

## KIINTEISTÖN KAUPAN ESISOPIMUS

Esisopimus perustuu Ylivieskan kaupunginvaltuuston lainvoimaiseen päätökseen x.x.20xx § x

### Myyjä

**Ylivieskan kaupunki**, 0190557-3  
Kyöstintie 4  
84100 Ylivieska

### Ostaja

**WasaGroup Oy**, 2253159-0, perustettavan yhtiön lukuun  
Kvartsikatu 2  
65300 Vaasa

### Kaupan kohde

Kiinteistötunnus: **977-8-61-1**  
Kunta: **Ylivieska (977)**  
Rekisteriyksikkölaji: **Tontti**  
Pinta-ala: **42 220 m<sup>2</sup>**  
Katuosoite: **Taanilanraitti 6, 84100 Ylivieska**  
Rakennusoikeus: **10900 k-m<sup>2</sup>**

### Kaavoitustilanne

Alue on 9.9.2024/246 hyväksytyn asemakaavan mukaista liikerakennusten korttelialuetta (KM-8).

### Esisopimuksen ehdot

Osapuolet sitoutuvat tekemään edellä Kaupan kohde -kohdassa mainitusta kiinteistöstä lopullisen kaupan jäljempänä mainituilla ehdoilla.

### Kauppahinta

Kauppahinta on viisisataaneljäkymmentäviisituhatta (**545 000,00**) euroa.

### Kaupan muut ehdot

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

#### 1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta kokonaisuudessaan maksetaan viimeistään kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Maksun viivästyessä ostaja on velvollinen maksamaan eräntyneelle kauppahinnalle korkolain mukaista viivästyskorkoa.

Tontin hinnoittelussa on huomioitu valtioneuvoston asetus ja kauppahinnan määrittelyn apuna on käytetty riippumattoman ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan (AKA) arviota. Kauppahinta vastaa siten kohteen markkina-arvoa.

#### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus ja myös hallintaoikeus, ellei ole siirtynyt ostajalle jo aikaisemmin allekirjoitetulla vuokrasopimuksella, siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on maksettu.

#### 3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohteeseen ei ole myyjän taholta vahvistettu kiinnityksiä ja panttioikeuksia. Kaupan kohteeseen kohdistuvat kiinnitykset käyvät ilmi kaupan allekirjoitushetken rasiustodistuksesta.

#### 4. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitteet

Kaupan kohteeseen ei kohdistu rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

Kaupungilla on oikeus huoltaa tonttiin rajautuvaa Salmelanojaa kaupankohteena olevan tontin puolelta.

Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet käyvät ilmi kaupan allekirjoitushetken kiinteistörekisteriotteelta.

#### **5. Verot, maksut ja vastuu vahingosta**

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa edellä mainituista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja maksaa kauppakirjan laatimisesta aiheutuvat kulut sekä kaupanvahvistajan palkkion. Ostaja maksaa tontin kiinteistönmuodostamiskustannukset.

Ostaja vastaa lainhuudon hakemisesta ja kauppaan liittyvän varainsiirtoveron maksamisesta. Ostaja on tietoinen lainhuudon hakemisen kuuden kuukauden määräajasta.

#### **6. Liittymismaksu**

Ostaja vastaa liittymismaksuista ja muista vesihuoltolain (119/2001) kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

#### **7. Kohteeseen tutustuminen**

Ostaja on käynyt kiinteistöllä ja tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

#### **8. Asiakirjoihin tutustuminen**

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutorekisterin ote
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Karttaote

#### **9. Rakentamisvelvoite**

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteelle kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien asemakaavan mukaisen rakennuksen siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen käyttöön otettavaksi osittaisessa loppukatselmuksessa. Kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakentamisaikaa.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista.

#### **10. Johtojen ym. sijoittaminen**

Kiinteistön omistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden sekä niiden tukien sijoittamisen tontille. Kiinteistön omistajalle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

#### **11. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito**

Kiinteistönomistajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaan tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisissa kunnallisissa säännöissä on määrätty

#### **12. Vallintarajoitus**

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kiinteistöä rakentamattomana edelleen ennen sopimuskohdassa 9 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämistä, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 6, 10, ja 11 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 12 ja 13 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, mikäli kiinteistö luovutetaan tämän kauppakirjan ehtojen vastaisesti rakentamattomana edelleen ilman kaupungin suostumusta.

### 13. Sopimussakot

Mikäli ostaja laiminlyö edellä sopimuskohdassa 9 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämisen, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona 20 % kauppahinnasta joka vuosi, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen ennen sopimuskohdassa 9 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämistä, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona kauppahinnan kertasuorituksena.

Kaupunki voi vapauttaa kiinteistön omistajan joko kokonaan tai osittain tässä sopimuskohdassa tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

### 14. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

#### Kiinteistön kaupan esisopimuksen sitovuus

Tämä kiinteistön kaupan esisopimus sitoo ostajaa ja Ylivieskan kaupunkia heti.

Tämä kiinteistön kaupan esisopimus on voimassa viisi (5) vuotta sopimuksen allekirjoittamisesta x.x.20xx asti.

#### Allekirjoitukset

Tätä kiinteistön kaupan esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kappale kaupanvahvistajalle.

Ylivieskassa, kuun . päivänä 20xx

**YLIVIESKAN KAUPUNKI**

Maria Sorvisto  
kaupunginjohtaja

Hyväksyn tämän kiinteistön kaupan esisopimuksen ja sitoudun noudattamaan sen ehtoja. Aika ja paikka edellä mainitut

**WASAGROUP OY**, perustettavan yhtiön lukuun

allekirjoitus ja nimenselvennys

#### Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana todistan, että kaupunginjohtaja Maria Sorvisto Ylivieskan kaupungin puolesta luovuttajana ja NIMI WasaGroup Oy:n puolesta perustettavan yhtiön lukuun luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistön kaupan esisopimuksen 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 säädettyllä tavalla.

Ylivieskassa . päivänä kuuta 20xx