Kunnanhallituksen päätös 0.0.2026 § 00
Päätös on lainvoimainen.

Kiinteistökaupan esisopimus **LUONNOS**

Myyjä

jäljempänä myyjä

Ostaja Hollolan kunta, (y-tunnus: 0146248-5)
Tiilijärventie 7, PL 66
15871 HOLLOLA

jäljempänä ostaja

Esisopimuksen tarkoitus

Tällä esisopimuksella osapuolet sitoutuvat tekemään kiinteistökaupan jäljempänä sovituin ehdoin sen jälkeen, kun myyjän sukupolvenvaihdokseen liittyvän verohuojennuksen määräaika päättyy.

Mikäli verohuojennus poistuu ennen yllä mainittua määräaikaa lainsäädännöstä taikka sen soveltaminen päättyy kaupan kohteena olevaan alueeseen muusta syystä, voidaan tämän esisopimuksen mukainen kauppa tehdä ennen yllä mainitun määräajan päättymistä.

Tällä sopimuksella ilmoitetaan kaupan kohde, kauppahinnan määräytyminen ja muut ehdot.

Kauppa tehdään määräpäivään 31.03.2029 mennessä.

Myyjällä ja ostajalla on oikeus vetäytyä tämän esisopimuksen tarkoittamasta kaupasta kustannuksitta, mikäli jokin seuraavista ennalta määritellyistä ja todennettavista irtisanomisperusteista täyttyy:

Kaavoitus- tai viranomaispäätösten muutos

Kaupan kohteen käyttötarkoitus muuttuu viranomaispäätöksen tai kaavoituksen johdosta siten, että alue ei enää vastaa esisopimusta tehtäessä dokumentoitua alkuperäistä tarkoitusta. Muutoksen tulee perustua viranomaisen antamaan päätökseen tai hyväksyttyyn kaava-asiakirjaan.

Olosuhteiden olennainen ja ennalta arvaamaton muutos

Sopimuksen täyttäminen aiheuttaisi toiselle osapuolelle kohtuutonta taloudellista tai oikeudellista haittaa olosuhteiden olennaisen muutoksen vuoksi. Olennaisena muutoksena pidetään vain sellaista seikkaa, joka ei johdu osapuolista, ei ole ollut kohtuudella ennakoitavissa, ja joka voidaan osoittaa ulkopuolisin perustein (esimerkiksi viranomaispäätös, markkinamuutos, lainsääntömuutos).

Ylivoimainen este (force majeure)

Sopimuksen täyttäminen estyy ylivoimaisen esteen vuoksi. Ylivoimaisena esteenä pidetään sotaa, luonnonkatastrofia, laajaa infrastruktuurihäiriötä, viranomaisen

kieltoa tai muuta siihen rinnastettavaa tapahtumaa, joka tekee sopimuksen täyttämisen objektiivisesti mahdottomaksi. Esteen tulee olla dokumentoitavissa viranomaislähteistä.

Kunnan taloudellisen aseman olennainen muutos

Ostajalla on oikeus vetäytyä esisopimuksesta, mikäli kunnan taloudellinen asema muuttuu olennaisesti siten, että kaupan toteuttaminen vaarantaisi kunnan lakisääteisten palveluiden rahoituksen tai investointikyvyn. Olennaisena muutoksena pidetään vain kunnan taloudellista tilannetta koskevaa viranomaispäätöstä, hyväksyttyä talouden tasapainottamisohjelmaa tai muuta siihen rinnastettavaa, dokumentoitua seikkaa, joka ei ole ollut ennakoitavissa esisopimusta tehtäessä.

Maaperäselvitysten tulokset

Ostajalla on oikeus vetäytyä esisopimuksesta, mikäli maaperäselvityksissä ilmenee haitta-aineita, pilaantumista, rakenteellisia ongelmia tai muita seikkoja, jotka aiheuttavat merkittäviä lisäkustannuksia alueen rakentamiselle tai käyttöönotolle. Merkittävillä lisäkustannuksilla tarkoitetaan kustannuksia, jotka ylittävät 15 % kauppahinnasta tai jotka muutoin tekevät alueen suunnittelun käyttötarkoituksen toteuttamisen kohtuuttomaksi. Lisäkustannusten tulee perustua asiantuntijan laatimaan kirjalliseen maaperäselvitykseen.

Muutoin kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta vetäytyä tekemästä lopullista kauppaa.

Kaupan kohde

Kaupan kohteena on liitekartalla esitetty, pinta-alaltaan noin 4,4922 ha:n määräala kiinteistöstä 98-411-7-589 LISÄMARTTILA. Määräala on kahdessa erillisessä palstassa Vesikansantien molemmin puolin Kalliolan kylässä Hollolassa. Vesikansantien länsipuolella oleva määräalapalsta on pinta-alaltaan noin 3,5866 ha ja itäpuolella oleva noin 0,9056 ha.

Kalliolan-Paimelan osayleiskaavassa määräalaan kohdistuvat seuraavat merkinnät:

Palvelujen ja hallinnon alue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Kevyen liikenteen reitti.

Kauppahinta

Kauppahinta on 186458 (satakahdeksankymmentäkuusituhatta neljäsataaviisikymmentäkahdeksan) euroa.

Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Kauppahinta sisältää 25 %:n korotuksen, jonka maanomistaja olisi saanut kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta annetun lain 38 a §:n nojalla, mikäli kaupan kohteena oleva alue olisi häneltä Hollolan kunnan toimesta lunastettu.

Kauppahinta sisältää 18000 euron korvauksen menetetyistä mainostaulutuotoista.

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

Omistus- ja hallintaoikeus

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

Kiinnitykset ja panttioikeudet

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

Rasitteet ja käyttöoikeudet

Kaupan kohdetta rasittavat seuraavat kiinteistörekisteriin merkityt käyttöoikeudet:

000-2012-K40345/1 Veden ottaminen
000-2023-K28432/1 Tieoikeus
000-2009-K21695/1 Oivantie

Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohdetta rasita muut kuin tähän esisopimukseen merkityt rasitteet ja käyttöoikeudet.

Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tutustunut määräalaan, sen alueeseen ja rajoihin sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on saanut käyttöönsä kiinteistöä koskevat seuraavat asiakirjat:

-lainhuutotodistus
-rasitustodistus
-kiinteistörekisterin ote
-karttaote

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 määräalan hoito- ja ylläpitokustannuksista ja määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista sekä määräalaa kohdanneista vahingoista siihen asti, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa

sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Kaupan kohteen lainhuudatuskustannuksista vastaa ostaja.

Tästä kaupasta suoritettavasta kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa ostaja.

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Myyjä saa kaupan kohteena olevalla määräalalla olevien mainostaulujen tulot vuoden 2028 loppuun asti. Tämän jälkeisten mainostulojen menettämisestä myyjälle maksetaan kertakorvauksena 18000 euroa, mikä sisältyy tämän kauppakirjan perusteella suoritettavaan kauppahintaan.

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

Kaupan ehdot on merkitty tähän esisopimukseen. Osapuolet voivat sopia esisopimuksen ehtojen muutoksista lopulliseen kauppakirjaan ja muista kauppaa koskevista ehdoista. Muutoksia ei voida tehdä ehtoihin koskien kaupan kohdetta, kauppahintaa taikka kaupanteon määräpäivää pieniä tarkennuksia lukuun ottamatta.

Tämä esisopimus on laadittu kolmena (3) samansisältöisenä kappaleena, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Hollolassa 0.0.2026

Myyjä

_____

Hollolan kunta (ostaja)

_____ _____

Kunnanjohtaja Elinvoimajohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että… myyjänä sekä ... ja … ostajana toimivan Hollolan kunnan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

kaupanvahvistaja
tunnus:

Liitekartta, kaupan kohteena oleva määräalat

