

ESISOPIMUS

20.03.2025

KAUPAN KOHDE

Kiinteistö: 205-8-17-4

Luovutettava osuus yhteensä: 1/1

Kunta: Kajaani

LUOVUTUKSEN OSAPUOLET

Myyjä

Kajaanin kaupunki (0214958-9)

Ostaja

Biltema Real Estate Finland Oy (0591434-6)

KAUPPAHINTA

Kauppahinta

600 820,80 €

Lopullinen kauppakirja tullaan allekirjoittamaan viimeistään

31.12.2027

ESISOPIMUKSEN EHDOT

Edellytykset lopullisen kaupan tekemiselle

Kaupan kohteella sijaitse tämän esisopimuksen tekohetkellä rakennuksia, joiden purusta vastaa Myyjä. Rakennukset puretaan kesällä 2025, jotta Ostaja voi aloittaa myymälän rakentamista mahdollisimman nopeasti rakennuslupapäätöksen jälkeen. Edellytyksenä lopullisen kaupan tekemiselle on, että Myyjä on purkanut tontilla olevat rakennukset ja että kiinteistön tiedot vastaavat sitä mitä Ostaja on voinut odottaa kiinteistöstä Myyjän etukäteen antamien tietojen perusteella.

Lisäksi edellytyksenä on, että Ostajan suunnittelema rakentaminen on mahdollista tavanomaisin menetelmin ja kustannuksin Ostajan kustannuksellaan suorittamien maaperätutkimusten tai muiden Ostajan teettämien tutkimusten mukaan. Ostaja tulee tekemään omalla kustannuksellaan tontilla maaperätutkimuksen, jossa selviää mm. maaperän koostumus, saastuminen ja soveltuvuus omiin tarkoituksiinsa.

Tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Myyjä sitoutuu olemaan markkinoimatta Kaupan kohdetta tai ryhtyvän muullakaan tavalla valmistelemaan Kaupan kohteen myyntiä kolmannelle ilman Ostajan etukäteistä kirjallista lupaa.

Esisopimuksen solmimisen jälkeen Myyjä ei saa antaa kaupan kohteena olevaa kiinteistöä tai sen osaa vuokralle.

Käsiraha

Esisopimuksen vakuudeksi ei ole maksettu käsirahaa.

Korvausvelvollisuus

Ostajalla ei ole velvollisuutta maksaa Myyjälle korvausta tai muuta kompensatiota sen johdosta, että Ostaja purkaa esisopimuksen eikä kauppaa solmita.

Myyjällä ei ole velvollisuutta maksaa Ostajalle korvausta hänen tontilla tekemistään tutkimuksista tai selvityksistä tai muustakaan kaupan valmisteluun kuluneista kustannuksista sen johdosta, että esisopimus purkautuu eikä kauppaa solmita.

Sopimuksen siirtäminen

Ostajalla ei ole oikeutta siirtää tätä Esisopimusta eikä sen oikeuksia sekä velvollisuuksia kolmannelle osapuolelle.

Kaupantekopäivä

Osapuolet sitoutuvat tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti tekemään lopullisen kiinteistökaupan viimeistään 31.12.2027.

LOPULLISEN KAUPAN EHDOT

Kauppahinnan maksaminen

Kaupan kohteen kauppahinta on yhteensä 600 820,80 euroa. Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan varsinaisen kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Omistusoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun Kauppahinta on maksettu Myyjälle.

Kaupan kohde

Tämän Esisopimuksen mukaisen kaupan kohteena on Kajaanin kaupungilla sijaitsevan n. 19 899 m² suuruinen kiinteistö tunnukseltaan 205-8-17-4, osoitteessa Timperintie 3.

Kaupan kohteeseen tutustuminen ja saadut tiedot

Ostaja on tarkastanut Kaupan kohteen rajat ja sen alueen siten, että Ostaja on tehnyt tarkempia tutkimuksia ja selvityksiä Kaupan kohteeseen liittyen (kuten ympäristöön, maaperään ja teknisiin ominaisuuksiin liittyvät tutkimukset ja selvitykset).

Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Ostaja on ennen tämän Esisopimuksen allekirjoittamista tutustunut alla listattuihin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, jotka ovat Esisopimuksen liitteenä ja tulevat ajantasaisina kauppakirjan liitteiksi:

- Kiinteistön kiinteistörekisteriote, rasitus- ja lainhuutotodistus, päivätty xx.x.2025
- Kaavamääräykset
- Myyjän päätös kiinteistön myynnissä ja selvitys myyjän edustajan oikeudesta myydä kiinteistö

Myyjä vakuuttaa, ettei sen tiedossa ole sellaisia seikkoja, joiden johdosta Ostajaan tai kiinteistöön voitaisiin kohdistaa maksuja, vahingonkorvausvaatimuksia tai Ostajan kannalta rajoittavia tai muutoin negatiivisia toimenpiteitä Myyjän omistusaikaan liittyen tai että määräalaa kohdistuisi sellaisia kolmannen oikeuksia, joista ei ole ilmoitettu Ostajalle.

Rakennukset ja irtaimisto

Myyjä huolehtii siitä, että kiinteistö tyhjennetään hänen ja edellisten vuokralaisten irtaimistosta ennen hallintaoikeuden siirtoa. Hallintaoikeuden siirtohetken jäljellä paikalle jätetty pienirtaimistoa siirtyy Ostajalle ilman vastiketta.

Kiinnitykset ja rasitteet

Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasiustodistuksesta x.x.2025 ilmenevät kiinnitykset ja rasitteet.

Myyjä vastaa siitä, että kiinteistö myydään panttikirjoista vapaana.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu muita rekisteröityjä tai rekisteröimättömiä kiinnityksiä, velvoitteita tai muita rasitteita kuin rasiustodistuksista ja kiinteistörekisteriotteista x.x.2025 ilmenevät.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei sen aiemmin tekemissä kiinteistö- tai muissa kaupoissa tai sopimuksissa ole sovittu tai niiden seurauksena tule vahvistettavaksi nyt kaupan kohteena oleville alueille kohdistuvia tai niihin vaikuttavia kulku-, käyttö- tms. oikeuksia.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa myös siitä, ettei kaupan kohteeseen perusteta uusia edellä tarkoitettuja kiinnityksiä, velvoitteita tai muita rasitteita tms. oikeuksia Esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Liittymäsopimukset

Myyjä luovuttaa lopullisen kaupan yhteydessä Ostajalle ilman eri korvausta Kajaven sähköliittymät (sop. nro. 3590267, käyttöp. 643007574000263809 ja sop. nro. 3590266, käyttöp. 643007574000263793), Loiste Lämpö Oy:n kaukolämpöliittymät (sopimus 8790144, käyttöpaikka 759568 ja sopimus 8810256, käyttöpaikka 759567) sekä Kajaanin Vesi liikelaitoksen vesi- ja viemäri-liittymät (sopimus 207412, käyttöpaikka 62902 ja Sopimus 207449, Käyttöpaikka 62968)

Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirrosta edellä mainituille yhtiöille.

Vastuu veroista ja muista maksuista

Myyjä ja Ostaja ovat tietoisia kiinteistökauppaan liittyvistä veroseuraamuksista.

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista sekä hoito- ja ylläpitokustannuksien maksuista hallintaoikeuden siirtymiseen saakka. Ostaja vastaa niistä hallintaoikeuden siirtymisestä alkaen. Kaupan tekovuoden kiinteistöverosta vastaa Myyjä.

Ostaja maksaa kaupanvahvistajan palkkiot tai kiinteistökaupan sähköisen asiointipalvelun asiointimaksut Esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan vahvistamisesta.

Ostaja vastaa mahdollisten maanmittaustoimitusten kustannuksista, joita se hakee omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen.

Myyjä vakuuttaa, että kaikki sen hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on maksettu ja sitoutuu vastaamaan sopimuksen mukaisista tulevista maksuista hallinnan siirtymispäivään saakka.

Varainsiirtovero ja lainhuudatus

Ostaja on tietoinen, että lainhuudon hakemisen ja varainsiirtoveron maksu on suoritettava kuuden (6) kuukauden kuluessa Kaupantekotilaisuudesta. Ostaja vastaa varainsiirtoverosta ja lainhuutokustannuksista, sekä mahdollisen viivästymisen aiheuttamasta veron korotuksesta.

Kunnan ja valtion etuosto

Myyjä ja Ostaja toteavat, että Kaupan kohteen pinta-ala ylittää etuostolain (608/1977, muutoksineen) 5 §:ssä määrätyn pinta-alan. Kunta on kaupassa Myyjän ominaisuudessa eikä tule käyttämään kaupassa etuosto-oikeutta.

Myyjä pyytää valtiolta ennakkotiedon, että valtio ei tule käyttämään kaupassa etuosto-oikeutta. Todistus luovutetaan Ostajalle kaupanteon yhteydessä.

ALLEKIRJOITUKSET

Asiakirjan allekirjoituspäivä: (viimeisen allekirjoituksen päivämäärä)

Asiakirjasta puuttuu osapuolien allekirjoituksia.