

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

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

MYYJÄ TnT Poks Oy (Y-tunnus 2255937-4, "**Myyjä**")
Venekatu 7, 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. tontti 286-21-352-7 rakennuksineen ja kunnallisteknisine liittymineen lukuun ottamatta Myyjän itselleen pidättämää noin 8700 m² suuruista määrääalaa rakennuksineen ja liittymineen. Lisäksi tämän kaupan ulkopuolelle jää kiinteistön aiemman omistajan luovuttama erottamaton määrääala 286-21-352-7-M501, joka muodostaa sitovan tonttijaon mukaisen tontin 286-21-352-8. Kaupan kohteen pinta-ala on noin 10,00 ha. Kaupan kohteen ja pidätetyn määrääalan pinta-alat tarkentuvat kortteliin laadittavan tonttijaon muutoksen myötä tai lohkomisen yhteydessä.

Kaupan kohteella sijaitsevat seuraavat rakennukset:

- 1962 valmistunut toimisto- ja asuinrakennus noin 1940 m², Sairaalankuja 2A;
 - 1962 valmistunut kylmillään oleva asuinrakennus noin 946 m², Sairaalankuja 2B;
 - 1956 valmistunut kylmillään oleva asuinrakennus, noin 476 m², Sairaalankuja 2C;
 - 1976 valmistunut kylmillään oleva asuinrakennus, noin 506 m², Sairaalankuja 2C;
 - 1953 valmistunut toimisto- ja päiväkotirakennus noin 1090 m², Sairaalankuja 3A;
 - 1953 valmistunut sairaalarakennus noin 10.100 m², Sairaalankuja 3C;
 - 1962 valmistunut sairaalarakennus noin 2762 m², Sairaalankuja 3C; ja
 - 1933 valmistunut kylmillään oleva rakennus, noin 216 m², Sairaalankuja 4.
2. tila Keskus-Sairaala 286-407-3-142, pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan n. 1,3812 ha. Kaupan kohde on rakentamaton;
 3. tila Keskus-Sairaala 3 286-406-2-74, pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan n. 0,7795 ha. Kaupan kohde on rakentamaton;
 4. tontti 286-21-585-10 rakennuksineen ja kunnallisteknisine liittymineen lukuun ottamatta kiinteistön aiemman omistajan luovuttamaa määrääalaa 286-21-585-10-M501 rakennuksineen ja liittymineen. Kaupan kohteen pinta-ala on noin 3,4284 ha. Kaupan kohde muodostaa sitovan tonttijaon mukaisen tontin 286-21-585-13. Kaupan kohteella

sijaitsee vuonna 1970 valmistunut noin 2490 m² suuruinen entinen koulurakennus, osoite Ketunkuja 2; ja

5. tila Kauppila 286-409-3-558, pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan n. 1,4984 ha. Kaupan kohde on rakentamaton.

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

Kaupan Kohteet on esitetty liitekartoissa.

Tontti 286-21-352-7 on asemakaavassa ja sitovassa tonttijaossa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS-4, VI). Tontti 286-21-585-10 on asemakaavassa ja sitovassa tonttijaossa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS, II, e=0,10). Tilat 286-407-3-142 ja 286-406-2-74 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu puistoalueeksi (P) ja tila 286-409-3-558 lähivirkistysalueeksi (VL).

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 T&T Invest Oy:n (Y-tunnus 3089660-2, ”**T&T**”) ja Osapuolien välisen yhteistyö- ja sovintosopimuksen (”**Sovintosopimus**”) hyväksymisestä tulee lainvoimaiseksi ja (ii) Kouvolan kaupunginhallituksen päätös sen 30.1.2023 ja 20.2.2023 tekemien etuostopäätöksien (”**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 (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. Selvydeksi 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 TnT Poks Oy (Y-tunnus 2255937-4, "**Myyjä**")
Venekatu 7, 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 yhdessä jäljempänä "**Osapuolet**".

KAUPAN KOHTEET

Tämä kiinteistön kauppa koskee seuraavia Kouvolan kaupungissa sijaitsevia kiinteistöjä:

1. tontti 286-21-352-7 rakennuksineen ja kunnallisteknisine liittymineen lukuun ottamatta Myyjän itselleen pidättämää noin 8700 m² suuruista määrää alaa rakennuksineen ja liittymineen. Lisäksi tämän kaupan ulkopuolelle jää kiinteistön aiemman omistajan luovuttama erottamaton määräala 286-21-352-7-M501, joka muodostaa sitovan tonttijaon mukaisen tontin 286-21-352-8. Kaupan kohteen ja pidätetyn määrää alan pinta-ala on noin 10,00 ha. Kaupan kohteen ja määrää alan pinta-alat tarkentuvat kortteliin laadittavan tonttijaon muutoksen myötä tai lohkomisen yhteydessä.

Kaupan kohteella sijaitsevat seuraavat rakennukset:

- 1962 valmistunut toimisto- ja asuinrakennus noin 1940 m², Sairaalankuja 2A;
 - 1962 valmistunut kylmillään oleva asuinrakennus noin 946 m², Sairaalankuja 2B;
 - 1956 valmistunut kylmillään oleva asuinrakennus, noin 476 m², Sairaalankuja 2C;
 - 1976 valmistunut kylmillään oleva asuinrakennus, noin 506 m², Sairaalankuja 2C;
 - 1953 valmistunut toimisto- ja päiväkotirakennus noin 1090 m², Sairaalankuja 3A;
 - 1953 valmistunut sairaalarakennus noin 10.100 m², Sairaalankuja 3C;
 - 1962 valmistunut sairaalarakennus noin 2762 m², Sairaalankuja 3C; ja
 - 1933 valmistunut kylmillään oleva rakennus, noin 216 m², Sairaalankuja 4.
2. tila Keskus-Sairaala 286-407-3-142, pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan n. 1,3812 ha. Kaupan kohde on rakentamaton;
 3. tila Keskus-Sairaala 3 286-406-2-74, pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan n. 0,7795 ha. Kaupan kohde on rakentamaton;

4. tontti 286-21-585-10 rakennuksineen ja kunnallisteknisine liittymineen lukuun ottamatta kiinteistön aiemman omistajan luovuttamaa määräalaa 286-21-585-10-M501 rakennuksineen ja liittymineen. Kaupan kohteen pinta-ala on noin 3,4284 ha. Kaupan kohde muodostaa sitovan tonttijaon mukaisen tontin 286-21-585-13. Kaupan kohteella sijaitsee vuonna 1970 valmistunut noin 2490 m² suuruinen entinen koulurakennus, osoite Ketunkuja 2; ja
5. tila Kauppila 286-409-3-558, pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan n. 1,4984 ha. Kaupan kohde on rakentamaton.

Edellä mainitut kiinteistöt yhdessä ”**Kaupan kohteet**” ja kukin erikseen ”**Kaupan kohde**”.

Kaupan kohteet on esitetty liitekartoissa.

Tontti 286-21-352-7 on asemakaavassa ja sitovassa tonttijaossa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS-4, VI). Tontti 286-21-585-10 on asemakaavassa ja sitovassa tonttijaossa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS, II, e=0,10). Tilat 286-407-3-142 ja 286-406-2-74 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu puistoalueeksi (P) ja tila 286-409-3-558 lähivirkistysalueeksi (VL).

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.

Kaupan Kohteissa on seuraavat vuokrasopimukset:

- [Täydennetään ja tarkistetaan kaupantekoon mennessä erilliselle liitteelle, Sairaalankuja 2a kerrostalo ja sen vieressä

olevat erilliset autotallit sekä kerrostalo, jonka alakerrassa päiväkotitiloja (muutoin talo tyhjä).]

Vuokrasopimukset luovutetaan Ostajalle kaupantekotilaisuudessa ja Ostaja saa vuokratuoton hallintaoikeuden siirtymistä seuraavan kalenterikuukauden alusta lukien.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan Kohteisiin ei ole vahvistettu velkakiinnityksiä tai panttioikeuksia.

4. Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset

Tontti 286-21-352-7 saa liitekarttaan punaisella osoitetut kulkuoikeudet pidätetyn määräalan alueella maanalaisten tilojen käyttämistä varten.

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

5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa Kaupan Kohteista suoritettavista veroista, maksuista ja vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus on siirtynyt 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 käytettävissä olevien tietojen perusteella Kaupan Kohteiden alueella ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, pois lukien sairaalan päärakennuksen viereinen vanha ja käytöstä poistettu öljysäiliö ympäröivine alueineen.

10. Kaupan Kohteiden kunto

Kaupan Kohteet ja niillä olevat rakennukset myydään siinä kunnossa kun ne kaupantekohetkellä ovat olleet.

11. Muut sopimukset

Ylläpitokustannuksia, huoltoa, sähkösopimuksia ja kaukolämpöä jne. koskevat sopimukset siirtyvät saman mukaisina Ostajalle kuin ne on sovittu T&T 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 tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Kouvola, XX. XXXkuuta 202X

TNT POKS OY

Nimi
Asema

KOUVOLAN KAUPUNKI

Nimi
Asema

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että XXX Myyjän puolesta, ja XXX Ostajan valtuuttamana ovat allekirjoittaneet tämän 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 kiinteistökaupan Esisopimuksesta on tehty kolme (3) samanaista kappaletta, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) kaupanhahvistajalle.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Kouvolassa, XX. XXXXkuuta 2023

TNT POKS OY

Nimi
Asema

KOUVOLAN KAUPUNKI

Sami Suoknuuti
kaupungeedeetti

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana 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 kiinteistökaupan Esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

Elina Erkkilä
Kouvolan kaupungin kiinteistöinsinööri,
tunnus 2865/6