

KIINTEISTÖJEN KAUPAN ESISOPIMUS

1. Esisopimuksen osapuolet

1.1. Myyjä

Tommi Mäkitalo,

(jäljempänä "Myyjä")

1.2. Ostaja

Kokemäen kaupunki

Y-tunnus: 0203925-9

PL 27, 32801 Kokemäki

(jäljempänä "Ostaja")

Myyjä ja Ostaja jäljempänä myös "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".

2. Esisopimuksen kohde

Tällä esisopimuksella ("Esisopimus") Myyjä sitoutuu myymään ja Ostaja ostamaan:

- (i) Kokemäen kaupungissa sijaitsevan LAITAMÄKI -nimisen tilan, jonka kiinteistörekisteritunnus on 271-422-1-178, myöhemmin olennaisilta osin Liitteen 1 mukaisesti tehtävällä kauppakirjalla tässä Esisopimuksessa sovituin ehdoin; ja
- (ii) Kokemäen kaupungissa sijaitsevan OJALA -nimisen tilan, jonka kiinteistörekisteritunnus on 271-422-1-180, myöhemmin olennaisilta osin Liitteen 1 mukaisesti tehtävällä kauppakirjalla tässä Esisopimuksessa sovituin ehdoin.

Kohtien 2(i)-(ii) mukaiset kiinteistöt jäljempänä kumpikin erikseen "Kiinteistö" ja yhdessä "Kiinteistöt".

3. Lopullisen kaupan tekeminen

- 3.1. Osapuolet sitoutuvat tekemään lopullisen kaupan Liitteessä 1 mainituin ehdoin (1) kuukauden kuluessa siitä, kun Ostaja on ilmoittanut Myyjälle kirjallisesti haluavansa ostaa Kiinteistöt ja viimeistään yhden (1) vuoden kuluttua tämän Esisopimuksen allekirjoituksesta lukien.
- 3.2. Selvyiden vuoksi todetaan, että Kiinteistöjen puustoista pyydetään ennen lopullista kauppaa Metsänhoitoyhdistyksen arviot, joiden perusteella Kiinteistöjen metsämaiden arvot päivitetään lopulliseen kauppakirjaan.
- 3.3. Ostaja maksaa kauppahinnan tai osan siitä luovuttamalla Myyjälle Kokemäen kaupungissa sijaitsevan METSÄTALO -nimisen tilan, jonka kiinteistörekisteritunnus on

271-450-3-24. Em. kiinteistöstä pyydetään ennen lopullista kauppaa Metsänhoitoyhdistyksen arvio, jonka perusteella kiinteistö arvostetaan käypään arvoon. Mikäli em. kiinteistön käypä arvo ylittää kauppakirjan mukaisen Kiinteistöjen kauppahinnan, on Myyjä velvollinen maksamaan erotuksen verran välirahaa Ostajalle. Mikäli kiinteistön käypä arvo alittaa kauppakirjan mukaisen Kiinteistöjen kauppahinnan, maksaa Ostaja erotuksen verran välirahaa Myyjälle.

- 3.4. Lisäksi mikäli Ostajalla on ennen lopullista kauppaa omistuksessaan peltoa noin 8–10 ha suuruinen alue ja lisäksi mahdollinen talouskeskus läheltä Myyjän omistamaa kiinteistöä 271-436-0001-0065, sitoutuvat Osapuolet neuvottelemaan lisäksi ko. peltoalueen luovuttamisesta Ostajalle käyvällä arvolla kauppahinnan tai sen osan maksuna. Mikäli Osapuolet pääsevät asiasta sopimukseen, yksilöidään kiinteistö asianmukaisesti lopullisessa kauppakirjassa ja se arvostetaan käypään arvoon ennen kaupantekoa. Mikäli Ostajalla ei ole ennen lopullista kauppaa omistuksessaan ko. peltoaluetta, mutta se hankkii sellaisen myöhemmin omistukseensa, pyrkivät Osapuolet neuvottelemaan ko. peltoalueen kaupasta erikseen myöhemmin tämän Esisopimuksen päättymisen jälkeen.

4. Esisopimuksen voimassaolo

Tämä Esisopimus on voimassa yhden (1) vuoden Osapuolten allekirjoituksesta lukien ja lopullisen kaupan tekemiseen saakka.

5. Erimielisyydet

Tästä Esisopimuksesta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan ensiasteena Satakunnan käräjäoikeudessa.

6. Allekirjoitukset

Tätä Esisopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

--ALLEKIRJOITUKSET SEURAAVALLA SIVULLA---

Kokemäellä [pvm]

Tommi Mäkitalo

KOKEMÄEN KAUPUNKI

Teemu Nieminen
kaupunginjohtaja

Katja Törrönen
hallintojohtaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että myyjänä Tommi Mäkitalo ja ostajana Kokemäen kaupunki edustajanaan Teemu Nieminen ja Katja Törrönen ovat allekirjoittaneet tämän Esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä Esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 7 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

[Nimi]

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
Kaupanvahvistajatunnus: [x]

LIITTEET

Liite 1 – Kauppakirjaluonnos

KIINTEISTÖJEN KAUPPAKIRJA

1. Kaupan osapuolet

1.1. Myyjä

Tommi Mäkitalo,
(s. 25.03.1967)

(jäljempänä "Myyjä")

1.2. Ostaja

Kokemäen kaupunki
Y-tunnus: 0203925-9
PL 27, 32801 Kokemäki

(jäljempänä "Ostaja")

Myyjä ja Ostaja jäljempänä myös "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".

2. Kaupan kohteet

2.1. Kaupan kohteena on:

2.1.1. Kokemäen kaupungissa sijaitsevan LAITAMÄKI -niminen tila, jonka kiinteistörekisteritunnus on 271-422-1-178. Kiinteistöllä ei sijaitse rakennuksia tai liittymiä. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 3,33 ha. Kiinteistön pinta-alasta noin 2,93 ha on peltoa ja noin 0,4 ha metsämaata; ja

2.1.2. Kokemäen kaupungissa sijaitsevan OJALA -niminen tila, jonka kiinteistörekisteritunnus on 271-422-1-180, rakennuksineen ja liittymineen. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 6,79 ha. Kiinteistön pinta-alasta noin 1,37 ha on peltoa ja noin 5,42 ha metsämaata ("Kaupan kohteet").

2.2. Kaupan kohteet sijaitsevat alueella, jolla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

3. Kauppahinta ja vaihdon kohde

3.1. [LAITAMÄKI -nimisen tilan kauppahinta on [79.566] euroa. Pellon osuus kauppahinnasta on 73.250 euroa ja metsämaan osuus [6.316] euroa.]¹

¹ Huomio luonnokseen: Puuston osuus kauppahinnasta päivitetään vastaamaan kaupantekoajankohtaa. Puustosta pyydetään ennen lopullista kauppaa Metsänhoitoyhdistyksen arvio, jonka perusteella puusto arvostetaan käypään arvoon ja kauppahinta päivitetään sitä vastaavasti. Selvyiden vuoksi todetaan, että pellon kauppahinta on kauppakirjaan kirjatun mukainen.

- 3.2. [OJALA -nimisen tilan kauppahinta on [142.681] euroa. Pellon osuus kauppahinnasta on 34.750 euroa, metsämaan osuus [92.931] euroa ja rakennusten 15.000 euroa.]²
- 3.3. Ostaja luovuttaa Myyjälle Kokemäen kaupungissa sijaitsevan METSÄTALO -nimisen tilan, jonka kiinteistörekisteritunnus on 271-450-3-24. Kiinteistöllä ei sijaitse rakennuksia tai liittymiä. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 43,01 ha. Kiinteistön pinta-ala on metsämaata ("**Vaihdon kohde**").³
- 3.4. [Vaihdon kohteen kauppahinta on [x]]. [Väliraha]⁴
- 3.5. [Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.]

4. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteiden ja Vaihdon kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy, kun kauppahinta on maksettu.

5. Vaaranvastuu

Myyjä vastaa Kaupan kohteille aiheutuvasta vahingosta omistus- ja hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy Ostajalle.

Ostaja vastaa Vaihdon kohteelle aiheutuvasta vahingosta omistus- ja hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy Myyjälle.

6. Kiinnitykset, panttioikeudet, rasitteet ja rasitukset

Kaupan kohteisiin ei kohdistu [kaupantekopäivä] päivättyjen rasitustodistusten mukaan rasituksia tai rasitteita. Kaupan kohteet myydään kaikista kiinnityksistä, rasiteista ja rasituksista ja muista kolmansien oikeuksista vapaana.

Vaihdon kohteeseen ei kohdistu [kaupantekopäivä] päivätyn rasitustodistuksen mukaan rasituksia tai rasitteita. Vaihdon kohde myydään kaikista kiinnityksistä, rasiteista ja rasituksista ja muista kolmansien oikeuksista vapaana.

7. Vastuu Kaupan kohteisiin liittyvistä kustannuksista

- 7.1. Kiinteistöverot kaupantekovuodelta maksaa Myyjä.

² Huomio luonnokseen: Puuston osuus kauppahinnasta päivitetään vastaamaan kaupantekoajankohtaa.

Puustosta pyydetään ennen lopullista kauppaa Metsänhoitoyhdistyksen arvio, jonka perusteella puusto arvostetaan käypään arvoon ja kauppahinta päivitetään sitä vastaavasti. Selvyyden vuoksi todetaan, että pellon ja rakennusten kauppahinta on kauppakirjaan kirjatun mukainen.

³ Huomio luonnokseen: Mikäli luovutetaan myös esisopimuksessa mainittu peltoalue, lisätään se tähän kohtaan.

⁴ Huomio luonnokseen: Em. kiinteistöstä pyydetään lopullista kauppaa ennen Metsänhoitoyhdistyksen arvio, jonka perusteella kiinteistö arvostetaan käypään arvoon. Mikäli em. kiinteistön käypä arvo ylittää Kaupan kohteiden kauppahinnan, on Myyjä velvollinen maksamaan erotuksen verran välirahaa Ostajalle. Mikäli kiinteistön käypä arvo alittaa Kaupan kohteiden kauppahinnan, maksaa Ostaja erotuksen verran välirahaa Myyjälle.

- 7.2. Myyjä vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista muista veroista ja julkisoikeudellisista maksuista sekä kiinteistön ylläpitomenoista hallintaoikeuden siirtymiseen saakka, minkä jälkeen niistä vastaa Ostaja.
- 7.3. Selvyyden vuoksi todetaan, että kun ostajana on Kokemäen kaupunki, on se luovutuksensaajana vapautettu varainsiirtoveron maksamisesta.
- 7.4. Ostaja on tietoinen lainhuudon hakemisen määräajasta (kuusi (6) kuukautta kauppakirjan allekirjoittamisesta) sekä vastaa lainhuudatuskuluista.
- 7.5. Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.

8. Vastuu Vaihdon kohteeseen liittyvistä kustannuksista

- 8.1. Kiinteistöveron kaupantekovuodelta maksaa Ostaja.
- 8.2. Ostaja vastaa Vaihdon kohteeseen kohdistuvista muista veroista ja julkisoikeudellisista maksuista sekä kiinteistön ylläpitomenoista hallintaoikeuden siirtymiseen saakka, minkä jälkeen niistä vastaa Myyjä.
- 8.3. Myyjä vastaa varainsiirtoveron maksamisesta ja varainsiirtoveroilmoituksen tekemisestä Verohallinnolle.
- 8.4. Myyjä on tietoinen lainhuudon hakemisen määräajasta (kuusi (6) kuukautta kauppakirjan allekirjoittamisesta) sekä vastaa lainhuudatuskuluista.

9. Kaupan kohteisiin ja asiakirjoihin tutustuminen

- 9.1. Ostaja on tutustunut Kaupan kohteisiin haluamissaan määrin. Myyjä on antanut Ostajalle tiedoksi kaikki Kaupan kohteita koskevat tiedot, joilla on tai voidaan olettaa olevan vaikutusta Ostajan ostopäätökseen.
- 9.2. Ostaja on tutustunut huolellisesti seuraaviin Kaupan kohteita koskeviin asiakirjoihin:
 - 1. Lainhuutotodistus [kaupantekopäivä]
 - 2. Rasitustodistus [kaupantekopäivä]
 - 3. Kiinteistörekisteriote [kaupantekopäivä]

10. Vaihdon kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

- 10.1. Ostaja on tutustunut Vaihdon kohteeseen haluamissaan määrin. Ostaja on antanut Myyjälle tiedoksi kaikki Vaihdon kohdetta koskevat tiedot, joilla on tai voidaan olettaa olevan vaikutusta Myyjän ostopäätökseen.
- 10.2. Myyjä on tutustunut huolellisesti seuraaviin Vaihdon kohdetta koskeviin asiakirjoihin:
 - 4. Lainhuutotodistus [kaupantekopäivä]
 - 5. Rasitustodistus [kaupantekopäivä]
 - 6. Kiinteistörekisteriote [kaupantekopäivä]

11. Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa eikä sen myymisestä ole tehty eri sopimustakaan.

12. Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 § mukaisesti Myyjä ilmoittaa, että Kaupan kohteilla ei ole harjoitettu sellaista toimintaa tai varastoitu sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattaisivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Kaupan kohteilla ei ole tehty maanperätutkimuksia tai puhdistustoimenpiteitä.

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 § mukaisesti Ostaja ilmoittaa, että Vaihdon kohteella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa tai varastoitu sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattaisivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vaihdon kohteella ei ole tehty maanperätutkimuksia tai puhdistustoimenpiteitä.

13. Etuostolain mukainen vakuutus

Osapuolet toteavat selvyiden vuoksi, että etuostolain (608/1977) mukainen kunnan etuosto-oikeus ei sovellu tähän kauppaan, sillä ostajana on Kokemäen kaupunki.

14. Erimielisyydet

Tästä kauppakirjasta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan ensiasteena Satakunnan käräjäoikeudessa.

15. Allekirjoitukset

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

Porissa [pvm]

Tommi Mäkitalo

KOKEMÄEN KAUPUNKI

Teemu Nieminen
kaupunginjohtaja

Katja Törrönen
hallintojohtaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että myyjänä Tommi Mäkitalo ja ostajana Kokemäen kaupunki edustajanaan Teemu Nieminen ja Katja Törrönen ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistön kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistön kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 7 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

[Nimi]

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja

Kaupanhahvistajatunnus: [x]