

ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

1. Osapuolet

1.1. Myyjä

Mikkelin tuomiokirkkoseurakunta (1634754-3), Omistusosuus 1/1
Savilahdenkatu 20, 50100 Mikkelä
Tiina Snicker
Puhelinnumero: 0400 143 290
Sähköposti: tiina.snicker@evl.fi

1.2. Ostaja

Puumalan Kunta (3158856-4), Omistusosuus 1/1
Keskustie 14, 52200 Puumala
Niina Kuuva
Puhelinnumero: 050 375 8541
Sähköposti: niina.kuuva@puumala.fi

2. Kaupan kohde

Kiinteistötunnus:	623-414-3-3
Luovutettava osuus:	1/1
Kaavatilanne:	Asemakaava
Kiinteistön käyttötarkoitus:	Kunnan kaavoitettavaksi ostettava maa-alue

Kiinteistön 623-414-3-3 pinta-ala on pp.kk.2025 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 1,5393 hehtaaria.

Kiinteistötunnus:	623-414-3-123
Luovutettava osuus:	1/1, lohkottava määräala n. 3,3 ha
Kaavatilanne:	Asemakaava
Kiinteistön käyttötarkoitus:	Kunnan kaavoitettavaksi ostettava maa-alue

Kiinteistön 623-414-3-123 pinta-ala on pp.kk.2025 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 374,3 hehtaaria. Tämä esisopimus koskee liitteenä olevan kartan mukaan lohkottava n. 3,3 ha määräalaa.

3. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tällä esisopimuksella sovitaan, että Puumalan kunta ostaa Mikkelin tuomiokirkkoseurakunnalta karttaliitteen mukaisen yhteensä noin 4,8 hehtaarin alueen. Kaupan kohde on kuvattu kohdassa 2.

Alueella on voimassa 2.3.1981 § 66 hyväksytty asemakaava. Alueesta suurin osa on puistoaluetta (P). Lisäksi alueella on venevalkama (LV), palloilukenttä (UP), yksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten tontti sekä katualuetta.

Alueen kaavapäivitys on käynnistetty vuonna 2019 ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä. Kaavoitusta jatketaan esisopimuksen tekemisen jälkeen.

Esisopimus on ehdollinen siten, että kauppa toteutuu, mikäli asemakaavan muutos saa lainvoiman. Kauppahinta maksetaan siinä vaiheessa, kun kaupan ehdot ovat toteutuneet.

4. Kaupan ehdot

Kaupan ehtona on, että alueen asemakaavan muutos on lainvoimainen. Ostajan on ilmoitettava viipymättä myyjälle, kun asemakaavan muutos on lainvoimainen.

5. Sopimussakko

Jos jompikumpi osapuoli ei suostu tekemään kauppaa vuoden kuluessa siitä, kun esisopimuksen ehdot on täytetty, maksaa sopimuksen rikkoja toiselle osapuolelle 10 % (22 000 e) suuruisen sopimussakon.

6. Sitovuus

Tämä esisopimus sitoo osapuolia noudattamaan sopimuksen sisältöä.

7. Voimassaolo

Tämä sopimus on voimassa viisi (5) vuotta esisopimuksen allekirjoituksesta.

8. Kauppahinta ja maksuehdot

8.1. Kauppahinta

Kauppahinta on 220 000,00 euroa.

Ostaja ja myyjä toteavat yhteisesti, että kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen, vaan se perustuu kaupan kohteen kokonaisuuteen.

8.2. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinnasta maksetaan esisopimuksen allekirjoitushetkellä 10 % (22 000 euroa).

Loppukauppahinta 198 000,00 euroa maksetaan kaupantekohetkellä ja kuitataan maksetuksi lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin ilman eri merkintää.

Mikäli kaavamuutos ei tule lainvoimaiseksi sopimuksen voimassaoloaikana, sopimus raukeaa. Myyjä palauttaa esisopimuksen allekirjoitushetkellä maksetun kauppasumman 10 % eli 22 000 euroa.

Kaupassa noudatettavat muut ehdot

1. Omistusoikeus

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin ja kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

2. Rasitukset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöjä rasittavat vain pp.kk.2025 päivätyistä rasiustodistuksista ilmenevät yhteensä 0,00 euron suuruiset kiinnitykset, yhteensä 0 kpl, eikä uusia asioita ole vireillä.

Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu muita rasituksia, kuin mitä pp.kk.2025 päivätyistä rasiustodistuksista ilmenee, eikä muita rasitteita, kuin mitä pp.kk.2025 päivätyistä kiinteistörekisteriotteista ilmenee.

1. Venevalkama (000-2007-K44479)
2. Kulkuyhteys asemakaava-alueella (000-2007-K44481) / Leveys: 2 m
3. Venevalkama ja autojen pitäminen (000-2012-K23781)
4. Tieoikeus (000-2012-K23786) / Leveys: 6 m

Puumalan kunta osoittaa rasitusoikeudellisille vene- ja autopaikoille uudet paikat kaavoituksen yhteydessä.

Lisäksi uutena rasitteena on tulossa venevalkama ja autojen pitäminen sekä tieoikeus liittyen määräalan kauppaan, jonka Mikkelin tuomiokirkkoseurakunta on tehnyt 6.3.2025 päivätyllä kauppakirjalla.

3. Hallintaoikeus

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

4. Vastuunjako

4.1. Kustannukset

Kaupantekovuodelta määrättävästä kiinteistöverosta vastaa myyjä.

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista muista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja.

Myyjä vastaa kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista omistusoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa ostaja.

4.2. Vaaranvastuu

Myyjä vastaa kaupan kohteelle aiheutuvasta vahingosta omistusoikeuden siirtymispäivään asti.

Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kaupan kohteelle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi. Myyjä pitää oman kiinteistö- ja palovakuutuksensa voimassa vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Ostaja vakuuttaa kaupan kohteen siitä eteenpäin.

4.3. Lainhuuto ja verot

Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvista lainhuudatuskustannuksista sekä varainsiirtoverosta. Ostaja on tietoinen siitä, että lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Ostajan Puumalan kunnan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa.

Myyjä on tietoinen kauppaan mahdollisesti liittyvästä luovutusvoiton veroseuraamuksesta.

Kaupanvahvistajan kulut maksaa ostaja.

5. Ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

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.

Ostaja on suorittanut kiinteistöllä katselmuksen. Ostaja on tällöin tarkastanut myytävän kohteen rajat ja alueen. Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja ja arvioinut myyjän esiin tuomat seikat kaupan kohteesta maakaaren (12.4.1995/540) vaatimalla huolellisuudella ennen tämän kaupan tekemistä.

Ostaja on lisäksi ennen kaupan tekemistä tutustunut seuraaviin kohdetta koskeviin asiakirjoihin ja kuittaa vastaanottaneensa tämän kauppakirjan allekirjoituksin alla mainitut asiakirjat:

- Kiinteistörekisteriote pp.kk.2025
- Lainhuutotodistus pp.kk.2025
- Rasitustodistus pp.kk.2025
- Kiinteistö kartalla pp.kk.2025
- Muut dokumentit: lohkottavan määräalan kartta.

6. Liittymät

6.1. Sähkö

Kiinteistöllä ei ole liittymiä.

6.2. Kiinteistön jätevesien käsittely

Kiinteistö ei kuulu vesihuoltolaitoksen viemäriverkoston piiriin.

Jätevesijärjestelmän selvitystä, suunnitelmaa tai käyttö- ja huolto-ohjeita ei ole. Ostajalle on selvitetty Ympäristönsuojelulain ja hajajätevesiasetuksen (VN talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla 157/2017) kiinteistön omistajalle asettamat velvollisuudet.

7. Osapuolten oikeudet ja velvollisuudet

Myyjä ja ostaja ovat sekä velvolliset suorittamaan tähän kauppakirjaan perustuvat maksusitoumuksensa ja muut velvoitteensa viimeistään eräpäivänä, että oikeutetut saamaan tähän kauppakirjaan perustuvat oikeudet vain edellyttäen, että aikaisemmin erääntynyt velvoite on määräpäivänä suoritettu, taikka samanaikaisesti erääntyvä velvoite suoritetaan määräpäivänä.

8. Muut ehdot

Esisopimuksen syntyminen on ehdollinen sille, että Puumalan kunnanvaltuuston ja Mikkelin tuomiokirkkoseurakunnan kirkkovaltuuston tekemät esisopimusta koskevat päätökset saavat lainvoiman.

Jakelu

Esisopimusta on tehty kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle, yksi kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset

Paikka pp.kk.2025

Myyjä:

Ostaja:

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että Mikkelin tuomiokirkkoseurakunta luovuttajana sekä Puumalan Kunta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa.

Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 pykälässä säädetyllä tavalla.

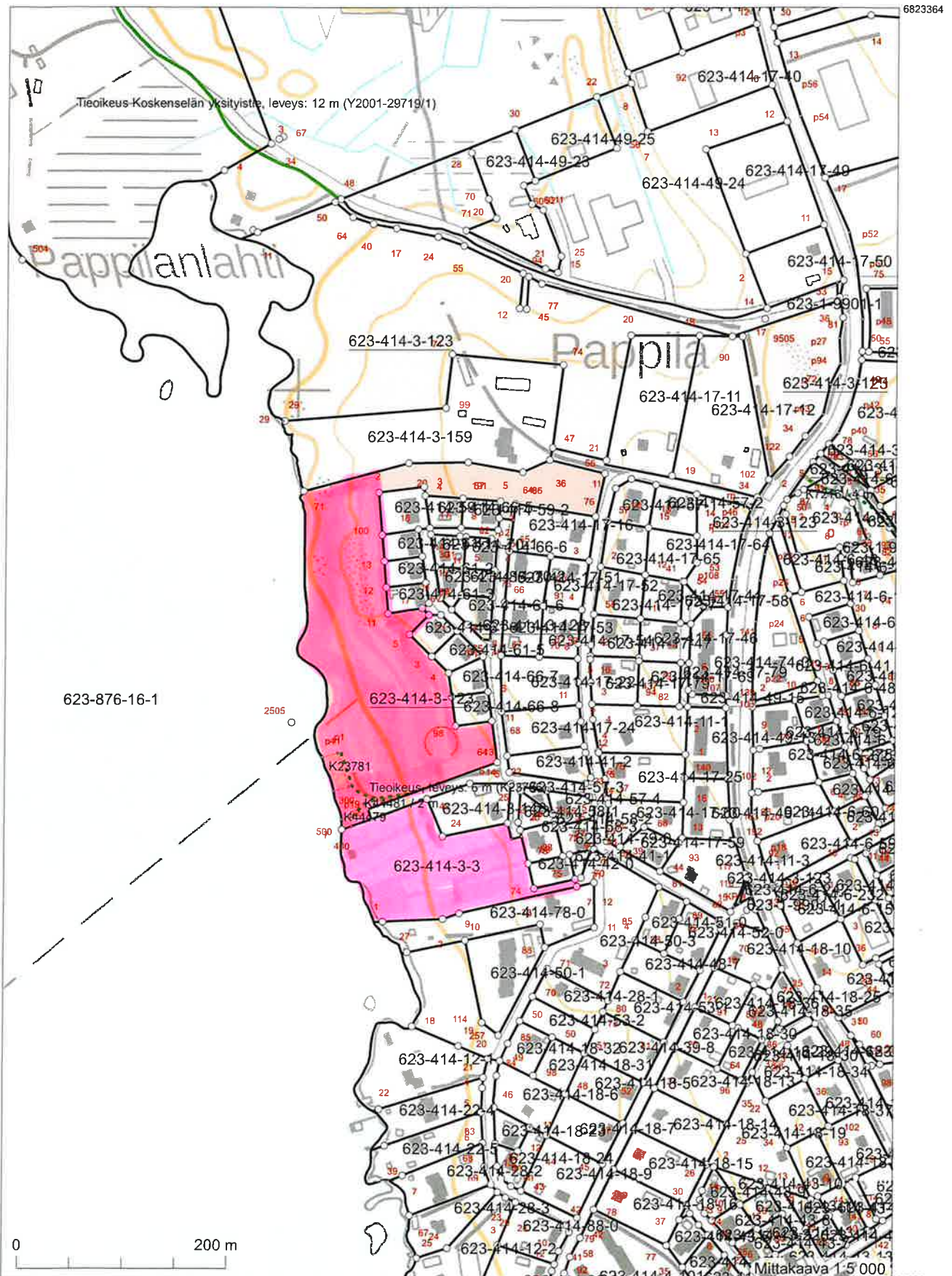
Paikka pp.kk.2025

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja,



KIINTEISTÖREKISTERIN KARTTAOTE 20.1.2023
 Rekisteriyksikkö 623-414-3-123 HIEKKARANTA

Sivu 18 (42)



Koordinaatisto: ETRS-TM35FIN
 Taustakartta on viitteellinen.