

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1. Osapuolet

1.1 Paimion kaupunki (jäljempänä ”Kaupunki”)

Y-tunnus: 0136169-2

PL 50, 21531 Paimio

1.2 Hartela Oy (jäljempänä ”Hartela”)

Y-tunnus: 0196430-3

Bastioninkatu 4 C, 20730 Turku

1.3 Asunto Oy Juliuksenportti

Y-tunnus: 0816499-0

c/o Hartela Oy, Bastioninkatu 4 C, 20730 Turku

1.4 Asunto Oy Juliuksenrivi

Y-tunnus: 0816493-1

c/o Hartela Oy, Bastioninkatu 4 C, 20730 Turku

Osapuolet 1.1 – 1.4 jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**” ja kumpikin erikseen myös ”**Osapuoli**”.

2. Esisopimuksen tausta ja tarkoitus

Osapuolet ovat keskustelleet kaavoitusyhteistyöstä ja jäljempänä kuvattujen kiinteistöjen kaupasta.

Osapuolten tarkoituksena on, että Kaupungin omistamalle kiinteistölle haetaan kaavamuutos, jonka myötä kiinteistön rakennusoikeutta lisätään ja tämän jälkeen Osapuolet toteuttavat tämän kiinteistökaupan esisopimuksen (”**Esisopimus**”) kohteena olevien kiinteistöjen kaupat jäljempänä kuvatulla tavalla.

Tällä Esisopimuksella Osapuolet sopivat niistä ehdoista ja edellytyksistä, joiden täytyessä Osapuolet ovat velvollisia toteuttamaan kohdassa 3 mainittujen kiinteistöjen kaupat tässä Esisopimuksessa ja sen liitteissä määriteltyjen ehtojen mukaisesti.

3. Esisopimuksen kohde

Tämän Esisopimuksen kohteena ovat Osapuolten omistamat seuraavat kiinteistöt.

Hartela Oy

- 577-499-17-57
- 577-499-13-29
- 577-499-13-2
- 577-499-1-95
- 577-499-1-242
- 577-499-1-245
- 577-499-2-19
- 577-493-2-173

Asunto Oy Juliuksenportti

- 577-433-1-31

Asunto Oy Juliuksenrivi

- 577-480-1-30

Paimion kaupunki

- Määräala kiinteistöstä 577-493-5-0, joka muodostaa Ala-Vistan, Jokipuiston asemakaavan korttelin 71 tontin 3.

Edellä mainitut kiinteistöt on kuvattu Esisopimuksen liitteessä 3.

4. Kiinteistön 577-493-5-0 kaavamuuotos

Kaupunki käynnistää viipymättä tämän Esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen kiinteistölle 577-493-5-0 kaavamutoksen, jonka tavoitteena on vahvistaa kiinteistölle 2.500-3.000 k-m2 asuinrakennusoikeutta. Alustava luonnos uudisrakentamisen periaatteista ja siten asemakaavamutoksen pohjana käytettävästä suunnitelmasta on tämän Esisopimuksen liitteenä 4.

Hartelan tehtävänä on kaavoitushankkeen valmistelu ja kiinteistön kaavallinen kehittäminen. Kaupunki ohjaa suunnittelua. Hartela laatii tarvittavat esitykset ja käy tarpeelliset keskustelut viranomaisten sekä naapurikiinteistöjen ja muiden tarpeellisiksi katsomiensa tahojen kanssa. Osapuolten tavoitteena on, että kaavamuuotos olisi lainvoimainen keväällä 2027.

Osapuolet laativat erillisen kaavoitussopimuksen, jossa sovitaan kaavoituskustannusten jakamisesta. Tavoitteena on, että Hartela vastaa asemakaavamutoksesta aiheutuvista kustannuksista.

Osapuolet vastaavat itse tämän Esisopimuksen mukaisten toimenpiteiden suorittamisesta aiheutuvista omista kustannuksistaan. Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan siihen, että asemakaavamutoksen toteuttamisesta ei aiheudu tarpeettomia tai kohtuuttoman suuria kustannuksia.

Osapuolille varataan mahdollisuus lausua näkemyksensä kaavaehdotuksesta ennen sen etenemistä päätöksentekoon.

5. Kiinteistökauppojen toteutustapa

Mikäli kohdassa 6 todetut Edellytykset täyttyvät, Osapuolet toteuttavat kohdassa 3 määriteltyjen kiinteistöjen kaupat seuraavasti:

- Hartela myy omistamansa kiinteistöt (määritelty kohdassa 3) Kaupungille kauppahinnalla, joka on 206.690 euroa.
- Asunto Oy Juliuksenportti myy omistamansa kiinteistön (määritelty kohdassa 3) Kaupungille kauppahinnalla, joka on 42.804 euroa.
- Asunto Oy Juliuksenrivi myy omistamansa kiinteistön (määritelty kohdassa 3) Kaupungille kauppahinnalla, joka on 28.471 euroa.
- Kaupunki myy omistamansa kiinteistön (määritelty kohdassa 3) Hartelalle kauppahinnalla, joka on 277.965 euroa.

Kaikki kiinteistökaupat toteutetaan samassa kaupantekotilaisuudessa tässä Esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

6. Ehdot lopullisten kiinteistökauppojen tekemiselle

Tässä Esisopimuksessa tarkoitetut lopulliset kiinteistökaupat tehdään olennaisilta osin liitteenä 1-2 olevien kauppakirjaluonnosten mukaisin ehdoin, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet ("Edellytykset"):

1. Kiinteistölle 577-493-5-0 haettu asemakaavamuutos on lainvoimainen ja se vastaa sisällöltään seuraavia ehtoja:
 - i. kiinteistölle on uudessa asemakaavassa vahvistettu 2.500-3.000 k-m2 asuinrakentamiseen soveltuvaa rakennusoikeutta;
 - ii. Asemakaavan mukainen suunnitteluratkaisu mahdollistaa autopaikkojen toteuttamisen yhteen tasoon maanpäällisesti.
 - iii. Rakennusten massoittelu vastaa liitteenä 4 olevassa viitesuunnitelmassa esitettyä ratkaisua; ja
2. Kaupungin omistama kiinteistö on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

Osapuolet ovat velvollisia toteuttamaan kohdassa 5 kuvatut kiinteistökaupat, kun edellä sanotut Edellytykset täyttyvät. Lopulliset kiinteistökauppakirjat allekirjoitetaan viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun Edellytykset ovat täyttyneet. Lopullisten kiinteistökauppojen ehdot on kuvattu tämän sopimuksen liitteenä 1–2 olevissa kauppakirjaluonnoksissa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä Esisopimus perustuu siihen, että Edellytysten täytyessä Osapuolet toteuttavat kaikkien kohdassa 3 kuvattujen kiinteistöjen kaupat edellä kuvatulla tavalla. Mikäli jostain syystä jonkin kiinteistön kauppaa ei voitaisi toteuttaa tämän Esisopimuksen mukaisesti, ei Osapuolilla ole velvollisuutta toteuttaa muitakaan kauppvoja. Edellä sanottu ei kuitenkaan tarkoita, että Osapuolilla olisi oikeus kieltäytyä kauppojen toteuttamisesta (Edellytysten täytyessä) ilman korvausvelvollisuutta.

8. Sopimuksen voimassaoloaika ja muut ehdot

Tämä Esisopimus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Tämä Esisopimus päättyy, kun:

- 1) Kiinteistöjen lopulliset kauppakirjat on allekirjoitettu;
- 2) Esisopimuksen voimassaoloaikana ilmenee, että Edellytykset eivät tule täyttymään; tai
- 3) 31.12.2027, mikäli kohdan 6 mukaiset Edellytykset eivät ole siihen mennessä täyttyneet.

Mikäli tämän Esisopimuksen voimassaolo päättyy edellä mainituilla perusteilla, ei Osapuolilla ole myöhemmin velvollisuutta kauppakirjojen allekirjoittamiseen. Esisopimuksen voimassaolon päättyessä Osapuolet vastaavat omista kustannuksistaan, eikä Osapuolilla ole oikeutta esittää toisiaan kohtaan mitään vaatimuksia Esisopimusta koskien.

9. Muita määräyksiä

9.1 Esisopimukseen perustuvien oikeuksien siirto

Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää tätä Esisopimusta tai siihen perustuvia oikeuksia tai velvoitteitaan ilman muiden Osapuolten etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

Edellä sanotusta huolimatta Hartelalla on kuitenkin oikeus ostaa tämän Esisopimuksen kohteena oleva Kaupungin omistama kiinteistö itse, tai perustettavan/perustettavien yhtiöiden lukuun tai osoittaa ostajaksi myös joku muu ulkopuolinen ostajataho. Edellä mainitun kolmannen ostajan kanssa kauppa tehdään tämän Esisopimuksen ja sen liitteenä 2 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Hartela osoittaa ostajaksi kolmannen tahon, tulee kyseisen ostajan olla luotettava toimija, joka ei ole pakotelainsäädännön kohteena.

9.2 Luottamuksellisuus

Osapuolet sitoutuvat pitämään tämän Esisopimuksen perusteella toisilleen luovuttamat asiakirjat ja tiedot luottamuksellisina (pl. asiakirjat, jotka ovat viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain mukaan julkisia). Osapuolilla ei ole oikeutta luovuttaa toisen Osapuolen luottamuksellisia tietoja kolmannelle osapuolelle ilman tiedon luovuttaneen Osapuolen etukäteistä ja kirjallista hyväksyntää. Molemmilla Osapuolilla on kuitenkin oikeus antaa viranomaisille sekä Osapuolten neuvonantajille ja pankeille näiden tarvitsemat tiedot.

Tähän Esisopimukseen perustuvien kiinteistöjen kaupan julkistamisesta ja niitä koskevista tiedotteista Osapuolet sopivat erikseen.

9.4 Muutokset

Tätä Esisopimusta voidaan muuttaa vain Osapuolten kirjallisella sopimuksella.

9.6 Sovellettava laki ja riitaisuuksien ratkaiseminen

Tähän Esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Esisopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvottelemalla. Mikäli tämä ei jostain syystä johda tulokseen, ratkaistaan riitaisuudet ensimmäisenä astena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

10. Allekirjoitukset

Tätä Esisopimusta on laadittu viisi (5) samasanaista kappaletta, yksi jokaiselle Osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

ALLEKIRJOITUKSET SEURAAVALLA SIVULLA

[paikka] xx.xx.2026

PAIMION KAUPUNKI

vt. kaupunginjohtaja Nina-Mari Turpela

HARTELA OY

xx

xx

ASUNTO OY JULKIUKSENPORTTI

xx

ASUNTO OY JULIUKSENRIVI

xx

LIITTEET

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Kauppakirjaluonnos (Kaupunki ostajana) |
| Liite 2 | Kauppakirjaluonnos (Kaupunki myyjänä) |
| Liite 3 | Kaupan kohteena olevat kiinteistöt |
| Liite 4 | Kaavamuutoksen viitesuunnitelma |

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että tämän sopimuksen allekirjoittajat, vt. kaupunginjohtaja Nina-Mari Turpela Paimion kaupungin puolesta, xx, xx Asunto Oy Juliuksenportin puolesta, xx Asunto Oy Juliuksenrivin puolesta sekä xx valtakirjalla Hartelan puolesta, joiden henkilöllisyyden olen todennut, ovat tänään yhtä aikaa saapuvilla ollen myöntäneet tämän esisopimuksen oikeaksi sekä sen omakätisesti allekirjoittaneet. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

[paikka] xx. päivänä xxkuuta 2026

Virpi Lindvall

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanhahvistaja 402702/243