

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1. Sopijapuolet

Myyjä: Vaasan kaupunki Y-tunnus 0209602-6
PL 3
65101 Vaasa
(jäljempänä Myyjä)

ja

Ostaja: Y-tunnus
(jäljempänä: ”Ostaja”)

Omasta puolestaan ja/tai perustamiensa/perustettavien yhtiöiden puolesta ja lukuun:

Jäljempänä yhdessä: ”Osapuolet”

2. Kaupungin päätökset

Kaupunginhallituksen päätös **xx.xx.xxx § xxx**. Päätös on lainvoimainen

3. Sopimuksen kohde

Sopimus liittyy lainvoiman saaneen asemakaavamuutokseen nro 1057 (Siilot) mukaisen korttelin nro 3 tonttiin 35 (905-2-3-35), jonka pinta-ala noin 1325 m², osoitteessa Rantakatu 1a. toteuttamiseen (jäljempänä ”Tontti”). Tontti on yksilöity karttaliitteessä nro 1.

Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 5.500 k-m².

4. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tarjouskilpailua varten on laadittu 12.4.2021 päivätty tarjouspyyntö ”**MUSEONRANNAN TONTINLUOVUTUSKILPAILU AL-TONTTI 2-3-35**” (jäljempänä ”Tarjouspyyntö”).

Tarjouspyynnön mukaan Tarjouskilpailussa kilpailtiin myytävän Tontin kokonaishinnasta. Tontti esitetään luovutettavaksi Tarjouspyynnön mukaisen korkeimman kokonaishinnan tarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle.

Tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti Tarjouskilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan Tontin Tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti.

Tarjouskilpailun ehtojen mukaan toteuttamisesta tehdään Kaupungin ja Rakennuttajan välillä toteutus sopimus, jossa sovitaan Kaupungin ja Rakennuttajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä tontin toteuttamisen periaatteista Tarjouspyynnön mukaisesti.

Osapuolet toteavatkin, että Ostajan velvollisuudesta toteuttaa tämän Esisopimuksen tarkoittama Tontti ja toteuttamisen periaatteista on sovittu erillisellä Toteutus-sopimuksella ja sen liitteillä. Toteutussopimus on allekirjoitettu yhdessä tämän Esisopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

Tällä kiinteistökaupan esisopimuksella (jäljempänä ja edellä ”Esisopimus”) on tarkoitus Tarjouspyynnön mukaisesti sopia Myyjän ja Ostajan välillä Ostajan velvollisuudesta ostaa edellä kohdassa 3. mainittu Tontti. Tontti myydään Ostajan perustamalle asunto-osaakeyhtiöille tai perustettavan asunto-osaakeyhtiön lukuun.

5. Kiinteistökaupan määräaika

Ostaja sitoutuu ostamaan edellä kohdassa 3. yksilöidyn Tontin viipymättä, kun Tontille valitun arkkitehtuurikilpailun mukaiselle rakennukselle on myönnetty rakennuslupa, kuitenkin viimeistään 30.6.2022.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää määräaikaan pidennystä. Samalla on kuitenkin sovittava Tontin rakentamisen aloittamiselle asetettujen määräaikojen pidentämisestä.

5.1 Kiinteistökaupan määräajan pidentäminen

Edellä kohdassa esitetty määräaika on sitova ja Ostaja on velvollinen tekemään Tontin kiinteistökaupan määräajan puitteissa. Ostajan tulee kaikessa toiminnassaan ottaa huomioon määräajan ja myötävaikuttaa niiden toteutumiseen.

Myyjä voi perustellusta syystä myöntää määräaikaan pidennystä. Samalla on tarvittaessa sovittava Tontin toteuttamiselle Toteutussopimuksessa asetettujen määräaikojen pidentämisestä.

Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästys johtuu Ostajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota Ostajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoittamisen hetkellä ja jonka seurauksia Ostaja ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa. Edellä mainittuna perusteltuna syynä voidaan tapauskohtaisen harkinnan mukaan pitää esimerkiksi Tontin esirakentamisen viivästyistä.

Erikseen todetaan, että asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Ostajalla olisi oikeus saada määräaikoihin pidennystä. Tällaisena syynä ei myöskään pidetä rakennushankkeen toteuttamiseen tavanomaisesti kuuluvia viivästytilanteita, kuten esimerkiksi hankkeiden toteuttamisen edellyttämien lupien normaalina pidettävää viranomaiskäsittelyn viivästyistä. Viranomaisluvista mahdolliset tehtävät valitukset kuitenkin katsotaan edellä tarkoitetuksi perustelluiksi syiksi, joiden perusteella määräaikoihin voidaan myöntää pidennystä.

Mikäli jonkin määräajan saavuttamatta jäämistä on pidettävä todennäköisenä, Ostaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä kirjallisesti kiinteistötoimelle. Ilmoitukseen on sisällytettävä seuraavat selvitykset:

1. Määräaika, jota todennäköinen viivästyminen koskee.
2. Todennäköisen viivästyksen syyt ja sen arvioitu kesto.
3. Selvitys Ostajan toimista viivästyksen välttämiseksi ja/tai sen minimoimiseksi.

4. Muut mahdolliset selvitykset, joilla voi olla merkitystä harkittaessa asetetun määräajan pidentämistä.

Myyjä päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Viivästyksen syiden ja keston arviointi sekä määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikakohtaisesti eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

Ilmoitus määräajan mahdollisesta pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan tiedoksi kirjallisesti.

Mikäli Myyjän ja Ostajan välillä syntyy erimielisyyttä viivästyksen syistä tai sen kestosta, Ostajan viivästyksen välttämistä tai sen vaikutusten rajoittamista koskevan veloitteen laajuudesta tai muusta vastaavasta seikasta, noudatetaan erimielisyyksien ratkaisemisessa sitä, mitä Esisopimuksessa on sanottu.

6. Kauppahinta, kauppahinnan maksaminen ja omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun Tontin kauppahinta ja mahdollinen jäljempänä mainittu korko on kaupantekotilaisuudessa kokonaisuudessaan maksettu.

Tontin 2-3-35 kauppahinta määräytyy tarjoajan ilmoittaman kokonaishinnan perusteella. Ostajan ostotarjouksessaan ilmoittama kokonaishinta on (*kirjoitettuna*) (*numeroin*) euroa.

Mikäli Myyjä myöntää edellä kohdassa 5. esitettyyn kiinteistökaupan määräaikaan perustellusta syystä pidennystä, Ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyn perustein määräytyvälle kauppahinnalle korkoa neljän (4) prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaan seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Korko lasketaan Tontin kauppahinnan perusteella.

7. Ostajan toteutusvelvollisuus

Osapuolet toteavat, että Ostajan velvollisuudesta toteuttaa tämän Esisopimuksen tarkoittama Tontti ja toteuttamisen periaatteista on tämän Esisopimuksen lisäksi sovittu erillisellä Toteutussopimuksella ja sen liitteillä.

Toteutussopimus on allekirjoitettu yhdessä tämän Esisopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

Ostaja sitoutuu lisäksi noudattamaan Myyjän tämän Esisopimuksen perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

8. Tontin luovuttamisen edellytykset ja myyjän oikeus pidättäytyä tontin myymisestä

Tontin ostamiselle asetettu määräaika on esitetty edellä Esisopimuksen kohdassa 5. Tontin myynti tulee vireille Ostajan kiinteistötoimelle esittämällä vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella. Hakemuksen käsittelyaika on arviolta noin 6-8 viikkoa.

Tontin luovuttamisen ja luovutushakemuksen käsittelyn yleisenä edellytyksenä ovat, ellei erikseen toisin sovita:

1. Tonttia koskevat lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on Tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla hyväksytty kiinteistötoimessa.

2. Ostaja esittää viimeistään Tontin ostoa hakiessaan Tarjouspyynnön kohdan 3.8. mukaisen selvityksen.pp
3. Ostaja on muutoinkin noudattanut sitä, mitä Tontin osalta on Tarjouspyynnössä, Toteutussopimuksessa, Esisopimuksessa ja näiden liitteissä edellytetty tai määrätty.

Mikäli Ostaja on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut Tarjouspyyntöön, Toteutussopimukseen, Esisopimukseen tai näiden liitteisiin perustuvia ehtoja, Myyjällä on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä Tontin luovuttamisesta siihen saakka, kunnes Ostaja on korjannut laiminlyöntinsä taikka rikkomuksensa.

Myyjä ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Myyjä mainituin perustein pidättäytyy Tontin luovuttamisesta. Myyjä ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Tontin luovuttamista koskevat päätökset eivät saa lainvoimaa tai niiden myöntäminen pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta.

9. Esisopimuksen irtisanominen

Myyjällä on oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Ostaja olennaisesti laiminlyö tässä Esisopimuksessa, Toteutussopimuksessa, Tarjouspyynnössä tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- ja muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuksen, Toteutussopimuksen, Tarjouspyynnön tai näiden liitteissä esitettyjä ehtoja tai sitä, mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Myyjällä on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Ostaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Ostaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Ostaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Mikäli Ostajana toimii rakennuttajaryhmä tai muu yhteenliittymä, Myyjällä on oikeus seuraamuksitta irtisanoa Esisopimus välittömästi päättymään, mikäli yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan. Sama koskee myös tilannetta, jossa ryhmä tai yhteenliittymä muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Ostajalla tai sen konkurssipesällä on edellä esitettyssä tilanteessa kuitenkin mahdollisuus esittää Myyjälle järjestelyä, jolla Ostajan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Myyjä voi kohtuudella hyväksyä. Myyjä ei ole kuitenkaan velvollinen hyväksymään edellä tässä kohdassa tarkoitettua järjestelyä.

Myyjällä on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa Esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Ostaja on tahallaan tai törkeällä tuottamuksella rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden rikkomiseen.

Myyjän edellä tässä kohdassa mainittu irtisanomisoikeus on voimassa siihen asti, kunnes Tontin omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt lopullisella kiinteistökaupan kauppakirjalla Ostajalle tai sen perustamalle yhtiölle.

Esisopimuksen irtisanomisesta päättää kaupunginhallitus ja mahdollisesta irtisanomisesta ilmoitetaan Ostajalle todisteellisesti.

Mikäli Myyjä irtisanoo Tonttia koskevan Toteutussopimuksen, Myyjällä on oikeus seuraamuksitta irtisanoa myös Esisopimus välittömästi päättymään.

Myyjä saa irtisanomistilanteessa korvauksetta täyden omistus- ja käyttöoikeuden Tarjouspyynnön mukaisesti järjestetyn arkkitehtuurikilpailun tuloksena saatuihin suunnitelmiin ja muihin materiaaleihin sekä mahdollisiin muihin Myyjän ja Ostajan yhteistyönä laadittuihin suunnitelmiin ja materiaaleihin. Rakennuttaja on velvollinen luovuttamaan korvauksetta suunnitelmat ja materiaalit viipymättä irtisanomisilmoituksen tiedoksisaatuaan.

Tämän Esisopimuksen irtisanominen ei vaikuta Myyjän oikeuteen saada Ostajalta Esisopimuksen ja Toteutussopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

Myyjä ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle irtisanomisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

10. Lopullisessa kiinteistökaupassa noudatettavat ehdot

Tontin lopullisessa kiinteistökaupassa noudatetaan Myyjän asuinkerrostalotonttien luovutuksissa yleisesti käyttämiä ehtoja sekä kaupunginhallituksen – valtuuston mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot voivat perustua esimerkiksi voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin, Tarjouspyyntöön sekä Toteutus- ja Esisopimukseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin lopullisiin kauppakirjoihin sisällytettävän sopimussakon määrä on enintään viisisataatuhatta (500 000,00) euroa, mikäli Ostaja ei noudata kauppakirjan ehtoja.

Lopullisen kauppakirjan ehtojen perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta Myyjän oikeuteen periä sopimussakkoa myös Toteutussopimuksen perusteella.

11. Vakuudet

Ostaja luovuttaa Esisopimuksen ja Toteutussopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi Myyjälle luottolaitos- tai vakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antaman viidensadantuhannen (500 000,00) euron omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan suuruisen Myyjän hyväksymän vakuuden. Tarkemmin vakuuden asettamisesta määrätään Toteutussopimuksen kohdassa 8.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän Esisopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluihin ja erimielisyyden kohteesta pyydetään tarvittaessa kolmannen puolueettoman osapuolen asiantuntijalausunto. Valittavan asiantuntijan tulee olla Osapuolien hyväksymä.

Lausunnon pyytämisestä aiheutuvista kustannuksista vastaa se osapuoli, jonka kannan vastainen lausunto kokonaan tai pääosin on. Muussa tapauksessa Osapuolet vastaavat kustannuksista tasaosuuksin.

Mikäli erimielisyydestä ei päästä sopimukseen, annetaan asia Pohjanmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Tällöin sovelletaan Suomen lakia.

13. Esisopimuksen voimaantulo, muuttaminen ja siirtäminen

Esisopimus on voimassa 31.12.2022 asti. Myyjä ja Ostaja voivat erikseen sopia Esisopimuksen voimassaolon määräajan jatkamisesta.

Esisopimuksen irtisanomisesta on määrätty edellä kohdassa 9.

14. Sopimussakko

Mikäli Ostaja ei määräajassa osta tämän Esisopimuksen kohteena olevaa Tonttia sovitun mukaisesti tai ei muutoin noudata tämän Esisopimuksen ehtoja, Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa enintään viisisataatuhatta (500 000,00) euroa.

Osapuolet toteavat, että tämän Esisopimuksen tarkoittaman Tontin toteuttamista (suunnittelu, rakentaminen ym.) koskevien velvoitteiden laiminlyönnin johdosta mahdollisesti perittävistä sopimussakkoista ja vahingonkorvauksista on sovittu Myyjän ja Ostajan välillä erikseen Toteutussopimuksessa. Näin ollen Esisopimuksen perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta Myyjän oikeuteen periä sopimussakkoa myös Toteutussopimuksen sopimussakkoehdojen perusteella, mikäli Ostaja on rikkonut Toteutussopimuksen ehtoja.

15. Maksut

Ostaja vastaa tämän Esisopimuksen ja Tontin lopullisten kauppakirjan vahvistamisesta aiheutuvista kaupanvahvistajan perimistä maksuista sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

16. Asiakirjojen etusijajärjestys

Mikäli tämä Esisopimus ja Tarjouspyyntö ovat ristiriidassa keskenään, noudatetaan ensisijaisesti sitä, mitä tässä Esisopimuksessa on määrätty.

17. Liitteet

Kauppakirjaluonnos
Tonttikartta

18. Päiväys ja allekirjoitukset

Tätä Esisopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää ja samansisältöistä kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vaasassa ____ / ____ 2021

Vaasan kaupunki

Omasta puolesta ja/tai perustamansa/perustettavan yhtiön puolesta ja lukuun:

Kaupanvahvistajan todistus