

## **SOPIMUS TONTIN VARAAMISESTA JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS**

### **SOPIJAOSAPUOLET**

Loviisan kaupunki, y-tunnus 0203263-9  
Osoite: Mannerheiminkatu 4, PL 77, 07901 Loviisa,

jäljempänä Kaupunki.

Cubesta Oy, y-tunnus 1905944-0  
Osoite: Äyritie 8 C, 01510 Vantaa,

jäljempänä Cubesta.

### **SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS**

Loviisan kaupungissa järjestetään asuntomessut kesällä 2023 Kuningattarenrannan asuntomessualueella. Alueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty 9.7.2020. Kerrostalorakentamiselle osoitettu tontti 434-10-1054-1 on vapautunut asuntomessuihin liittyvistä sopimuksista ja velvoitteista. Cubesta on ottanut Kaupunkiin yhteyttä suunnitteluvaramuksen tekemistä varten.

Sopimuksen tarkoituksena on sopia tontin 434-10-1054-1 varaamisesta Cubestalle. Varausaikana Cubestan tulee suunnitella ja markkinoida tontille kerrostalohuoneistoja. Mikäli hanke osoittautuu varausaikana kannattavaksi ja mahdolliseksi toteuttaa, voidaan tontti luovuttaa Cubestalle tämän esisopimuksen mukaisilla ehdoilla.

### **OSAPUOLTEN VELVOLLISUUDET JA AIKATAULUT**

1. Kaupunki varaa tontin 434-10-1054-1 Cubestalle 31.12.2023 saakka.
2. Cubestan tulee 31.12.2023 mennessä ilmoittaa kirjallisesti Kaupungille, aikooko yritys toteuttaa hankkeen.
3. Mikäli Cubesta päättää toteuttaa hankkeen, jatkuu varaus kiinteistökaupan toteutumiseen saakka, kuitenkin enintään kolme (3) kuukautta ilmoituksen antamisesta. Lopullinen luovutus on tehtävä viimeistään 31.3.2024.
4. Kun Cubesta on kirjallisesti ilmoittanut Kaupungille ryhtyvänsä hankkeeseen, varmistaa Kaupunki, että tontille on saatavilla kunnallistekniikka. Kaupunki sitoutuu varmistamaan, että kunnallistekniikka on saatavilla neljän kalenterikuukauden jälkeen Cubestan antamasta ilmoituksesta toteuttaa hanke.
5. Kun Cubesta on vahvistanut toteuttavansa hankkeen, tulevat kiinteistökaupan esisopimuksen ehdot ja sopimussakkoa koskevat ehdot päteviksi ja ne sitovat molempia osapuolia.

## **SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sen ja kun kaupanvahvistaja on vahvistanut sopimuksen. Sopimus on voimassa 31.12.2023 saakka. Sopimus raukeaa, mikäli Cubesta ei ole ilmoittanut Kaupungille ryhtyvänsä hankkeeseen 31.12.2023 mennessä tai mikäli Cubesta ilmoittaa luopuvansa hankkeesta.

## **KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS**

### **Sopimuksen osapuolet**

**Myyjä** Loviisan kaupunki, y-tunnus 0203263-9  
Osoite: Mannerheiminkatu 4, PL 77, 07901 Loviisa,

jäljempänä Myyjä.

**Ostaja** Cubesta Oy, y-tunnus 1905944-0  
Osoite: Äyritie 8 C, 01510 Vantaa,

jäljempänä Ostaja.

### **Kaupan kohde**

Loviisan kaupungin 10. kaupunginosan korttelissa 1054 sijaitseva tontti nro 1 (kiinteistötunnus 434-10-1054-1). Tontin pinta-ala on noin 3 815 m<sup>2</sup>. Tontti on osoitettu 9.7.2020 hyväksytyssä asemakaavassa kaavamerkinnällä AK-4, asuinkerrostalojen korttelialue. Kiinteistön osoite on Saaristotie 11, 07940 Loviisa.

### **Kauppahinta**

Tontin 434-10-1054-1 kauppahinta on kaksisataaseitsemänkymmentäviisituhatta (275 000,00) euroa.

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa Myyjän osoittamalle pankkitilille ja kuitataan maksetuksi lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin.

### **Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen**

Kaupan kohteena olevan tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin.

## **Rasitteet ja rasitukset**

Kaupan kohteena olevan tontin 434-10-1054-1 alueella kulkee vesijohtoja varten perustetut käyttöoikeusyksiköt 434-2021-K3 ja 434-2021-K4 liitteenä olevan kartan mukaisesti.

Kaupan kohteena oleva tontti 434-10-1054-1 myydään kiinnityksistä vapaana.

## **Kohteeseen tutustuminen**

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. kiinteistörekisteriote
2. kiinteistörekisterin karttaote
3. lainhuutotodistus
4. rasiustoditus
5. asemakaavakartta ja kaavamääräykset.

Myyjä vakuuttaa antaneensa Ostajalle ennen kaupan liittyvää päätöksentekoa kaikki sellaiset kaupan kohdetta koskevat tiedot, joiden voidaan katsoa vaikuttavan ostopäätökseen.

Ostaja on käynyt tontilla ja tarkastanut kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saamiinsa tietoihin. Ostajalla ei ole huomautettavaa näiden seikkojen osalta.

## **Kaupan edellytykset**

Sopimuksen osapuolet sitoutuvat tekemään edellä mainittua kiinteistöä koskevan kaupan, mikäli Ostaja päättää toteuttaa suunnitellun hankkeen ja ilmoittaa siitä kirjallisesti Myyjälle 31.12.2023 mennessä. Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Ostaja on ilmoittanut toteuttavansa suunnitellun hankkeen.

## **Sopimussakko**

Mikäli Ostaja ei sitoudu kiinteistökauppaan tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti, eli mikäli Ostaja vetäytyy kiinteistökaupasta annettuaan kirjallisen ilmoituksen hankkeen toteuttamisesta, on Myyjällä oikeus periä sopimussakko, joka on 25 prosenttia tontin kauppahinnasta.

## **KAUPAN MUUT EHDOT**

### **Verot ja maksut**

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy Ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja vastaa tämän esisopimuksen kaupanvahvistajan palkkion maksamisesta. Ostaja vastaa lisäksi varsinaista kiinteistökauppaa koskevan varainsiirtoveron suorittamisesta ja kaupanvahvistajan palkkion maksamisesta.

### **Rakentamisvelvoite**

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset asuttavaan ja käyttöön otettavaan kuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Rakentamisvelvoitetta koskevien velvoitteiden laiminlyöntien osalta toimitaan kaupunginvaltuuston 10.10.2012 § 101 päätöksen mukaisesti.

### **Vallintarajoitus**

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä rakentamattomana, ellei Myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

### **Ympäristösuojelulain 139. §:n selontekovelvollisuus**

Ympäristönsuojelulain 139. §:n mukaisesti Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla alueella ei ole Myyjän tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

### **Muut ehdot**

Ostaja tekee sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä muut tarvittavat liittymissopimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista.

## ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kiinteistökaupan esisopimusta on tehty kolme (3) samanlaista kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Loviisassa xx. päivänä lokakuuta 2022

Loviisan kaupunki

---

Jan D. Oker-Blom  
kaupunginjohtaja

---

Kristina Lönnfors  
kaupunginkansliakeskuksen johtaja

Cubesta Oy

---

Xxx Xxxxx

## KAUPANVAHVISTUS

Kaupnanvahvistajana todistan, että Jan D. Oker-Blom ja Kristina Lönnfors Loviisan kaupungin puolesta luovuttajana sekä Xxx Xxxxx Cubesta Oy:n puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2. luvun 1. §:ssä säädetyllä tavalla.

Loviisassa xx. päivänä lokakuuta 2022

---

Tanja Jokela  
maanmittausinsinööri  
kaupanvahvistaja 4341/8  
Loviisan kaupunki