

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Allekirjoittaneet osapuolet ovat tänään allekirjoittaneet seuraavan kiinteistökauppaa koskevan esisopimuksen ("**Esisopimus**"):

MYYJÄ T&T Invest Oy (Y-tunnus 3089660-2, "**Myyjä**")
Raatihuoneentori 16, 49400 Hamina
Osuus kaupan kohteesta 1/1

OSTAJA Kouvolan kaupunki (Y-tunnus 0161075-9, "**Ostaja**")
Torikatu 10, 45100 Kouvola
Kaupungingeodeetin päätös XX.5.2023, § XX

Ostaja ja Myyjä jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**".

KAUPAN KOHTEET

Tämä kiinteistökaupan Esisopimus koskee seuraavia Kouvolan kaupungissa sijaitsevia kiinteistöjä:

1. noin 12,2 ha suuruinen määräala tontista 286-21-617-1 rakennuksineen ja puustoineen. Määräalan pinta-ala tarkentuu kortteliin laadittavan tonttijaon muutoksen myötä tai lohkomisen yhteydessä. Määräalalla sijaitsee noin 90 m² suuruinen huonokuntoinen talousrakennus/puuvaja; ja
2. tontti 286-21-585-6 puustoineen, pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan n. 8790 m². Tontti on rakentamaton.

Edellä mainitut kiinteistöt yhdessä "**Kaupan Kohteet**" ja kukin erikseen "**Kaupan Kohde**".

Kaupan Kohteet on esitetty liitekartoissa.

Tontti 286-21-617-1 on asemakaavassa ja sitovassa tonttijaossa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS, II, e=0,10). Tontti 286-21-585-6 on asemakaavassa ja sitovassa tonttijaossa osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-12, I½, e=0,10).

ESISOPIMUKSEN EHDOT

Kaupan edellytykset

Myyjä on velvollinen myymään ja Ostaja on velvollinen ostamaan Kaupan Kohteet jäljempänä kohdassa Kauppakirja sovituin ehdoin, kun (i) Kouvolan kaupunginhallituksen päätös TnT Poks Oy:n (Y-tunnus 2255937-4) ja Osapuolten välisen yhteistyö- ja sovintosopimuksen ("**Sovintosopimus**") hyväksymisestä tulee lainvoimaiseksi ja (ii) Kouvolan kaupunginhallituksen päätös sen 30.1.2023 ja 20.2.2023 tekemien etuostopäätösten ("**Etuostopäätökset**") kumoamisesta tulee lainvoimaiseksi.

Esisopimuksen voimaantulo

Tämä Esisopimus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja Kouvolan kaupunginhallituksen päätös koskien Sovintosopimusta tulee lainvoimaiseksi sekä kaupungingeodeetin viranhaltijapäätöksestä (pätös XX.5.2023 § XX) ei ole tehty oikaisuvaatimusta eikä tekninen lautakunta ole käyttänyt otto-oikeutta.

Esisopimuksen voimassaolo

Tämä Esisopimus on voimassa tässä Esisopimuksessa tarkoitetun kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka, tai kuitenkin enintään 31.8.2023 saakka. Selvyudeksi todetaan, että mahdollisen sopimussakon maksuvelvollisuutta ja oikeuspaikkaa koskevat ehdot pysyvät voimassa 31.8.2023 jälkeenkin.

Sopimussakko

Mikäli Myyjä kieltäytyy allekirjoittamasta kauppakirjaa 31.8.2023 mennessä tässä Esisopimuksessa sovittujen kaupan edellytysten täytyttyä, on Myyjä velvollinen maksamaan Kouvolan kaupungille sopimussakkona 500.000 euroa yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun kieltäytymisestä on kirjallisesti ilmoitettu Ostajalle tai edellä selostettu määräaika on tullut täyteen ja Myyjä ei ole allekirjoittanut kauppakirjaa.

Vastaavasti, mikäli Ostaja kieltäytyy allekirjoittamasta kauppakirjaa 31.8.2023 mennessä tässä Esisopimuksessa sovittujen kaupan edellytysten täytyttyä, on Ostaja velvollinen maksamaan Myyjälle sopimussakkona 200.000 euroa yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun kieltäytymisestä on kirjallisesti ilmoitettu Myyjälle tai edellä selostettu määräaika on tullut täyteen ja Ostaja ei ole allekirjoittanut kauppakirjaa.

Sovellettava laki ja riidanratkaisu

Tähän Esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Tästä Esisopimuksesta aiheutuvat tai siihen liittyvät riidat ratkaistaan ensi asteessa Kymenlaakson käräjäoikeudessa.

KAUPPAKIRJA

Tämä kiinteistökaupan kauppakirja ("**Kauppakirja**") on solmittu seuraavien osapuolten välillä:

MYYJÄ

T&T Invest Oy (Y-tunnus 3089660-2, "**Myyjä**")
Raatihuoneentori 16, 49400 Hamina
Osuus kaupan kohteesta 1/1

OSTAJA

Kouvolan kaupunki (Y-tunnus 0161075-9, "**Ostaja**")
Torikatu 10, 45100 Kouvola
Lainvoimainen kaupungingeodeetin päätös XX.5.2023 § XX

Ostaja ja Myyjä jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**".

KAUPAN KOHTEET

Tämä kiinteistön kauppa koskee seuraavia Kouvolan kaupungissa sijaitsevia kiinteistöjä:

1. noin 12,2 ha suuruinen määräala tontista 286-21-617-1 rakennuksineen ja puustoineen. Määräalan pinta-ala tarkentuu kortteliin laadittavan tonttijaon muutoksen myötä tai lohkomisen yhteydessä. Määräalalla sijaitsee noin 90 m² suuruinen huonokuntoinen talousrakennus/puuvaja; ja
2. tontti 286-21-585-6 puustoineen, pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan n. 8790 m². Tontti on rakentamaton.

Edellä mainitut kiinteistöt yhdessä ”**Kaupan Kohteet**” ja kukin erikseen ”**Kaupan Kohde**”.

Kaupan Kohteet on esitetty liitekartoissa.

Tontti 286-21-617-1 on asemakaavassa ja sitovassa tonttijaossa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS, II, e=0,10). Tontti 286-21-585-6 on asemakaavassa ja sitovassa tonttijaossa osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-12, I½, e=0,10).

KAUPPAHINTA Kauppahinta on yksi (1) euro (”**Kauppahinta**”).

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä Kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan Myyjän osoittamalle tilille kahden (2) viikon kuluessa Kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli Kauppahinnan maksaminen viivästyy eräpäivästä, suoritetaan sille korkolain mukainen viivästyskorko.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan Kohteisiin siirtyy Ostajalle sen jälkeen, kun Kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu.

Kaupan Kohteiden aiemman kauppakirjan mukaisesti Kymsote-Kiinteistöt Oy (nykyisin Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy, Y-tunnus 3144631-2, jäljempänä ”**Kymen Tuki**”) vastaa kiinteistöjen hoito- ja ylläpitokustannuksista 31.8.2023 asti, minkä jälkeen niistä vastaa Ostaja.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan Kohteisiin ei ole vahvistettu velkakiinnityksiä tai panttioikeuksia.

4. Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset

Kaupan Kohteena olevalle määräalalle saa perustaa liitekarttaan punaisella osoitetut, enintään 10 metrin levyiset kulkuoikeudet tontin 286-21-617-1 alueella.

Muut Kaupan kohteita koskevat rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset käyvät ilmi XX.XX.202X päivätyistä kiinteistörekisterin otteista ja rasiustodistuksista.

5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa Kaupan Kohteista suoritettavista veroista, maksuista ja vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy Ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista, maksuista ja vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolet vastaavat keskinäisessä suhteessa vuoden 2023 Kaupan Kohteiden kiinteistöveroista ja maksuista omistustaan vastaavalta ajalta.

Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvista lainhuudatuskustannuksista, varainsiirtoverosta, sekä kaupanvahvistajan palkkiosta.

6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut Kaupan Kohteet, niiden alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Kaupan Kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut Kaupan Kohteita koskeviin lainhuuto- ja rasiustodistuksiin, kiinteistörekisterin otteisiin, asemakaavaan ja tonttijakoon.

8. Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistönomistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

9. Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Myyjä ilmoittaa, että sen tietojen perusteella Kaupan Kohteiden alueella saattaa olla jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Myyjän tiedon mukaan Kaupan Kohteiden alueiden vieressä ns. huoltokeskuksen alueella Kouvola on tehnyt suojaustoimenpiteitä vanhan pesularakennuksen osalta. Lisäksi Myyjän tiedon mukaan osa Kaupan Kohteiden alueesta on vanhaa kaatopaikka-aluetta.

10. Kaupan Kohteiden kunto

Kaupan Kohteet ja niillä oleva rakennus (huonokuntoinen talousrakennus/vaja) myydään siinä kunnossa kun ne kaupantekohetkellä ovat olleet.

11. Muut sopimukset

Ylläpitokustannuksia, huoltoa jne. koskevat sopimukset siirtyvät saman mukaisina Ostajalle kuin ne on sovittu Myyjän ja Kymen Tuen välillä.

12. Irtain omaisuus

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta tai irtaimistoa.

13. Sovellettava laki ja riidanratkaisu

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia. Tästä Kauppakirjasta aiheutuvat tai siihen liittyvät riidat ratkaistaan ensi asteessa Kymenlaakson käräjäoikeudessa.

Tästä Kauppakirjasta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Kouvolassa, XX. XXXkuuta 202X

T&T INVEST OY

Nimi
Asema

KOUVOLAN KAUPUNKI

Nimi
Asema

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että XXX Myyjän puolesta, ja XXX Ostajan valtuuttamana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan Kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa, Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainittu

XXXX

Kouvolan kaupungin toimitusinsinööri,
tunnus 2865/X

Tästä Esisopimuksesta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta,
yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Kouvolassa, XX. XXXXkuuta 2023

T&T INVEST OY

Nimi
Asema

KOUVOLAN KAUPUNKI

Sami Suoknuuti
kaupungingeodeetti

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että XXXX Myyjän puolesta, ja kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti Ostajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan Esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä Esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että tämä Esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

Elina Erkkilä
Kouvolan kaupungin kiinteistöinsinööri,
tunnus 2865/6