

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1. Osapuolet

Myyjä **Lahden kaupunki, 0149669-3**
Harjukatu 31
PL 202, 15101 Lahti
Jäljempänä Kaupunki

Ostaja **Hartela Etelä-Suomi Oy, 0196430-3**
perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun
Ilmalantori 1, 00240 HELSINKI
Jäljempänä Ostaja

Jäljempänä yhdessä Osapuolet.

2. Esisopimuksen tausta ja tarkoitus

Ostaja ja Kaupunki ovat allekirjoittaneet 21.2.2024 liitteenä 1 olevan, kaupan kohdetta koskevan varaussopimuksen ("**Varaussopimus**"). Tämän sopimuksen nojalla Ostaja suorittaa vuodelle 2024 määrätyn vuosittaisen kauppahinnan. Tällä sopimuksella ei muuteta muita varaussopimuksen ehtoja kuin vuoden 2024 kauppahinnan kohdistaminen joko tontille 3 tai 13 jäljempänä kuvatuin ehdoin.

Tämä esisopimus on tarkoitus allekirjoittaa ennemmin kuin kaupunkiympäristölautakunnan tätä esisopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

3. Esisopimuksen kohde

Esisopimuksen kohteena ovat seuraavat asemakaavan mukaiset tontit osoitteissa

- Vahva-Jussin lenkki 27, 15700 Lahti, kiinteistötunnus 398-25-156-13 ("Tontti 13") tai
- Vahva-Jussin lenkki 38, 15700 Lahti, kiinteistötunnus 398-25-155-3 ("Tontti 3").

Tontin 13 pinta-ala on 563 m² ja Tontin 3 pinta-ala on 1214 m².
Rakennusoikeutta Tontilla 13 on 2860 k-m² ja Tontilla 3 sitä vastaavasti on 2950 k-m². Kiinteistörekisteriote karttaliitteineen Tonteista 13 ja 3 esitetty liitteenä 2.

4. Esisopimuksen ehdot

Ostaja sitoutuu ostamaan valintansa mukaan toisen esisopimuksen mukaisista tonteista esisopimuksen voimassaoloaikana ja Kaupunki sitoutuu myymään Ostajan valitseman tontin Varaussopimuksen mukaisin ehdoin kuukauden kuluessa sen jälkeen, kun Ostaja on ilmoittanut Kaupungille, kummalla Tonteista 13 ja 3 täytyvät ensin rakentamisen aloitusedellytykset.

5. Kauppahinta

Tonttien kauppahinnat perustuvat Varaussopimukseen. Tonttikohtainen kauppahinta vapaarahoitteiseen rakentamiseen on

- Tontille 13: 577 500 € ja
- Tontille 3: 595 673 €

Mikäli tontti luovutetaan ARA-rakentamiseen, Kaupunki luovuttaa ko. tontin ARA:n hyväksymällä enimmäistonttihinnalla. Tämän vuoksi vapaarahoitteiseen rakentamiseen myytävien tonttien Varaussopimuksessa esitettyjä kauppahintoja tarkistetaan tontti-kohtaisesti, mikäli mahdollisesti ARA-tuotantoon myydyn Tontin 13 tai Tontin 3 hinta eroaa yllä olevasta kauppahinnasta.

Kauppahinnasta maksetaan tämän esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa 514 500 €. Loput Tontin 13 tai Tontin 3 kauppahinnasta maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa. Tällä esisopimuksella ei kuitenkaan muuteta varaussopimuksen vähimmäiskauppahintakertymää.

6. Esisopimuksen voimassaolo ja lopullisen kaupan tekeminen

Tämä esisopimus on voimassa 31.12.2025 saakka. Kun kohdan 4 mukainen kauppakirja on allekirjoitettu, esisopimus päättyy toisen tontin osalta eikä kummallakaan osapuolella ole muita vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Ostajalla ja Kaupungilla on kuitenkin oikeus purkaa tämä kiinteistökaupan esisopimus 31.5.2025 asti mikäli tätä esisopimusta koskeva Kaupunkiympäristölautakunnan päätös ei tule lainvoimaiseksi 31.5.2025 mennessä. Mikäli esisopimus puretaan, maksettu kauppahinta palautetaan Ostajalle. Mikäli kauppahinta palautetaan Ostajalle, Ostaja maksaa Varaussopimuksen periaatteiden mukaisesti viivästyskorkoa Kaupungille.

Ostaja tai Kaupunki eivät voi esittää toisilleen minkäänlaisia muita korvausvaatimuksia mikäli tämä kiinteistökaupan esisopimus puretaan yllä mainitulla perusteella.

Mikäli Ostaja ei osta Tonttia 13 tai 3 esisopimuksen mukaisesti, maksettua kauppahintaa ei palauteta vaan se jää Kaupungille sopimussakkona. Em. kauppahinnan lisäksi osapuolilla ei esisopimuksen päättyessä ole mitään muita tähän sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

7. Muut ehdot

Myyjä vastaa esisopimuksen kohteesta siihen saakka, kunnes allekirjoitetulla kauppakirjalla omistus- ja hallintaoikeus siirretään ostajalle.

Ostajalla on oikeus ennakkomarkkinoida kohdetta esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Myyjä valtuuttaa Ostajan tai Ostajan määräämän tahon hakemaan rakennusluvan tämän esisopimuksen kohteelle.

8. Erimielisyyksien selvittäminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään sopimaan neuvotteluteitse. Mikäli tämä ei jostain syystä johda tulokseen, on riitaisuudet ratkaistava Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

9. Allekirjoitukset

Tämä esisopimus tulee Lahden kaupunkia sitovaksi, kun kaupunkiympäristölautakunnan tämän esisopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tätä kiinteistökaupan esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Lahdessa ____kuun __. päivänä 202_

**Myyjänä Lahden kaupungin puolesta:
KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA**

Etunimi Sukunimi
asema yhtiössä

Ostaja

Edellä olevan esisopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään. Paikka ja aika edellä mainitut.

HARTELA ETELÄ-SUOMI OY PERUSTETTAVAN TAI PERUSTETTAVIEN YHTIÖIDEN LUKUUN

Etunimi Sukunimi
asema yhtiössä

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että asema yrityksessä Etunimi Sukunimi Lahden kaupungin puolesta myyjänä sekä asema yrityksessä Etunimi Sukunimi Hartela Etelä-Suomi Oy:n puolesta luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Lahdessa ____kuun __. päivänä 202_

Kaupanhahvistaja
maankäyttöinsinööri, Lahden kaupunki
tunnus:_____

LIITTEET

1. Kartta M-24-199
2. Varaussopimus 21.2.2024