

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS**Kyla 14.8.2024**

Me tämän esisopimuksen osapuolet, toisaalta **Kansaneläkelaitos** luovuttajana sekä toisaalta **Lahden kaupunki** luovutuksen saajana, olemme sopineet tekevämme seuraavansisältöisen kiinteistökaupan, mikäli jäljempänä mainitut ehdot toteutuvat:

K A U P P A K I R J A

MYYJÄ: **Kansaneläkelaitos** (jäljempänä Kela)
Y 0246246-0
PL 450
00056 KELA

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

KAUPAN KOHDE RAKENNETTU KIINTEISTÖ:

Kiinteistötunnus: 398-1-42-19
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Pinta-ala: 3942 m²
Katuosoite: Kirkkokatu 8

KAAVATILANNE: Voimassa olevassa asemakaavassa kaupan kohde on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös toimisto- ja liiketiloja. Liiketiloja kuitenkin enintään 10 % tontin rakennusoikeudesta.

Alueella on vireillä asemakaavan muutos A-2715, jolla tutkitaan yleisten rakennusten tonttien muuttamista pääosin asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

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

PÄÄTÖKSET: Tämä kauppa perustuu kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen _____ § _____.
Tämä kauppa perustuu Kansaneläkelaitoksen hallituksen päätökseen _____ § _____.
_____ § _____.

KAUPAN EHDOT:

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

1. KAUPPAHINTA JA MAKSUEHDOT

1.1. Hinta

Kauppahinta on kaksimiljoonaakaksisataaviisikymmentätuhatta (2 250 000) euroa.

1.2. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupanteossa myyjän ilmoittamalle pankkitilille.

2. MUUT EHDOT

2.1. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

2.2. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohde on __.__.202__ päivätyn rasiustodistuksen mukaan vapaa kaikista velkakiinnityksistä.

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

2.3. Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet

Kaupan kohteeseen kohdistuu __.__.202__ päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita:

1) Autojen pysäköimispaikka (398-1975-K14), Toimitus-/pääätöspvm: 3.4.1975
Oikeudetut: 398-1-42-20 Rasitetut: 398-1-42-19

2) Tieoikeus (398-1975-K15) Toimitus-/pääätöspvm: 23.6.1975 Oikeudetut: 398-1-42-19
Rasitetut: 398-1-42-20

Kaupan kohteeseen kohdistuu myös merkintä:

Rakennusrasitepäätös Toimitus-/pääätöspvm: 3.4.1975.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohdetta ei rasita mitään muita kiinteistörekisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita.

2.4. Kohteeseen tutustuminen ja myyjän antamat tiedot kohteesta

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

RAKENNUKSET

Kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 1970-luvulla rakennettu toimistorakennus (rakennustunnus 101089416W). Rakennuksesta on tehty asbesti- ja haitta-ainekartoitus (Ins.tsto Lepistö 10.8.2023). Ostaja on huolellisesti itse

ja valitsemiensa asiantuntijoiden avulla tarkastanut kaikki ne seikat ja rakennuksen osat, joiden kunnan se on katsonut aiheelliseksi selvittää ja hyväksyy ne siinä kunnossa ja niine varusteineen, kun ne esiteltäessä olivat. Ostaja on tietoinen, että rakennus on huonokuntoinen. Ostaja purkaa kiinteistöllä olevan rakennuksen.

Rakennus luovutetaan Ostajan haltuun tyhjennettynä.

Myyjä on hakenut Sopimuksen kohteen rakennuksille purkamislupaa huhtikuussa 2024.

TONTTI

Myyjä on teettänyt Kaupan kohteella 24.7.2024 päivätyn maaperän pilaantuneisuustutkimuksen, josta on saatu Insinööritoimisto Lepistö Oy:n raportti (esisopimuksen liitteenä). Raportin mukaan kaupan kohteella ei ole todettu olevan pilaantunutta maa-ainesta.

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 nyt myytävällä alueella ole mitään muita (kts. kohdat 2.2 ja 2.3) voimassa olevia sopimuksia.

2.5 Kaupan kohteesta aiheutuvat kustannukset ja vaaranvastuu

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 kaupanvahvistuspalkkion.

2.6 Vastuu vahingosta

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

2.7 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.

Myyjä on teettänyt Kaupan kohteella 24.7.2024 päivätyn maaperän pilaantuneisuustutkimuksen, josta on saatu Insinööritoimisto Lepistö Oy:n raportti (esisopimuksen liitteenä). Raportin mukaan kaupan kohteella ei ole todettu olevan pilaantunutta maa-ainesta.

Mikäli kaupan kohteella havaitaan myöhemmin sellaista maaperän pilaantuneisuutta tai pohjaveden pilaantumista, joka on todistettavasti syntynyt ennen kaupan kohteen omistusoikeuden siirtymistä Ostajalle ja jonka puhdistamista tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa oleva lainsäädäntö edellyttää, jotta kaupan kohdetta voidaan käyttää asumistarkoitukseen, vastaa Myyjä puhdistuskustannuksista enintään 125 000 euroon (alv 0 %) asti.

Yllä mainittu 125 000 euroa (alv. 0 %) on Myyjän enimmäisvastuun yläraja, joka kattaa

Myyjän vastuun kokonaisuudessaan eikä Myyjä vastaa mistään pilaantumisen ostajalle aiheuttamista välillisistä vahingoista tai kuluista, kuten puhdistustoimenpiteiden mahdollisesti aiheuttamista viivästyksistä rakennushankkeelle.

Myyjän edellä sovittu vastuu edellyttää kuitenkin, että ostaja ilmoittaa maaperän tai pohjaveden pilaantumishavainnoista viipymättä myyjälle ja esittää arvion puhdistuskustannuksista ennen puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä sekä esittää vaatimuksensa jäljempänä tarkoitettussa aikataulussa ja noudattaa jäljempänä mainittuja muitakin menettelyllisiä ehtoja. Puhdistustoimenpiteistä huolehtii ostaja.

Pilaantuneisuuden poistamisesta aiheutuvat kustannukset (yllä mainitun vastuunsa rajoissa) Myyjä maksaa Ostajalle myöhemmin erikseen sovittavien laskutusperusteiden mukaisesti. Pilaantumisen edellyttämien toimenpiteiden tulee tapahtua taloudellisesti edullisimmalla tavalla. Myyjä ja Ostaja sopivat yhdessä puhdistuskustannusten minimoinnista ja viranomaiselle esitettävästä puhdistussuunnitelmasta. Ostajan on neuvoteltava Myyjän kanssa myös urakoiden toteutuksesta ennen urakkatarjouspyyntöjen lähettämistä. Myyjällä on oikeus myös valvoa ja saada tietoa puhdistuksen toteutumisesta tämän kauppakirjan tarkoituksen toteutumisen varmistamiseksi. Myyjä on velvollinen tekemään kaikki tässä kohdassa tarkoitettut päätökset ja toimenpiteet siten, ettei niistä aiheudu tarpeetonta viivästystä puhdistus- ja mahdollisille rakennustöille.

Ostajan tulee yllä mainitulla tavalla esittää kaikki tähän kauppakirjan kohtaan 2.7 ("Pilaantuneet maat") perustuvat vaatimuksensa yhden (1) vuoden kuluessa kaupan kohteella sijaitsevan toimistorakennuksen purkamisluvan lainvoimaistumisesta. Tämän jälkeen Ostajalla ei ole enää oikeutta esittää mitään vaatimuksia Myyjää kohtaan, eikä Myyjällä ole mitään vastuuta Ostajaa kohtaan.

2.8 Liittymät

Kaupan kohteella olevat sähköliittymä sekä vesihuoltoliittymät siirtyvät ostajalle ilman eri veitusta tämän kaupan yhteydessä ja ostaja sitoutuu tekemään välittömästi hallintaoikeuden siirron tapahduttua omat liittymäsopimuksensa toimittajien kanssa. Ostaja ei vastaa mahdollisista myyjän maksamattomista sähkö- ja vesihuoltolaskuista vaan myyjä maksaa ne niiden toimittajille normaalin laskutus käytännön mukaisesti.

2.9 Veroseuraamukset

Myyjä on tietoinen tähän kauppaan liittyvistä myyntivoiton veroseuraamuksista.

2.10 Muut ehdot

Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia. Tästä kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos tämä ei johda lopputulokseen, ratkaistaan riidat ja erimielisyydet ensiasteena Helsingin käräjäoikeudessa.

(päiväys, allekirjoitukset ja kaupanvahvistajan todistus)

LOPULLISEN KAUPAN EDELLYTYKSET

Lopullinen kauppakirja Esisopimuksen kohteena olevasta Kiinteistöstä allekirjoitetaan, mikäli seuraavat ehdot 1. ja 2. sekä jompikumpi kohdan 3. ehdoista täyttyvät:

1. Kaupungin tämän kaupan hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.
2. Kansaneläkelaitoksen hallitus on tehnyt tämän kaupan hyväksymistä koskevan päätöksen.
3. Kaupan kohteen alueelle hyväksytty asemakaavan muutos A-2715 on lainvoimainen. Ostaja ei tule vaatimaan Myyjältä Maankäyttö- ja rakennuslain (222/2003) 12 luvun 91 a §:n mukaista kehittämiskorvausta eikä Maankäyttösopimuksen allekirjoittamista tämän sopimuksen voimassaollessa.

Asemakaavamuutoksen lainvoimaistumisella ei ole vaikutusta tässä Esisopimuksessa sovittuun kauppahintaan (selvyyden vuoksi todetaan, että kauppahinnassa on jo huomioitu, ettei Myyjän maksettavaksi tule yllä mainittua kehittämiskorvausta eikä maankäyttömaksua ja että Ostaja vastaa Kiinteistön purkukustannuksista) eikä kummallakaan Osapuolella ole oikeutta vaatia muutakaan asemakaavamuutoksen sisältöön liittyvää korvausta.

tai

Kaupan kohteella sijaitsevalle rakennukselle on saatu lainvoimainen purkulupa. Ostaja vastaa rakennuksen purkamisesta ja purkamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

LOPULLISEN KAUPAN SOLMIMISEN AIKATAULU

Osapuolet allekirjoittavat lopullisen kauppakirjan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun edellisen kohdan lopullisen kaupan edellytykset ovat täyttyneet. Osapuolet sitoutuvat tekemään lopullisen kaupan edellä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin. Esisopimus raukeaa, elleivät osapuolet allekirjoita kauppakirjaa 3 kk:n määräajassa. Esisopimuksen raukeaminen voidaan tarvittaessa vahvistaa Maakaaren muotomääräyksiä noudattaen.

Lopullisen kaupan toteutuessa päättyy myös Kansaneläkelaitoksen ja Lahden kaupungin välinen 8.12.2016 allekirjoitettu Aiesopimus yhteistyöstä kiinteistöjen kehittämisessä eikä kummallakaan osapuolella ole sen johdosta vaatimuksia toista osapuolta kohtaan.

SITOUKSET JA VALTUUTUKSET

Ostaja sitoutuu edistämään asemakaavan voimaantumista siten, että uusi asemakaava on hyväksytty viimeistään huhtikuussa 2025.

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

Myyjä antaa ostajalle oikeuden tehdä kohdekiinteistön alueella tarvitsemiaan maaperä ja rakennukseen liittyviä tutkimuksia kustannuksellaan. Ostaja vastaa tutkimuksia varten tehtävistä selvityksistä ja mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Myyjä sitoutuu ostajan

pyynnöstä antamaan edellä mainittuja tarkoituksia varten valtakirjan.

ESISOPIMUKSEN SOLMIMISEN KUSTANNUKSET

Tästä esisopimuksesta aiheutuvasta kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Ostaja.

ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä esisopimus tulee Myyjää sitovaksi tämän esisopimuksen allekirjoituksilla. Tämä esisopimus tulee Ostajaa sitovaksi, kun kaupunkiympäristölautakunnan tämän esisopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kun tämä sopimus on allekirjoitettu.

Tämä esisopimus on voimassa siihen saakka, kunnes lopullinen Kiinteistö- ja Rakennusta koskeva Kauppakirja on allekirjoitettu.

Kaupunki sitoutuu viemään asemakaavaluonnoksen nähtäville välittömästi tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ja edistämään kaavamuutosprosessia kaupungin toimielimien hyväksyttäväksi viivytyksettä, ottaen huomioon luonnos- ja ehdotusvaiheessa mahdollisesti tulevat muistutukset ja lisäselvitystarpeet.

Mikäli jokin kohdassa Lopullisen Kaupan Ehdot mainituista edellytyksistä ei ole toteutunut 30.4.2027 mennessä, on kummalla tahansa Osapuolella oikeus päättää tämä Esisopimus välittömän oikeusvaikutuksin (edellyttäen, ettei ehdon toteutumatta jääminen ole seurausta Esisopimuksen päättämistä vaativan Osapuolen toiminnasta tai laiminlyönnistä) ilmoittamalla siitä kirjallisesti toiselle Osapuolelle. Vaihtoehtoisesti osapuolilla on mahdollisuus neuvotella Esisopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta.

Esisopimuksen rautessa ei Osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän esisopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle Osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

ALLEKIRJOITUKSET

Tämän Esisopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan.

Tätä Esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

(päiväys, allekirjoitukset ja kaupanvahvistajan todistus)