

ESISOPIMUS KIINTEISTÖN MÄÄRÄALAN KAUPASTA

1. OSAPUOLET

MYYJÄ: **Lahden kaupunki** (jäljempänä kaupunki tai myyjä)
Y 0149669-3
Harjukatu 31
PL 202, 15101 LAHTI

OSTAJA: **Layla GmbH & Co. KG** (jäljempänä Layla tai ostaja)
Y 3320834-2
c/o Layher Oy
Kukonkuja 1
15880 HOLLOLA

Kaupunki ja Layla jäljempänä yhdessä Osapuolet ja kumpikin erikseen Osa-
puoli.

2. ESISOPIMUKSEN TAUSTA JA TAVOITE

Tällä esisopimuksella Osapuolet sopivat niistä edellytyksistä, joiden täytty-
essä Osapuolet sitoutuvat tekemään jäljempänä yksilöityä määräälaa kos-
kevan lopullisen kiinteistökaupan sekä kaupan keskeisistä ehdoista.

Tämän esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan sekä Laylan ja Renor
Oy:n välisen kiinteistön 398-16-160-6 noin 18 885 m²:n määräälaa koske-
van kiinteistökaupan tavoitteena on, että toteutuneiden kiinteistökauppojen
jälkeen Layla omistaa ja hallinnoi Möysän (16) kaupunginosan noin 25 431
m² suuruista uudella tonttijaolla muodostettavaa tonttia 8 (398-16-160-8).

3. ESISOPIMUKSEN / KAUPAN KOHDE

Rakentamaton määrääla kiinteistöstä:

Kiinteistötunnus:	398-405-3-42
Kunta:	Lahti
Rekisteriyksikkölaji:	Tila
Pinta-ala:	n. 6 546 m ²
Katuosoite:	Valimonkatu 8
Liitekarta:	M-23-137

Kaavatilanne: Määrääla on asemakaavan 398 44897/A mukaan Möysän
kaupunginosan yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennus-
ten (TTV5) korttelialueen 16160 muodostettava tontti 5.

4. LOPULLISEN KAUPAN EDELLYTYKSET

Lopullinen kauppakirja esisopimuksen kohteena olevasta määräalasta allekirjoitetaan, mikäli seuraavat kaksi ehtoa täyttyvät:

1. Renor Oy ja Layla GmbH & Co. KG ovat allekirjoittaneet kiinteistökaupan esisopimuksen noin 18 885 m² suuruisesta määräalasta Möysän kaupungin osan korttelin 16160 tontista 6 (398-16-160-6). Esisopimuksessa tulee olla sovittu kulkuyhteyden järjestämisestä ja mahdollisista johtorasitteista tämän esisopimuksen kohteena olevan määräalan liittymisen mahdollistamiseksi kunnallisteknisiin verkostoihin.
2. Layla GmbH & Co. KG hakema rakennuslupa muodostettavalle tontille 398-16-160-8 on lainvoimainen.

5. LOPULLISEN KAUPAN SOLMIMISEN AIKATAULU

Osapuolet allekirjoittava lopullisen kauppakirjan viimeistään kahden (2) kuukauden kuluttua siitä, kun edellä kohdan 4 mukaiset lopullisen kaupan edellytykset ovat täyttyneet. Osapuolet sitoutuvat tekemään lopullisen kaupan liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin. Osapuolet hyväksyvät kuitenkin sen, että ehtoja täsmennetään kaupantekohetkellä vallitsevaa tilannetta vastaaviksi.

6. ESISOPIMUKSEN PURKAUTUMINEN

Mikäli ehdot eivät täyty ja toinen kaupan osapuolista ilmoittaa kirjallisesti haluavansa purkaa tämän esisopimuksen, puretaan esisopimus maakaaren muotomääräyksiä noudattaen kuukauden sisällä siitä, kun toinen osapuolista on saanut tiedon ilmoituksesta. Osapuolten on ilmoitettava purkuhalukkuudestaan kuukauden kuluessa siitä, kun on saanut kirjallisesti tiedon jommankumman kaupan ehdon täyttymättä jäämisestä.

Mikäli toinen osapuolista ei suostu purkamaan esisopimusta kuukauden aikana siitä, kun määräaika on umpeen kulunut, on toisella osapuolella oikeus vaatia esisopimuksen purkamista kanteitse kolmen kuukauden ajan määräajan umpeen kulumisesta tuomioistuinteitse (MK 2:2).

Esisopimuksen purusta aiheutuvista kustannuksista vastaa kokonaisuudessaan se osapuoli, joka haluaa purkaa esisopimuksen.

Kumpikaan osapuoli ei voi esittää esisopimuksen raukeamisen johdosta mitään vaatimuksia toista osapuolta kohtaan.

7. SITOUMUKSET JA VALTUUTUKSET

Myyjä sitoutuu olemaan tekemättä kaupan kohdetta koskevia sopimuksia sekä olemaan hakematta uusia panttioikeuksia kaupan kohteeseen esisopimuksen voimassaoloaikana, ellei osapuolet ole asiasta keskenään toisin

sopineet.

Ostajalla on tämän esisopimuksen perusteella oikeus hakea sopimuksen kohteelle rakennuslupa ja tehdä sitä varten tarvitsemiaan maaperätutkimuksia kustannuksellaan. Ostaja vastaa tutkimuksia varten tehtävistä selvityksistä ja mahdollisesti aiheuttamistaan vahingoista. Myyjä sitoutuu ostajan pyynnöstä antamaan edellä mainittuja tarkoituksia varten valtakirjan.

8. ESISOPIMUKSEN SOLMIMISEN KUSTANNUKSET

Tästä esisopimuksesta aiheutuvasta kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa ostaja.

9. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä esisopimus tulee ostajaa sitovaksi tämän esisopimuksen allekirjoituksilla. Tämä esisopimus tulee myyjää sitovaksi, kun kaupunkiympäristölautakunnan tämän esisopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Esisopimus on voimassa yhden (1) vuoden sen allekirjoittamisesta lukien, minkä jälkeen sopimus raukeaa. Esisopimuksen rautessa ei Osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän esisopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle Osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutu-neista vahingoista.

10. SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Tästä esisopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten välisin keskinäisin neuvotteluin. Mikäli sovintoon ei päästä, erimielisyydet ratkaistaan Kaupan kohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tämä esisopimus on laadittu suomen kielellä ja käännetty englannin kielelle. Jos sopimuksen sisällöstä syntyy erimielisyyksiä, sopimusta tulkitaan suomenkielisestä tekstistä lähtien.

ALLEKIRJOITUKSET

Tämän esisopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan.

Tätä esisopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Lahdessa 1. elokuuta 2023

LAHDEN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

Ostaja

Edellä olevan esisopimuksen hyväksyn ja sitoudun sen ehdot täyttämään. Paikka ja aika edellä mainitut.

Layla GmbH & Co. KG

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Lahden kaupungin puolesta myyjänä sekä Layla GmbH & Co. KG puolesta luovutuksen saajana, ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Lahdessa 1. elokuuta 2023

maankäyttöinsinööri, Lahden kaupunki
tunnus: 3988/15
lunastus: 120 euroa/kauppa

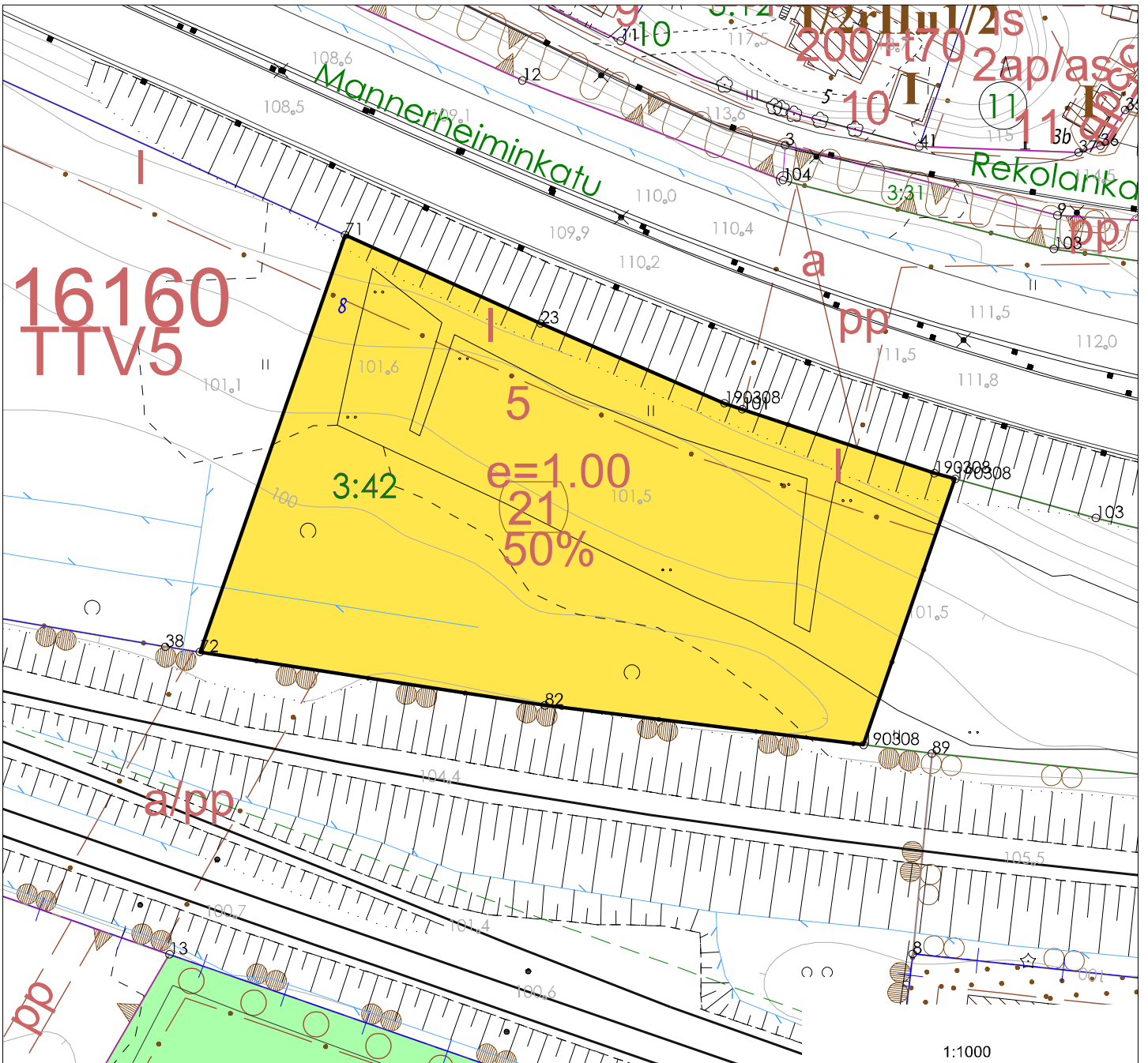
LIITTEET

- Kartta M-23-137
- Lopullinen kauppakirja



KAUPAN KOHDE

Määräala kiinteistöstä 398-405-3-42



KAUPPAKIRJA

MYYJÄ: **Lahden kaupunki**
Kaupunkiympäristö
Y 0149669-3
Harjukatu 31
PL 202, 15101 LAHTI

OSTAJA: **Layla GmbH & Co. KG**
Y 3320834-2
c/o Layher Oy
Kukonkuja 1
15880 HOLLOLA

KAUPAN KOHDE RAKENTAMATON MÄÄRÄALA KIINTEISTÖSTÄ:

Kiinteistötunnus: 398-405-3-42
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Tila
Pinta-ala: n. 6 546 m²
Katuosoite: Valimonkatu 8
Liitekartta: M-23-137

KAAVATILANNE: Määräala on asemakaavan 398 44897/A mukaan Möysän kaupunginosan yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten (TTV5) korttelialueen 16160 muodostettava tontti 5.

IRTAIMISTO: Tämän kaupan yhteydessä ei luovuteta irtainta omaisuutta eikä sellaisen omaisuuden luovuttamisesta ole muuta sopimusta tehty.

PÄÄTÖS: Tämä kauppa perustuu kaupunkiympäristölautakunnan lainvoimaiseen päätökseen __.__.2022 § __.

KAUPAN EHDOT:

Tähän kauppakirjaan on kirjattu kaikki tätä kauppaa koskevat osapuolten väliset sopimukset.

1. KAUPPAHINTA JA MAKSUEHDOT

1.1 Hinta

Kauppahinta on satakaksikymmentäneljätuhattakolmesataaseitsemänkymmentäneljä (124 374,00) euroa.

1.2 Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja se kuitataan suoritetuksi ja saaduksi tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

2. MUUT EHDOT

2.1 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

2.2 Lohkominen

Myyjä maksaa määräalan lohkomisesta aiheutuvat kustannukset.

Ostaja on tietoinen, että kiinteistönmuodostamisen yhteydessä määräalan lopullinen pinta-ala saattaa poiketa kauppakirjaan merkitystä pinta-alasta. Myyjä ei vastaa mahdollisesta pinta-alan poikkeamisesta.

2.3 Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuuto- ja rasi-
tustodistus, kiinteistörekisteriote, muodostettavaa tonttia koskeva tonttijako sekä ajan-
tasa-asemakaavaote, josta ilmenee kaupan kohteen ympäristö.

2.4 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohde on 1.8.2023 päivätyn rasi-
tustodistuksen mukaan vapaa kaikista velkakiin-
nityksistä.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohdetta ei rasita mitään muita rasi-
tustodistuksesta ilmenemättömiä kiinnityksiä, panttioikeuksia, vuokraoikeuksia tai muita näihin
rinnastettavia käyttöoikeuden rajoituksia.

2.5 Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet

Kaupan kohteeseen kohdistuu 1.8.2023 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaiset rasi-
tteet. Rasitteiden kohdistuminen määräalaan ratkaistaan muodostettavan tontin lohkomis-
toimituksessa.

Kaupan kohteeseen ei kohdistu asemakaavan mukaisia käyttöoikeuden rajoituksia.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohdetta ei rasita mitään muita kiinteistö-
rekisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia.

2.6 Kaupan kohteeseen tutustuminen ja myyjän antamat tiedot kohteesta

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueen ja rajat ja tutustunut sen maasto-olo-
suhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista
saataviin tietoihin eikä ostajalla ole huomautettavaa näiden seikkojen suhteen.

Myyjä luovuttaa kaupan kohteen siinä kunnossa kuin se oli ostajan arvioidessa alueen. Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki kaupan kohteesta tiedossaan olevat tiedot, joilla saattaisi olla vaikutusta ostajan tekemään ratkaisuun.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei kaupan kohteeseen kohdistu mitään muita (kts. kohdat 2.4 ja 2.5) voimassa olevia sopimuksia.

2.7 Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Määräala ei saa osuuksia yhteisiin alueisiin eikä erityisiin etuuksiin.

2.8 Kaupan kohteesta aiheutuvat kustannukset

Suoritettavista maksuista, veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä kaupan kohdetta kohdanneista vahingoista vastaa omistusoikeuden siirtymistä edeltäneeltä ajalta myyjä ja sen jälkeiseltä ajalta ostaja.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron sekä kaupanvahvistuspalkkion.

2.9 Vastuu vahingosta

Ostaja on tietoinen, että myös vaaranvastuu (vakuuttamisvelvollisuus) siirtyy omistusoikeuden siirtyessä. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun osapuolista riippumattoman syyn seurauksesta kaupan kohteelle.

2.10 Pilaantuneet maat

Myyjä vakuuttaa ympäristönsuojelulakiin (527/2014) viitaten ettei myyjällä ole tietoa myytävällä alueella harjoitetusta sellaisesta toiminnasta, joka olisi aiheuttanut maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai että myytävän alueen maaperässä olisi jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

2.11 Johtojen ja laitteiden sijoittaminen kaupan kohteeseen

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

2.12 Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kaupan kohdetta rakentamattomana muulle kuin sellaiselle, jonka myyjä hyväksyy.

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä rakentamatonta kaupan kohdetta korkeammasta kauppahinnasta kuin mikä on kauppahinta tässä kauppakirjassa, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdassa 2.11 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

ALLEKIRJOITUKSET

Tämän kauppakirjan hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Lahdessa __. ____ kuuta 2023

LAHDEN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

Ostaja

Edellä olevan kauppakirjan hyväksyn ja sitoudun sen ehdot täyttämään. Paikka ja aika edellä mainitut.

Layla GmbH & Co. KG

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kauppanvahvistajana todistan, että
Lahden kaupungin puolesta myyjänä sekä Layla GmbH & Co. KG puolesta luovutuksen saajana, ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Lahdessa __. ____ kuuta 2023

Etunimi Sukunimi
maankäyttöinsinööri, Lahden kaupunki
tunnus: 3988/____
lunastus: 120 euroa/kauppa