

FÖRAVTAL OM FASTIGHETSKÖP

1. Avtalsparter

Säljare: Vasa stad FO-nummer 0209602-6
PB 3
65101 Vasa
(nedan Säljare)

och

Köpare: FO-nummer

(nedan "Köpare")

För egen del och/eller för de bolag som Köparen har bildat/för de under bildning varande bolagen:

Nedan tillsammans "Parter"

2. Stadens beslut

Stadsstyrelsens beslut xx.xx.xxx § xxx. Beslutet har vunnit laga kraft.

3. Avtalsobjekt

Avtalet gäller genomförandet av tomten 35 (905-2-3-35) i kvarter nr 3, vars areal är cirka 1325 m², på adressen Strandgatan 1a (nedan "Tomten"), enligt detaljplaneändring nr 1057 (Silorna) som vunnit laga kraft. Tomten specificeras i kartbilaga nr 1.

Användningsändamålet enligt detaljplanen för Tomten är kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). På Tomten har 5 500 m² vy byggrätt anvisats.

4. Avtalets bakgrund och syfte

För anbudsförfarandet har den 12.4.2021 daterade anbudsförfrågan **"TOMTÖVERLÅTELSETÄVLING VID MUSEISTRANDEN, AL-TOMTEN 2-3-35"** utarbetats (nedan "Anbudsförfrågan").

Enligt Anbudsförfrågan gällde Anbudsförfarandet totalpriset på Tomten som säljs. Det föreslås att Tomten överlåts till den anbudsgivare som i sitt anbud uppger det högsta totalpriset enligt Anbudsförfrågan.

Den som vinner Anbudsförfarandet förbinder sig att genomföra Tomten enligt villkoren i Anbudsförfrågan.

Enligt villkoren för Anbudsförfarandet ingås det ett genomförandeavtal om genomförandet mellan Staden och Byggherren, i vilket det överenskomms om rättigheter och skyldigheter mellan Staden och Byggherren samt om principerna för genomförandet av Tomten enligt Anbudsförfrågan.

Parterna konstaterar också att det genom ett separat Genomförandeavtal och dess bilagor har avtalats om Köparens rätt att genomföra Tomten som avses i detta Föravtal och om principerna för genomförandet. Genomförandeavtalet har undertecknats i samband med undertecknandet av detta Föravtal.

Avsikten med detta föravtal om fastighetsköp (ovan och nedan "Föravtalet") är att i enlighet med Anbudsförfrågan mellan Säljaren och Köparen komma överens om Köparens skyldighet att köpa Tomten som nämns ovan i punkt 3. Tomtens säljs till ett bostadsaktiebolag som Köparen har bildat eller till Köparens under bildning varande bostadsaktiebolag.

5. Utsatt tid för fastighetsköp

Köparen förbinder sig att utan dröjsmål, dock senast 30.6.2022 köpa Tomten som specificeras i punkt 3 ovan, när det för byggnaden som valts ut för Tomten utifrån en arkitekturtävling har beviljats bygglov.

Staden kan av motiverad anledning bevilja en förlängning av den utsatta tiden. Samtidigt ska man emellertid komma överens om en förlängning av de utsatta tider som fastställts för inledande av byggandet på Tomten.

5.1 Förlängning av utsatt tid för fastighetsköp

Den utsatta tid som anges i punkten ovan är bindande och Köparen är skyldig att slå fast fastighetsköpet om Tomten inom den utsatta tiden. Köparen ska i all sin verksamhet iakttä den utsatta tiden och medverka till att den följs.

Säljaren kan av motiverad anledning bevilja en förlängning av den utsatta tiden. Samtidigt ska man vid behov komma överens om en förlängning av de utsatta tiderna för genomförandet av Tomten i Genomförandeavtalet.

Orsaken till en fördröjning kan anses vara motiverad om fördröjningen beror på ett hinder utanför Köparens kontroll som Köparen inte skäligen kan förväntas ha räknat med när Genomförandeavtalet och Föravtalet undertecknades och vars följder Köparen inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit. Som ovan nämnd motiverad orsak kan utifrån en fallspecifik bedömning till exempel det anses att grundberedningen av Tomten har dragit ut på tiden.

Separat konstateras att sedvanlig variation i efterfrågan på bostäder på bostadsmarknaden inte anses utgöra en sådan orsak på grund av vilken Köparen skulle ha rätt till en förlängning av de utsatta tiderna. Som dylik orsak anses inte heller sedvanliga fördröjningar vid genomförande av byggprojekt, såsom till exempel att handläggningen av de tillstånd som genomförandet av projektet kräver drar ut på tiden, vilket kan anses som normalt.—Eventuella besvär över myndighetstillstånd avses emellertid som ovan nämnda motiverade orsaker utifrån vilka de utsatta tiderna kan förlängas.

Om det ska anses vara sannolikt att någon av de utsatta tiderna inte kan iakttas, är Köparen skyldig att omedelbart skriftligen informera fastighetssektorn om detta. Till meddelandet ska följande utredningar bifogas:

1. Den utsatta tid som den förmodande fördröjningen gäller
2. Orsakerna till den förmodande fördröjningen och dess beräknade längd

3. Utredning om vilka åtgärder Köparen har vidtagit för att undvika och/eller minimera fördröjningen

4. Andra eventuella utredningar som är av betydelse när förlängning av en fastställd utsatt tid söks

Säljaren fattar beslut om eventuella förlängningar av de utsatta tiderna efter att ha fått meddelandet. Orsakerna till fördröjningen och dess längd samt behovet av att förlänga den utsatta tiden bedöms alltid separat per utsatt tid. Därmed berättigar förlängningen av en utsatt tid inte till att även de övriga utsatta tiderna förlängs.

Meddelande om en eventuell förlängning av en utsatt tid och den nya utsatta tiden ges för kännedom skriftligen.

Om det mellan Säljaren och Köparen uppstår meningsskiljaktigheter om orsakerna till fördröjningen eller dess längd, om omfattningen av Köparens skyldighet att undvika fördröjningar eller begränsa deras konsekvenser eller om annan motsvarande faktor iakttas vid lösning av meningsskiljaktigheterna det som anges i Föravtalet.

6. Köpepris, betalning av köpepriset och överföring av ägande- och besittningsrätten

Ägande- och besittningsrätten till Tomten övergår till Köparen när köpebrevet undertecknas och när Tomtens köpepris och eventuell ränta, som nämns nedan, har betalats i sin helhet vid köpetillfället.

Köpepriset för tomten 2-3-35 fastställs utifrån det totalpris som anbudsgivaren uppgett. Det totalpris som Köparen uppgett i sitt köpeanbud är *(i bokstäver) (i siffror)* euro.

Om Säljaren av en motiverad anledning beviljar en förlängning av den utsatta tid för fastighetsköp som anges i punkt 5 ovan, är Köparen skyldig att betala ränta på det köpepris som fastställs utifrån grunderna ovan en årlig ränta på fyra (4) procent från dagen efter det ursprungliga utsatta datumet tills köpet fastslås. Räntan beräknas utifrån Tomtens köpepris.

7. Köparens genomförandeskyldighet

Parterna konstaterar att det utöver i detta Föravtal också har avtalats om Köparens rätt att genomföra Tomten som avses i detta Föravtal och om principerna för genomförandet genom ett separat Genomförandeaftal och dess bilagor.

Genomförandeaftalet har undertecknats i samband med att detta Föravtal har undertecknats.

Köparen förbinder sig att därtill följa de anvisningar som Säljaren utifrån detta Föravtal eventuellt utfärdar.

8. Förutsättningar för överlåtelse av tomten och säljarens rätt att vägra sälja tomten

Den utsatta tid som fastställts för köpet av Tomten anges i punkt 5 ovan i Föravtalet. Försäljningen av Tomten inleds genom en fritt formulerad skriftlig ansökan som Köparen adresserar till fastighetssektorn. Ansökans uppskattade handläggningstid är cirka 6–8 veckor.

Allmänna förutsättningar för överlåtelsen av Tomten och handläggningen av överlåtelseansökan är följande, om annat inte överenskomms separat:

1. Fastighetssektorn har på det sätt som förutsätts i Anbudsförfrågan godkänt de slutgiltiga bygglovsplanerna för Tomten.
2. Senast när Köparen ansöker om att köpa Tomten uppvisar den för fastighetssektorn den utredning som föreskrivs i punkt 3.8 i Anbudsförfrågan.
3. Köparen har även i övrigt iakttagit det som i fråga om Tomten förutsätts eller föreskrivs i Genomförandeaftalet, Föravtalet eller i deras bilagor.

Om Köparen har försummat eller annars brutit mot villkoren som grundar sig på Anbudsförfrågan, Genomförandeaftalet, Föravtalet eller bilagorna till dessa, har Säljaren rätt att utan påföljder vägra överlåta Tomten tills Köparen har rättat sin försummelse eller sitt förfarande.

Säljaren svarar inte för de skador, olägenheter eller kostnader som eventuellt orsakas Köparen eller en tredje part om Säljaren på ovan nämnda grunder vägrar överlåta Tomten. Säljaren ansvarar inte heller för skador, olägenheter eller kostnader, om beslutet om överlåtelse av Tomten inte vinner laga kraft eller om beviljandet av det drar ut på tiden till exempel på grund av besvär.

9. Uppsägning av föravtalet

Säljaren har rätt att utan påföljder säga upp detta Föravtal att upphöra omedelbart och/eller vägra överlåta Tomten, om Köparen väsentligt försummar de skyldigheter avseende köp, planering eller byggande eller andra skyldigheter som beskrivs i detta Föravtal, Genomförandeaftalet, Anbudsförfrågan eller i bilagorna till dessa eller i övrigt på ett väsentligt sätt bryter mot villkoren i Föravtalet, Genomförandeaftalet, Anbudsförfrågan eller i bilagorna till dessa eller mot det som med stöd av dem har föreskrivits och inte efter en erhållen skriftlig uppmaning därtill utan dröjsmål rättar sin försummelse eller sitt förfarande.

Säljaren har vidare rätt att utan påföljder säga upp detta Föravtal att upphöra omedelbart och/eller vägra överlåta Tomten, om Köparen försätts i konkurs eller likvidation eller om Köparen i övrigt hamnar i en situation där det är uppenbart att Köparen inte kan fullgöra sina skyldigheter. Om Köparen är en grupp byggherrar eller annan sammanslutning, har Säljaren rätt att utan påföljder säga upp Föravtalet att upphöra omedelbart om en medlem eller flera medlemmar i gruppen eller sammanslutningen försätts i konkurs eller likvidation. Detsamma gäller en situation där gruppen eller sammanslutningen i övrigt hamnar i en situation där det är uppenbart att gruppen eller sammanslutningen inte kan fullgöra sina skyldigheter.

Köparen eller dess konkursbo har i en situation som beskrivs ovan emellertid möjlighet att föreslå Säljaren ett arrangemang genom vilket Köparens prestationsskyldighet kan uppfyllas eller överlåtas till en tredje part och som Säljaren skäligen kan godkänna. Säljaren är emellertid inte skyldig att godkänna arrangemanget som avses ovan i denna punkt.

Säljaren har vidare rätt att utan påföljder säga upp Föravtalet att upphöra omedelbart och/eller vägra överlåta Tomten om det framgår att Köparen avsiktligt eller genom grovt vållande har brutit mot de skyldigheter som gäller beskattning, miljöskydd, arbetarskydd, arbetsförhållanden eller arbetsvillkor eller andra motsvarande villkor eller gör sig skyldig till att bryta mot dem.

Säljarens ovan i denna punkt nämnda uppsägningsrätt gäller tills ägande- och besittningsrätten genom det slutgiltiga köpebrevet för fastighetsköp har övergått till Köparen eller ett av Köparen bildat bolag.

Beslutet om uppsägningen av Föravtalet fattas av stadsstyrelsen och Köparen informeras bevisligen om en eventuell uppsägning.

Om Säljaren säger upp genomförandeavtalet för Tomten, har Säljaren rätt att utan påföljder också säga upp Föravtalet att upphöra omedelbart.

Vid uppsägning får Säljaren full ägande- och nyttjanderätt till de planer och andra material som erhållits som resultat av den arkitektutävling som ordnats enligt Anbudsförfrågan samt till andra eventuella planer och material som utarbetats i samarbete mellan Säljaren och Köparen. Byggherren är skyldig att utan ersättning och utan dröjsmål överlåta de aktuella planerna och materialen efter att ha fått del av uppsägningsmeddelandet.

Uppsägningen av detta Föravtal påverkar inte Säljarens rätt att utifrån Föravtalet och Genomförandeavtalet få avtalsvite och eventuellt skadestånd av Köparen.

Säljaren svarar inte för de skador, olägenheter eller kostnader som uppsägningen eventuellt orsakar Köparen eller en tredje part.

10. Villkor som ska iakttas vid det slutgiltiga fastighetsköpet

Vid det slutgiltiga fastighetsköpet av Tomten iakttas de villkor som Säljaren allmänt använder vid överlåtelse av tomter för flervåningshus samt de tilläggsvillkor som stadsstyrelsen och -fullmäktige eventuellt beslutat om. Tilläggsvillkoren kan grunda sig på exempelvis den gällande detaljplanen och bestämmelserna i den, på Anbudsförfrågan eller på Genomförande- eller Föravtalet.

För tydlighetens skull konstateras att beloppet av det avtalsvite som inkluderas i de slutgiltiga köpebrevet för Tomten uppgår till högst femhundratusen (500 000,00) euro, om Köparen inte följer villkoren i köpebrevet.

De avtalsviten som eventuellt uppbärs utifrån villkoren i det slutgiltiga köpebrevet påverkar inte Säljarens rätt att också uppbära avtalsvite utifrån Genomförandeavtalet.

11. Säkerheter

Som säkerhet för iakttagande av villkoren i Föravtalet och Genomförandeavtalet ska Köparen till Säljaren ställa en proprieborgen på femhundratusen (500 000,00) euro som ett bolag som bedriver kreditinstitut- eller försäkringsverksamhet har gett, eller annan säkerhet av motsvarande storlek som Säljaren godkänt. Närmare föreskrifter om ställande av säkerhet finns i punkt 8 i Genomförandeavtalet.

12. Avgörande av meningsskiljaktigheter

Meningsskiljaktigheter om detta Föravtal avgörs i mån av möjlighet alltid i första hand genom förhandlingar mellan Parterna och om föremålet för meningsskiljaktigheten begärs vid behov en objektiv tredje parts sakkunnigutlåtande. Båda Parterna ska ha godkänt den valda sakkunniga.

Ansvarig för kostnaderna för begäran om utlåtande är den part vars åsikt utlåtandet helt eller delvis strider mot. Annars ansvarar Parterna för kostnaderna med jämna andelar.

Om man då inte lyckas komma överens om meningsskiljaktigheten, lämnas ärendet över till Österbottens tingsrätt för avgörande. Då tillämpas Finlands lag.

13. Ikraftträdande, ändring och överföring av föravtalet

Föravtalet gäller till 31.12.2022. Säljaren och Köparen kan separat komma överens om en förlängning av den utsatta tiden för Föravtalets giltighet.

Om uppsägningen av Föravtalet föreskrivs i punkt 9 ovan.

14. Avtalsvite

Om Köparen inte inom den utsatta tiden och enligt det som avtalats köper Tomten som är föremålet för detta Föravtal eller i övrigt inte iakttar villkoren i detta Föravtal, är Köparen skyldig att till Säljaren utöver ett eventuellt skadestånd i avtalsvite betala högst femhundrausen (500 000,00) euro.

Parterna konstaterar att Säljaren och Köparen separat i Genomförandeavtalet har kommit överens om de avtalsviten och skadestånd som eventuellt uppbärs för försummelse av de skyldigheter som gäller genomförandet av Tomten och som avses i detta Föravtal (planering, byggande m.m.). Därmed påverkar de eventuella avtalsviten som uppbärs utifrån Föravtalet inte Säljarens rätt att också uppbära avtalsvite utifrån villkoren om avtalsvite i Genomförandeavtalet, om Köparen har brutit mot villkoren i Genomförandeavtalet.

15. Avgifter

Köparen svarar för de avgifter som köpvittnet tar ut för fastställande av detta Föravtal och det slutgiltiga köpebrevet för Tomten samt för andra motsvarande myndighetsavgifter.

16. Dokumentens prioritetsordning

Om detta Föravtal och Anbudsförfrågan är motstridiga, iakttas i första hand det som föreskrivs i detta Föravtal.

17. Bilagor

Utkast till köpebrev

Tomtkarta

18. Datum och underskrifter

Detta Föravtal har gjorts upp i tre (3) likalydande exemplar, ett för Säljaren, ett för Köparen och ett för köpvittnet.

Vasa ___ / ___ 20xx

Vasa stad

För egen del och/eller för ett bolag som Köparen har bildat/för ett under bildning varande bolag:

Köpvittnets intyg