

KIINTEISTÖN KAUPAN ESISOPIMUS

1. Sopimuksen osapuolet

1. Pyhtään kunta (jäljempänä ”myyjä tai kunta”)

Y-tunnus 0162798-0

Siltakyläntie 175

49220 SILTAKYLÄ

2. Versso Island Development Oy

(jäljempänä ”ostaja”)

Y-tunnus 2646653-8

Kyminlinnantie 6

48600 KOTKA

Kunnan päätös

Pyhtään kunnanhallitus 19.9.2016 § 187. Jatkettu 9.4.2018 § 74. Muutettu 8.3.2021 § xx

Kaupan kohde

Kaupan kohteena on kaksi määräalaa Malms-nimisestä tilasta nro 1:114 Pyhtään kunnassa, jonka kiinteistötunnus on 624-412-1-114. Kartat kaupan kohteena olevista määräaloista ovat tämän esisopimuksen liitteenä.

Määräala I

Kaupan kohteena on 1.6.2016 päivätyistä kaavakartasta ja ehdotuksesta Verssonkankaan asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi ilmenevät maa-alueet RM1 (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue), jonka pinta-ala on noin 1,7 hehtaaria ja VR-1 (retkeily- ja ulkoilualue), jonka pinta-ala on noin 12,1 hehtaaria eli yhteensä noin 13,8 hehtaaria. Kaavakartasta ilmenevä vesialue (ml. vesijättömaa) ei sisälly luovutettavaan määräalaan.

Kaupan kohteeseen sisältyy määräalan I alueella sijaitsevat myyjän omistamat ja vuokralle kolmannelle osapuolelle annetut rakennukset ja rakennelmat niihin liittyvine vuokrasopimuksineen. Myyjä sitoutuu ostajan niin vaatiessa irtisanomaan vuokrasopimukset niiden ehtojen mukaisesti ennen kiinteistön kauppaa edellyttäen, että ostaja ilmoittaa aikomuksestaan ostaa kiinteistön viimeistään kuusi kuukautta ennen kaupantekopäivää.

Luovutettavan määräalan pinta-ala on enintään 138.000 m². Määräalan rajat ilmenevät liitekartasta 1.

Määräala II

Kauppan kohteena on liitekartasta 2 ilmenevä määräala.

Luovutettavan määräalan pinta-ala on enintään 920.000 m².

Luovutus ei pidä sisällään kiinteistöön 624-412-1-114 kuuluvia Munapirtin saaren ulkopuolisissa saarissa sijaitsevia palstoja Vassholmen saarta lukuun ottamatta.

Kiinteistöön 624-412-1-114 kohdistuvat rasitteet ja käyttöoikeudet, jotka kohdistuvat edellä mainittujen määräalojen alueelle siirtyvät rasittamaan määräaloista muodostuvia kiinteistöjä siltä osin kuin ne sijaitsevat määräalan alueella.

Luovutettavat määräalat eivät sisällä oikeuksia kiinteistön 624-412-1-114 yhteisiin vesi- ja maa-alueisiin.

Kauppahinta

Määräala I:n kauppahinta on 2.300.000 euroa (kaksimiljoonaa kolmesataatuhatta) euroa.

Määräalan II kauppahinta on 2.200.000 (kaksimiljoonaa kaksisataatuhatta) euroa.

Koko kauppahinta on 4.500 000 euroa.

Kaupanteossa noudatetaan edellä mainittuja kauppahintoja 30.9.2017 asti. Sen jälkeen kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 1.10.2017 alkaen kaupantekopäivään saakka kahden prosentin vuotuisella korolla.

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Osapuolten tarkoituksena on sopia kaupan kohteena olevien maa-alojen kehittämisestä siten, että myyjä varaa kaupan kohteen määräajaksi kehittämistarkoitusta varten ostajan hyväksi siten, että ostaja tänä määräaikana omalla kustannuksellaan selvittää kaupan kohteen kaavan mukaisen toteuttamiskelpoisuuden, tekee tarpeelliseksi katsomansa selvitykset ja suunnitelmat määräalaa II:ta koskevaa kaavan valmistelua varten ja valmistelelee kaavaa yhteistyössä myyjän kanssa sekä hankkii kiinteistökohteiden rakennuttamiseksi tarvittavan rahoituksen.

Kiinteistökaupan edellytykset

Kauppan kohdetta koskevien määräalojen kauppakirjan allekirjoittamisen ehtona on, että kaikki alla mainitut ehdot ovat täyttyneet:

1. Pyhtään kunnan päätökset hyväksyä tämä esisopimus on saanut lainvoiman, eikä päätöstä ole kumottu ja
2. ostaja on viimeistään kaksi pankkipäivää ennen kaupantekopäivää suorittanut 40 % kauppahinnasta myyjän pankkitilille tai myyjän hyväksymälle suomalaisessa talletuslaitoksessa olevalle sulkutilille, josta myyjällä on oikeus nostaa varat esittämällä kiinteistön kauppakirja. Loput kauppahinnasta suoritetaan enintään viiden vuoden kuluessa kaupantekopäivästä lukien. Maaomaisuuden omistusoikeus siirtyy

ostajalle vasta kun kauppahinta 4.500 000 euroa (korotettuna 1.10.2017 alkaen vuosittaisella kahden prosentin korolla) on maksettu kokonaisuudessaan. Ostajalle luovutetaan maksettua osuutta vastaava panttikirja. Maaomaisuuden hallintaoikeus siirtyy kaupantekohetkellä (viimeistään 21.6.2022) ostajalle.

Kauppakirjassa tarkemmin sovittavien maksupostien suoritusten viivästyisestä seuraa korkolain (633/1982) mukainen viivästyskorko.

Mikäli edellä mainitut ehdot eivät täyty, Myyjällä on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä kaupan kohteen luovuttamisesta ostajalle.

Myyjä ei vastaa ostajalle, eikä kolmannelle osapuolelle aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli myyjä pidättäytyy kaupan kohteen luovuttamisesta edellä mainituin perustein. Myyjä ei vastaa myöskään vahingoista, mikäli esisopimusta ja kaupan kohteen luovuttamista koskeva päätös ei saa lainvoimaa tai päätöksen lainvoimaiseksi tulo pitkittyä valitusten johdosta.

Ostajan osto-optio ja kiinteistön kaupan määräaika

Myyjä sitoutuu myymään ostajalle kaupan kohteena olevat määräalat tässä kiinteistön kaupan esisopimuksessa ja liitteenä olevassa kauppakirjassa määritellyin ehdoin.

Ostajalla on oikeus, mutta ei velvollisuutta, ostaa kaupan kohteena olevat määräalat tässä esisopimuksessa ja liitteenä olevassa kauppakirjassa määritellyin ehdoin.

Kiinteistön kauppa on tehtävä kokonaisuudessaan viimeistään 21.6.2022 (kiinteistön kaupan määräpäivä).

Mikäli kauppa ei ole tehty viimeistään edellä mainittuna määräpäivänä 21.6.2022, ostajan oikeus ostaa kaupan kohde raukeaa.

Mikäli ostaja on suorittanut edellä sovittun 40 % osuuden kauppahinnasta, eikä kauppa toteudu viimeistään kiinteistön kaupan määräpäivänä, myyjä on siinä tapauksessa velvollinen palauttamaan ostajan mahdollisesti maksaman kauppahinnan kolmen pankkipäivän kuluessa kiinteistön kaupan määräpäivästä (viimeistään 21.6.2022). Palautettavalle määrälle ei makseta korkoa. Suorituksen viivästyessä ostaja on oikeutettu korkolain mukaisesti määrättyvään viivästyskorkoon. Jos kaupan toteutumatta jääminen johtuu ostajasta, ostajalla ei ole oikeutta muuhun korvaukseen.

Kaupan ehdot Kaupan kohteen luovutuksessa noudatetaan liitteenä olevasta kauppakirjasta ilmeneviä ehtoja.

Kaupan kohteiden erillisluovutukset

Kaupan kohteet voidaan luovuttaa ostajalle joko samanaikaisesti tehtävällä kaupalla tai kahdella eri aikaan tehtävällä kaupalla.

Kaavoitus sopimus Osapuolet ovat tehneet erillisen sopimuksen kaavoituksesta Määräala II:n alueella ja kaavoituksen valmistelusta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

Esisopimuksen irtisanominen ja ennen aikainen purkautuminen

Myyjällä on oikeus irtisanoa esisopimus ilmoittamalla siitä kirjallisesti ostajalle, mikäli on ilmennyt jokin julkisista hankinnoista annetun lain (348/2007) 53 §:ssä tarkoitetuista seikoista, jolloin ostajaan sovelletaan, mitä sanotussa lainkohdassa säädetään tarjoajasta. kevyesti?

Tämä esisopimus purkautuu ilman eri ilmoitusta, mikäli käräjäoikeudelle jätetään yrityksen saneerauksesta annetussa laissa tarkoitettu ostajaa koskeva saneeraushakemus tai jos käräjäoikeus asettaa ostajan konkurssiin.

Myyjällä on oikeus purkaa esisopimus ja siihen liittyvä lopullinen kauppa, jos ostaja ei suorita myyjälle kaupantekovaiheessa sovittua kauppahintaa viiden vuoden kuluessa kaupantekohetkestä. Kaupan purkautuessa myyjällä on oikeus pidättää itsellään kaupantekohetkellä maksetun 40 %:n osuus kauppahinnasta (4.500 000 euroa korotettuna 1.10.2017 alkaen vuosittaisella kahden prosentin korolla).

Edellä kuvattu ehto 40 %:n osuuden pidättämisestä johtuu siitä, että myyjä kohdentaa kauppahinnan osuuden täysimääräisenä alueen kunnallistekniikan rakentamiseen ja näin ollen ostajan hyödyksi.

Sopimuksen muuttaminen ja siirtäminen

Myyjällä on oikeus ja velvollisuus siirtää tämä esisopimus ja siitä johtuvat oikeudet ja velvollisuudet kiinteistön kaupan luovutuksensaajalle, mikäli myyjä luovuttaa kaupan kohteen kolmannelle osapuolelle.

Ostajalla ei ole oikeutta siirtää tätä esisopimusta tai siitä johtuvia oikeuksia tai velvollisuuksia kolmannelle osapuolelle ilman myyjän etukäteistä kirjallista suostumusta.

Esisopimuksen voimassaolo

Tämä esisopimus astuu voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen julkisen kaupanvahvistajan todistamina allekirjoittaneet. Esisopimus on voimassa siihen asti, kunnes esisopimuksessa tarkoitettu määräalojen kauppa on tehty, kuitenkin **enintään 21.6.2022, ellei esisopimus** ole sitä ennen muusta syystä päättynyt.

Oikeuspaikka ja sovellettava laki

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja siitä johtuvat riitaisuudet käsitellään ensisijaisesti osapuolten keskinäisin neuvotteluin ja ellei niissä päästä

yhteisymmärrykseen, riitaisuudet ratkaistaan kaupan kohteen sijaintipaikkakunnalla toimivaltaisessa tuomioistuimessa.

Allekirjoitukset

Pyhtäällä 2021

PYHTÄÄN KUNTA

.....
kunnanjohtaja Jouni Eho

.....
tekninen johtaja Janne Kaulio

VERSSO ISLAND DEVELOPMENT OY

.....
XX, hallituksen jäsen

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kunnanjohtaja Jouni Eho ja tekninen johtaja Janne Kaulio luovuttajan eli Pyhtään kunnan puolesta sekä hallituksen jäsen XX luovutuksensaajan puolesta 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 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Pyhtäällä . 2021

(Kaupanvahvistajan nimenselvennys)

(Kaupanvahvistajan tunnus)