

ESISOPIMUS (LUONNOS)

Myyjä Hollolan kunta, (y-tunnus: 0146248-5)
Virastotie 3
15870 HOLLOLA

jäljempänä myyjä

Ostaja Softsolution International Oy (y-tunnus: 0974330-2)
Ratsumiehenkatu 1
15830 Lahti

jäljempänä ostaja

Esisopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella ilmoitetaan kaupan kohde, kauppahinnan määräytyminen ja ehdot, joiden täyttyessä kaupan kohteesta voidaan solmia lopullinen kauppa määräpäivään 01.03.2023 mennessä.

Myyjällä on oikeus vetäytyä tästä kaupasta kustannuksitta, mikäli kiinteistön 98-441-1-552 KUNTALA 2,5 ha:n suuruinen määräalakauppa rakennuksineen ei siirry ostajalle (kunnanhallituksen päätös 11.4.2022) tai lakiin perustuva syy estää tämän esisopimuksen mukaisen kaupan solmimisen.

Muutoin kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta vetäytyä tekemästä lopullista kauppaa millään perusteella ja esisopimus tehdään ainoastaan lopullisen kaupan kohteen alueen ja kauppahinnan määrittelemistä varten.

Kaupan kohde

Liitteenä olevaan karttaluonnokseen on merkitty, noin 28 ha:n suuruinen määräala Hollolan (98) kunnan KUNTALA-nimisestä kiinteistöstä, kiinteistötunnus: 98-441-1-552

Kaupan kohde sisältää seuraavat liitteenä oleville lohkokartoille merkityt peruspeltolohkot:

098 06247 32 Altaanvieri,	n. 5,08 ha.
098 00171 67 Altaantakunen,	n. 0,32 ha.
098 00170 66 Löytöpelto,	n. 2,38 ha.
098 08280 28 Isopelto 1,	n. 13,16 ha.

098 08281 29 Isopelto 2,	n. 4,19 ha.
098 07858 91 Isopelto Suo,	n. 1,61 ha.

Peltolohkojen pinta-alat ovat suuntaa antavia ja perustuvat lohkokartoille merkittyihin pinta-aloihin.

Peltolohkoihin ei kohdistu tukioikeuksia, eikä sellaisia lopullisella kauppakirjalla luovuteta.

Ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista merkitään kaupan kohde maastoon puupaaluin (tai vastaavilla merkeillä) maastokatselmuksessa karttaluonnoksen osoittamaa aluetta mukaillen 30.09.2022 mennessä. Maastokatselmukseen osallistuvat sekä ostajan että myyjän edustajat.

Kaupan kohteen pinta-ala määräytyy lopullisesti maastokatselmuksen yhteydessä suoritettavien maastomittauksien tuloksena, jotka Hollolan kunta suorittaa. Maastomittauksien jälkeen laaditaan kartta lopullisen kauppakirjan liitteeksi, jossa kaupan kohteena oleva määräala on rajattu täsmällisesti.

Kaupan kohteeseen kuuluu peltoalueiden lisäksi noin 0,5 ha kokoinen metsäsaareke peltolohkojen Löytöpelto ja Isopelto 1 välissä, sekä kapeita metsäalueita peltolohkojen ja tilan KUNTALA kiinteistörajojen välissä. Mainituilla metsäalueilla olevan puuston arvo lisätään hehtaariperusteiseen kauppahintaan.

Kauppahinta

Kauppahinta on kymmenentuhatta (10 000) euroa hehtaaria kohden, lisättynä metsäalueiden puuston arvolla, joka on kaksituhattayhdeksänsataa (2 900) euroa.

Kauppahinnan lopullinen määrä täsmentyy, kun kaupan kohteen pinta-ala tarkentuu 30.09.2022 mennessä pidettävän maastokatselmuksen ja Hollolan kunnan suorittaman maastomittauksen jälkeen.

Kauppahinta suoritetaan myyjän ilmoittamalle tilille kahden (2) viikon kuluessa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

Vakuus ja sopimussakko

Ostaja maksaa tämän esisopimuksen perusteella kolmekymmentätuhatta (30000,00) euroa AAA Arena Oy Lkv:n asiakasvaratilille, jossa sitä säilytetään esisopimuksen perusteella molempien osapuolten lukuun.

Sopimussakko

Myyjällä on oikeus vetäytyä kaupasta, mikäli kiinteistön 98-441-1-552 KUNTALA 2,5 ha:n suuruinen määräalakauppa rakennuksineen ei siirry ostajalle (kunnanhallituksen päätös 11.4.2022) tai lakiin perustuva syy estää tämän esisopimuksen mukaisen kaupan solmimisen. Myyjä palauttaa tällöin ostajalle esisopimuksen nojalla maksetun kolmekymmentätuhatta (30000,00) euroa.

Mikäli Myyjä muusta syystä vetäytyy kaupasta, myyjän on lisäksi maksettava ostajalle sopimussakkona kolmekymmentätuhatta (30000,00) euroa.

Mikäli ostaja kieltäytyy tekemästä tämän esisopimuksen tarkoittamaa kauppaa, jää jo maksettu kolmekymmentätuhatta (30000,00) euroa myyjälle kertakaikkisena korvauksena.

Sopimussakko ei rajoita Myyjän tai Ostajan oikeutta vahingonkorvaukseen, mikäli vahingon määrä ylittää sopimussakon määrän.

Mikäli myyjä ja ostaja ovat erimieltä siitä, kenelle asiakasvaratilille (30000,00) euroa tulee siirtää, ei välityslieke voi siirtää rahoja miltään osin kummallekaan osapuolelle ennen kuin osapuolet ovat päässeet asiasta sopimukseen tai Päijät-Hämeen käräjäoikeus on lainavoimaisesti ratkaissut riidan.

Kaavoitustilanne

Kaupan kohteen alueella on voimassa Hollolan kunnanvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä strateginen yleiskaava.

Peltoalueet ovat lainvoimaisessa strategisessa yleiskaavassa 2017 laajoja maisemallisesti ja tuotannollisesti merkittäviä maatalousvyöhykkeitä, jotka ovat ensisijaisesti varattu maatalouden elinkeinoalueeksi, ja maankäytön suunnittelussa tulee edistää maatalouden toimintamahdollisuuksia. Peltoalueet on pyrittävä säilyttämään avoimina ja rakentaminen ja muut toiminnot sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan peltoalueiden ulkopuolelle.

Peltoalueet kuuluvat maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen sekä maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Alueen kaikessa rakentamisessa, toteuttamisessa ja hoidossa tulee huomioida maisema- ja kulttuuriarvot.

Löytöpelto ja Isopelto 1 väliin sijoittuu metsäsaareke, jossa on muinaismuistokohde sekä kulkuyhteys Kutajärven lintutornille.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteena olevaan määräalaan siirtyy ostajalle, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on kokonaisuudessaan suoritettu.

Vuokraoikeudet

Kaupan kohteeseen kohdistuvat seuraavat liitteenä olevat vuokrasopimukset:

Pellonvuokrasopimus, allekirjoitettu 26.04.2022, koskee kaikkia kaupan kohteena olevia peltolohkoja. Määräaikainen, solmittu ajalle 01.05.2022-30.04.2027.

Metsästysvuokrasopimus, koskee koko kaupan kohteena olevaa aluetta, allekirjoitettu 29.06.2021. Määräaikainen, solmittu ajalle 21.08.2021-20.08.2026.

Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohteena oleva määräala myydään vapaana velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista.

Rasitustodistuksen mukaan vireillä on erityisen oikeuden kirjaaminen, mikä koskee tässä esisopimuksessa mainittua pellonvuokrasopimusta.

Rasitteet ja käyttöoikeudet

Myyjä vakuuttaa, että kaupan kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita, kuin mitä 14.06.2022 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

Kaupan kohteena olevaan alueeseen kohdistuu kiinteistölle 98-441-1-605 SUOJA-PYHÄRANTA kuuluva 8 metriä leveä tieoikeus (käyttöoikeusyksikkötunnus: 000-2008-K13577) karttaotteessa esitetyllä tavalla.

Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on saanut käyttöönsä kiinteistöä koskevat seuraavat asiakirjat:

- lainhuutotodistus, päiväys 14.06.2022
- rasitustodistus, päiväys 14.06.2022
- kiinteistörekisterin ote, päiväys 14.06.2022
- karttaluonnos
- karttaotteen rasitteista/käyttöoikeuksista
- KTJ-otteet rasitteista/käyttöoikeuksista, päiväys 14.06.2022
- ote strategisesta yleiskaavasta
- vuokrasopimukset
- puustoarvio, suoritettu 09.06.2022

Ostaja on verrannut näitä asiakirjoja kaupan kohteesta annettuihin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Myyjä vakuuttaa

kertoneensa kaikki tiedossaan olevat seikat, joilla voi olla merkitystä ostajalle kaupan päättämisessä.

Muut ehdot

Myyjä vastaa kaupan kohteena olevan kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista ja kiinteistöön kohdistuvista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen asti, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Pellonvuokratulo vuodelta 2022 tulee myyjälle.

Kaupan kohteen lohkomiskustannuksista vastaa ostaja.

Kaupan kohteena olevan määräalan lainhuudatuskustannuksista vastaa ostaja.

Tästä esisopimuksesta ja lopullisesta kauppakirjasta suoritettavasta kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa ostaja.

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei myydä irtaimistoa.

Ympäristönsuojelulain 139 §:ssä tarkoitettuna selontekona myyjä toteaa, että alue on ollut lähinnä normaalissa maa- ja metsätalouskäytössä, eikä alueella ole todettu olevan sellaisia jätteitä ja aineita, jotka voisivat aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Kaikki tämän esisopimuksen ehdot on merkitty tähän kauppakirjaan.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset

PÄIVÄYS Hollolassa, _____. _____ 2022.

MYYJÄ **Hollolan kunta**

Päivi Rahkonen
Kunnanjohtaja

Heli Randell
Elinvoimajohtaja

OSTAJA **Oy Softsolution Ltd**

Roland Tolkendorf

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että....