

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS (LUONNOS)

Kiinteistökaupan esisopimus perustuu Ylivieskan kaupunginhallituksen päätökseen x.x.2025 § x

Myyjä

Ylivieskan kaupunki, 0190557-3 (jäljempänä ("Kaupunki"))
Kyöstintie 4
84100 Ylivieska

Ostaja

Lehtonen Yhtiöt Oy, 0227581-7 (jäljempänä ("Yhtiö"))
Ahjotie 17
96320 Rovaniemi

Esisopimuksen taustaa ja tavoite

Yhtiöllä on Ylivieskassa toimitilat Koskipuhdon kaupunginosassa Tehdastiellä. Toimintojen kasvaessa nykyisellä tontilla ei ole mahdollista laajentaa. Logistiikkatoiminnalle on tarve asemakaavoituksella luoda edellytykset laajentumiseen uudelle alueelle, joka mahdollistaa logistiikkakeskuksen rakentamisen piha-alueineen sekä mahdollistaa laajentamisen myös tulevaisuudessa.

Kaupunki ja Yhtiö ovat allekirjoittaneet 16.4.2024 aiesopimuksen. Aiesopimuksen tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa logistiikkakeskuksen rakentamisen.

Aiesopimuksen mukaisesti Kaupunki ja Yhtiö ovat allekirjoittaneet esisopimuksen osasta aluetta 25.6. 2024, kaupunginvaltuuston 12.6.2024 § 196 hyväksymän päätöksen mukaisesti.

Asemakaavaehdotus on edennyt hyväksymisvaiheeseen. Asemakaavaehdotuksen ja allekirjoitetun esisopimuksen mukaisen luovutettavan alueen koko on tarkentunut ja laajentunut aiemmasta. Tämän esisopimuksen kaupan kohteena olevat määräalat kiinteistöistä muodostavat aiemmin allekirjoitetun esisopimuksen kaupan kohteena olevien kiinteistöjen määräalojen kanssa luovutettavan asemakaavaehdotuksen mukaisen tontin. Tontin kokonaispinta-ala on noin 177 946 m² (17,7946 ha).

Kaupan kohde

Kaupan kohde on liitekarttaan (Liite 1.) rajattu ja merkitty noin 57 104 m² suuruinen alue, joka koostuu määräaloista Kaupungin omistamista kiinteistöistä:

1. määräala kiinteöstä 977-406-13-191 Eevankangas, pinta-ala noin 20 474 m²
2. määräala kiinteöstä 977-406-134-1 Lehtonen, pinta-ala noin 36 630 m²

Kaupan kohde ja sen ulottuvuus tarkentuvat ja täsmentyvät asemakaavassa ja tonttijaoissa. Kaupan kohteena olevan alueen rajat ja pinta-ala määritellään lopullisessa kaupakirjassa.

Kauppahinta

Kauppahinta muodostuu esisopimuksen allekirjoitushetkellä seuraavasti:

Asemakaavan mukaisen ja rekisteröidyn tontin maapohjan luovutushinta on 2,50 €/m². Kauppahinta perustuu kaupungin teollisuustonttien hinnoitteluun vastaavissa kohteissa, kun tontin pinta-ala on yli kymmenen (10) hehtaaria. Kaupan kohteena olevan alueen kauppahinta, liitteenä olevan sopimusalueen mukaan, on (2,50 € x 57 104 m²) 142 760,00 euroa.

Lopullinen kauppahinta määräytyy tontin pinta-alan ja edellä mainitun yksikköhinnan perusteella.

Kaupan edellytykset

Sopimusosapuolet sitoutuvat tekemään edellä kaupan kohteessa mainitusta kiinteistöstä lopullisen kaupan seuraavien edellytyksien täytyessä.

1. Lehtonen Yhtiöt Oy:n hallituksen sekä Ylivieskan kaupungin toimivaltaisen viranomaisen on hyväksyttävä kiinteistökauppa.
2. Kaupan kohdetta koskeva asemakaava on lainvoimainen ja asemakaava mahdollistaa logistiikkakeskuksen rakentamisen.

Sähkönsiirtolinjat

Alueella sijaitsee Herrfors Oy:n pohjois-etelä sähkönsiirron ilmajohto karttaliitteen mukaisesti, linja rajoittaa lisäalueen hyödyntämistä. Osapuolet ovat sopineet 20.9.2024 Herrfors Oy:n kanssa pidetyssä palaverissa, että ko. ilmajohdon siirtokustannuksesta vastaa Yhtiö ja Herrfors Oy.

Ostajan oikeudet ja valtuudet

Yhtiöllä on oikeus kustannuksellaan tämän esisopimuksen allekirjoituksella.

1. tehdä alueella pohjatutkimuksia ja muita perustamistavan valinnan ja suunnittelun edellyttämiä tutkimuksia sekä alustavia maaperään liittyviä rakennustöitä.
2. hakea rakentamiseen liittyviä viranomaislupia kuten maisemätyölupaa ja rakennuslupaa/rakentamislupaa sekä muita rakentamiseen liittyviä viranomaislupia.

Esisopimuksen siirto

Yhtiöllä on tämän esisopimuksen voimassaollessa oikeus siirtää tämä esisopimus ja sen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet toiselle Yhtiön kokonaan omistamalle yhtiölle.

Sopimuksen voimaantulo ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaupungin toimivaltaisen päätöselimen sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman ja sopimus on molempien osapuolten allekirjoittama.

Tämä sopimus on voimassa 25.6.2029 saakka tai kunnes tässä esisopimuksessa erikseen mainitut kaupan toteutumisen edellytykset ovat täyttyneet ja lopullinen kiinteistökaupparakirja tontista on allekirjoitettu.

Mikäli esikaupparakirjan ehtona olevat viranomaispäätökset on voimassaoloajan päättyessä tehty, mutta ne eivät ole vielä kaikilta osin saaneet lainvoimaa, voimassaoloajan pidennyksestä sovitaan erikseen.

Sopimussakko

Mikäli myyjä tai ostaja rikkoo esikaupparakirjan ehtoja kieltäytymällä tekemästä lopullista kauppaa edellä mainittujen kaupan toteutumisen ehtojen täytyessä, on ehtoja rikkova osapuoli velvollinen suorittamaan toiselle osapuolelle sopimussakkona 50.000,00 (viisikymmentätuhatta) euroa.

Lopullinen kaupparakirja

Edellä esitettyjen kaupan edellytysten täytyessä osapuolet sitoutuvat tekemään liitteenä (Liite 2.) olevan kaupparakirjaluonnoksen mukaisen kiinteistökaupan.

Allekirjoitukset

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

Ylivieskassa kuun . päivänä 2025

YLIVIESKAN KAUPUNKI

Maria Sorvisto
Kaupunginjohtaja

Hyväksyn tämän kaupparakirjan ja sitoudun noudattamaan sen ehtoja.
Aika ja paikka edellä mainitut

LEHTONEN YHTIÖT OY

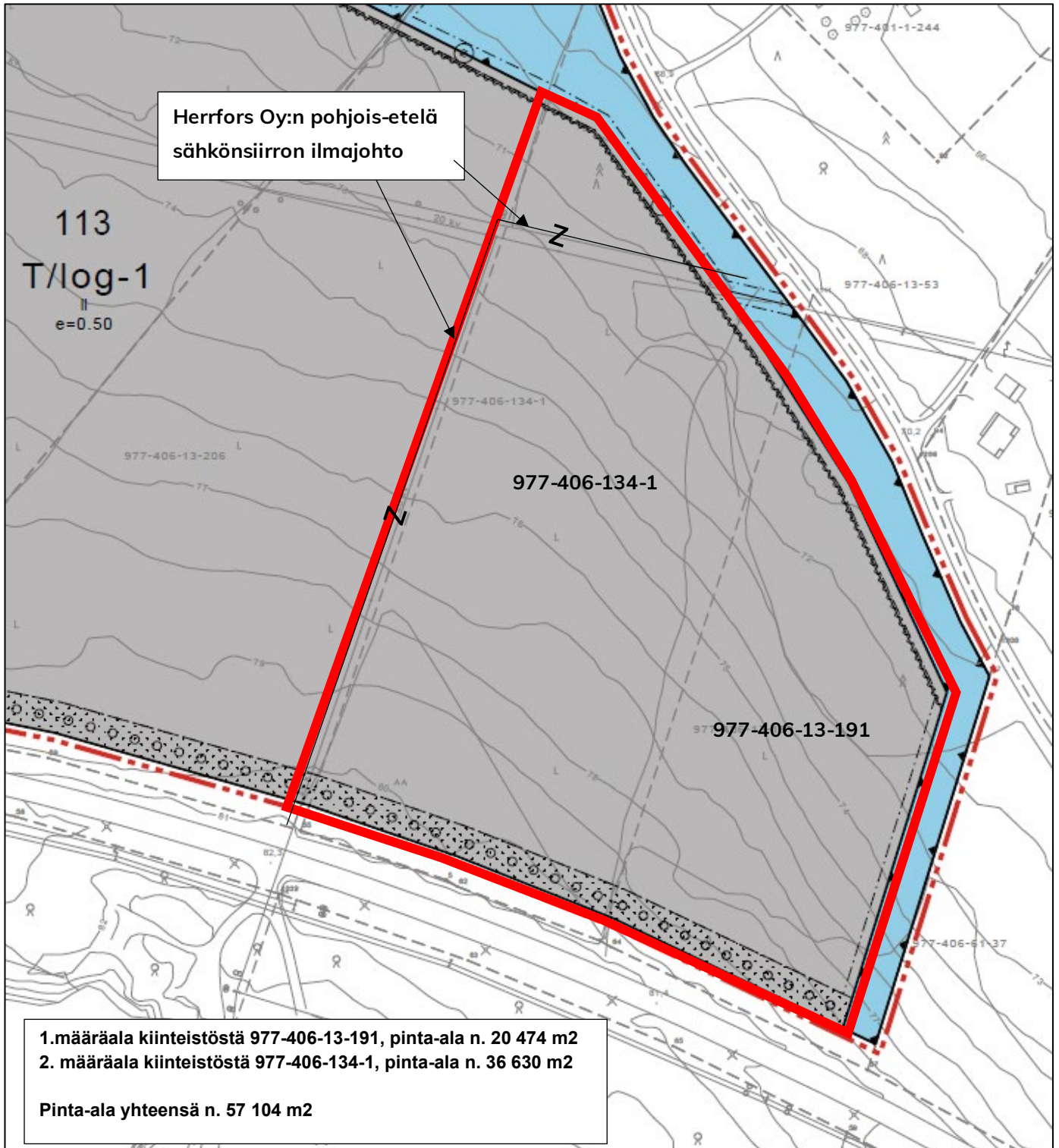
Antti Jussila
Toimitusjohtaja

Kauppanvahvistajan todistus

Kauppanvahvistajana todistan, että kaupunginjohtaja Maria Sorvisto Ylivieskan kaupungin puolesta luovuttajana ja toimitusjohtaja Antti Jussila Lehtonen Yhtiöt Oy:n puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Ylivieskassa. päivänä kuuta 2025

Karttaliite



Esisopimus . 2025

Ylivieskan kaupunki / Lehtonen Yhtiöt Oy

KAUPPAKIRJA (LUONNOS)

Kiinteistökauppa perustuu Ylivieskan Kaupunginhallituksen/kaupunginvaltuuston lainvoimaiseen päätökseen x.x.xxxx § x

Myyjä

Ylivieskan kaupunki, 0190557-3
Kyöstintie 4
84100 Ylivieska

Ostaja

Lehtonen Yhtiöt Oy, 0227581-7
omaan tai perustettavan tai jo perustetun yhtiön lukuun
Ahjotie 17
96320 Rovaniemi

Kaupan kohde

Kiinteistötunnus: 977-
Kunta: Ylivieska 977
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Pinta-ala: m2
Katuosoite: , 84100 Ylivieska

Kaavatilanne

Tontti on hyväksytyn voimassa olevan asemakaan mukaista korttelialuetta (x).

Kauppahinta

Kauppahinta on xx (x) 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 erääntyneelle kauppahinnalle korkolain mukaista viivästyskorkoa.

2. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus myytyyn tonttiin siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on maksettu.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.

4. Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet ja rasitukset

Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistöön ei kohdistu/kohdistuu rasitteita ja rasituksia.

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. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Karttaote

9. Rakentamisvelvoite

Ostaja vastaa siitä, että myytävälle tontille rakennetaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukainen uudisrakennus kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän loppukatselmuksen. Kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakentamisaikaa.

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

10. Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistönomistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, muuntajien, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitettua toimenpiteestä kiinteistönomistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai 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 rakentamisveloitteen 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 rakentamisveloitteen 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 rakentamisveloitteen 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.

Allekirjoitukset

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kappale kaupanvahvistajalle.

Ylivieskassa, kuun . päivänä 202_

YLIVIESKAN KAUPUNKI

Etunimi Sukunimi
asema

Hyväksyn tämän kauppakirjan ja sitoudun noudattamaan sen ehtoja.
Aika ja paikka edellä mainitut

LEHTONEN YHTIÖT OY

Etunimi Sukunimi
asema yhtiössä

Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana todistan, että Etunimi Sukunimi Ylivieskan kaupungin puolesta luovuttajana ja Etunimi Sukunimi Lehtonen Yhtiöt Oy:n puolesta luovutuksensaajana 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. Ylivieskassa . päivänä kuuta 202_