

## KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

### 1 Osapuolet

Alla mainitut osapuolet ovat tehneet allekirjoituspäivänä seuraavan kiinteistön kaupan esisopimuksen ("**Esisopimus**"):

- 1) **NAANTALIN KAUPUNKI**, y-tunnus 0135457-2; PL 43 21101 Naantali ("**Myyjä**"); ja
- 2) **RAKENNUSURAKOINTI S. TIKAKOSKI OY**, y-tunnus 2324076-0; Piilipuunkatu 11, 21200 Raisio ("**Ostaja**").

Myyjä ja Ostaja jäljempänä kumpikin yhdessä "**Osapuolet**" ja kukin erikseen "**Osapuoli**".

### 2 Tausta ja tarkoitus

Osapuolet ovat tehneet tämän Esisopimuksen allekirjoituspäivänä maanvuokrasopimuksen koskien Naantalin kaupungin 122. kaupunginosan korttelin 5 tonttia nro 2, kiinteistötunnus 529-122-5-2 ja siihen liittyvänä noin 1 630 m<sup>2</sup> osaa pysäköintialueesta, kiinteistötunnus 529-122-9906-1001, Luonnonmaalla Perhetalon asemakaava-alueella ("**Maanvuokrasopimus**").

Maanvuokrasopimuksen kohdan 5.6 mukaisesti vuokralaisella on oikeus ostaa Maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra-alue sen jälkeen, kun Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Tällä Esisopimuksella Osapuolet vahvistavat edellä mainitun etuosto-oikeuden maakaaren (540/1995, muutoksineen) edellyttämässä määrämuodossa.

Mikäli Ostaja myöhemmin siirtää Maanvuokrasopimuksen (kuten määritelty alla) kolmannelle, tulee siirronsaajasta tämän Esisopimuksen mukainen Ostaja.

### 3 Kaupan kohde

Tämän Esisopimuksen mukaisen kaupan kohteena on Maanvuokrasopimuksen mukainen **Liitteessä 3** osoitettu vuokra-alue kokonaisuudessaan ("**Kiinteistö**"). Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistöön ei lueta Ostajan omistamia Kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia, joiden omistusoikeus pysyy Ostajalla ja joiden arvoa ei sisällytetä Kiinteistön kauppahintaan.

### 4 Kiinteistön kauppa

Ostaja ostaa ja Myyjä myy Kiinteistön tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti Kaupantekopäivänä edellyttäen, että kohdan 5.1 mukaiset kaupan edellytykset ovat täyttyneet Kaupantekopäivänä (kuten määritelty alla). Osapuolet panevat kaupan

täytäntöön Kaupantekopäivänä allekirjoittamalla olennaisilta osiltaan **Liitteen 4** mukaisen kauppakirjan ("**Kauppakirja**")<sup>1</sup>.

Kiinteistön kauppahinta on:

- (i) Mikäli Kauppakirja allekirjoitetaan kolmen (3) vuoden kuluessa Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, 177 000 euroa;
- (ii) Mikäli Kauppakirja allekirjoitetaan kun yli kolme (3) vuotta on kulunut Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, Myyjän erikseen ilmoittama hinta.

Kaupantekopäivä tarkoittaa Osapuolten sopimaa päivää, jolloin tämän Esisopimuksen mukainen kauppa laitetaan täytäntöön ("**Kaupantekopäivä**"). Kaupantekopäivä on viimeistään 20. pankkipäivä lukien Ostajan kohdan 5.1 mukaisesta kirjallisesta vaatimuksesta ostaa Kiinteistö.

## **5 Kaupan edellytykset**

### **5.1 Kaupan edellytykset**

Myyjä on velvollinen myymään Kiinteistön Kauppakirjan mukaisin ehdoin Ostajan kirjallisesta vaatimuksesta edellyttäen, että Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Maanvuokrasopimuksen kohta 4.2 kuuluu seuraavasti:

"Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen; liikerakennus, jonka kerrosala on vähintään 800 k-m<sup>2</sup>, yhden (1) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti.

Lisäksi vuokralainen sitoutuu yhden (1) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lukien rakentamaan tai vaihtoehtoisesti kustantamaan pysäköintialueen osansa pintakerrokset (asfaltit maalauksineen, kiveykset, nurmikot, valaistus ja istutukset) vuokra-alueella.

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Rakentamisen saa aloittaa 1.8.2021."

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja ei ole velvollinen ostamaan Kiinteistöä.

### **5.2 Voimassaolo**

Tämä Esisopimus on voimassa Maanvuokrasopimuksen voimassaoloajan. Selvyyden vuoksi todetaan, että Maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan pidentyessä tämän Esisopimuksen voimassaolo jatkuu automaattisesti.

## **6 Muut ehdot**

### **6.1 Muutokset**

Kaikki tähän Esisopimukseen tehtävät muutokset on tehtävä kirjallisesti ja kummankin Osapuolen toimivaltaisen edustajan on ne asianmukaisesti allekirjoitettava, jotta muutokset olisivat sitovia.

### **6.2 Sopimuksen siirto**

Tätä Esisopimusta tai tähän Esisopimukseen perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia ei saa siirtää edes osaksi kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen kirjallista etukäteissuostumusta.

Ostajalla on kuitenkin oikeus siirtää tähän Esisopimukseen perustuvat oikeutensa rahoittajilleen sekä Maanvuokrasopimuksen siirron yhteydessä uudelle vuokralaiselle.

### **6.3 Riidanratkaisu**

Tähän Esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien sen lainvalintaa koskevat säädökset.

Tästä Esisopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

### **6.4 Kaupanvahvistajan palkkio ja muut kulut**

Ostaja vastaa täysimääräisesti kaupanvahvistajan palkkiosta sekä muista Esisopimuksen tekemiseen ja kirjaamiseen liittyvistä kaikista kuluista ja kustannuksista.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

**Sopimuskappaleet**

Tätä Esisopimusta on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi (1) kullekin Osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Naantalissa, \_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2021

**NAANTALIN KAUPUNKI**

---

Laura Leppänen,  
kaupunginjohtaja

---

Riitta Luotio,  
hallintojohtaja

**RAKENNUSURAKOINTI S. TIKAKOSKI OY**

---

[Nimi]

[Asema]

**Kaupanvahvistajan todistus**

Kaupanvahvistajana todistan, että Laura Leppänen ja Riitta Luotio luovuttajan puolesta sekä [●] luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän Esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka kuten yllä.

**LIITTEET**

- Liite 3 Kiinteistö kartalla
- Liite 4 Kauppakirjaluonnos