_\_\_\_

Ostaja \_\_\_\_\_