

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Tällä esisopimuksella osapuolet sopivat myöhemmin tehtävästä kiinteistökaupasta kaupan kohteena olevien kiinteistöjen ja kiinteistöillä sijaitsevan rakennuksen sekä vesi-, sähkö- ja lämmitysenergialiittymien hallintaoikeuden siirron osalta. Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan lopullisen kiinteistökaupan, mikäli tässä esisopimuksessa sovitut ehdot täyttyvät.

1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET

1.1 Myyjä **Kiinteistö Oy Haapaveden Vuokratalo 1** (y-tunnus 0246921-6)
c/o TA-Yhtiöt Oy, Rautatienkatu 28, 90100 Oulu
(jäljempänä "Myyjä")

1.2 Ostaja **Haapaveden kaupunki** (y-tunnus 0184872-4)
PL 40, 86601 Haapavesi
(jäljempänä "Ostaja")

Myyjä on TA-Yhtymä Oy:n (y-tunnus 1589823-9) 90 %:sti ja Haapaveden kaupungin 10 %:sti omistama yhtiö.

Ostaja on myös kauppaan kytkeytyvien vesi-, sähkö- ja lämmitysenergialiittymien hallintaoikeuden siirronsaaja.

Myöhemmin molemmat yhdessä "Osapuolet" ja yksinään "Osapuoli"

2. ESISOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Myyjä omistaa seuraavat Haapaveden kaupungin Haapajärven kaupunginosassa sijaitsevat kiinteistöt:
Kiinteistötunnus 71-402-26-129 Ilmarinpelto, pinta-ala 0,3469 ha
Kiinteistötunnus 71-402-26-130 Peltoranta, pinta-ala 0,3692 ha
Kiinteistötunnus 71-402-26-131 Ylärinta, pinta-ala 0,4043 ha

Kiinteistöt sijaitsevat osoitteessa Ilmarinkuja 2 ja 4, 86600 Haapavesi.

Kiinteistöissä ei ole erottamattomia määräaloja tai erillisenä luovutettuja yhteisalueosuuksia. Kirjaamisviranomaisen tiedossa ei myöskään ole lainhuudattamattomia luovutuksia.

Kiinteistöt on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).

Kiinteistöillä sijainneet yhteensä seitsemän (7) asuin- ja talousrakennusta (Kiinteistö Oy Haapaveden Vuokratalo 1:n omistuksessa olleet rivitalot A, B, C, D, E, F ja G) on purettu vuosien 2021 ja 2022 aikana. Kaikki nämä talot sekä talo H ovat saaneet Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lta purkuluvan 23.3.2021 edellytyksin, että valtion asuntolaina tai aravalaina erääntyneine lyhennyksineen ja korkoineen maksetaan kokonaan takaisin purettavan asunnon tai talon osalta ja että valtio

vapautetaan asuntotuotantolain (247/1966) 13 a §:n mukaisesta vastuusta. Näin on kaikkien rakennusten ja asuntojen osalta myös tehty lukuun ottamatta rakennukseen H kohdistuvaa aravalainaosuutta, joka on 26 954,16 euroa ja jolle summalle kertyy maksettavaksi 1,39 %:n korko 1.12.2021 lukien maksupäivään asti. Myyjä maksaa / on maksanut sanotun lainapääoman korkoineen **xx.xx.2022 / viimeistään xx.xx.2022** siten, että rakennukseen H ei enää lopullisen kaupan tekohetkellä kohdistu aravalainaa tai muuta valtion asuntolainaa.

Kiinteistöjen 71-402-26-129 Ilmarinpelto ja 71-402-26-131 Ylärinta alueella sijaitsevassa, nykyisin asumattomassa Kiinteistö Oy Haapaveden Vuokratalo 1:n omistamassa purkukuntoisessa asuinrakennuksessa (rivitalo H) sijaitsee lämpökeskus, joka on aikaisemmin palvellut sekä Kiinteistö Oy Haapaveden Vuokratalo 1:n rakennuksia että naapuritontilla sijaitsevaa Asunto Oy Haapaveden Alarantaa (y-tunnus 0288032-0) ja nykyisin palvelee ainoastaan Asunto Oy Haapaveden Alarantaa. Lämpökeskuksen kautta kulkevat vesi-, lämmitysenergia- ja sähköliittymät palvelevat samoin nykyisin ainoastaan Asunto Oy Haapaveden Alarantaa.

Kiinteistö Oy Haapaveden Vuokratalo 1:n ja Asunto Oy Haapaveden Alarannan välillä on solmittu 1.12.2021 siirtosopimus (jäljempänä ”Siirtosopimus”), jonka mukaan siirtäjä Kiinteistö Oy Haapaveden Vuokratalo 1 siirtää seuraavien sopimusten tai niiden sijaan tulleiden sopimusten mukaiset oikeudet ja velvollisuudet siirronsaajalle Asunto Oy Haapaveden Alarannalle:

- Haapaveden Energia Oy:n ja Kiinteistö Oy Haapaveden Vuokratalo 1:n välillä 3.4.2000 solmitun lämmötoimitussopimus
- Salvostalo Oy:n ja Haapaveden kunnan vesilaitoksen välillä 30.12.1977 solmittu liittymissopimus
- Kiinteistö Oy Haapaveden Vuokratalo 1:n ja Haapaveden kunnan vesilaitoksen (nykyään Haapaveden Vesi Oy) välillä solmittu liittymissopimus
- Kiinteistö Oy Ilmarinlämmön ja Revon Sähkö Oy:n välillä 15.5.1978 solmittu liittymissopimus
- Revon Sähkö Oy:n ja Kiinteistö Oy Haapaveden Vuokratalo 1:n välillä 12.6.1979 solmittu liittymissopimus
- Revon Sähkö Oy:n ja Kiinteistö Oy Haapaveden Vuokratalo 1:n välillä 24.10.1979 solmittu liittymissopimus.

Siirtosopimuksen mukaan kaikkien em. sopimusten oli tarkoitus siirtyä siirronsaajalle viimeistään 31.8.2022. Siirrettäviin sopimuksiin liittyvien oikeuksien ja velvollisuuksien oli siirtosopimuksen ehtojen mukaan tarkoitus siirtyä kaikilta osin siirronsaajalle Asunto Oy Haapaveden Alarannalle heti, kun siirronsaaja olisi saanut valmiiksi tekniset valmiudet siirrettävien sopimusten kohteena olevan energian ja veden osalta. Siirtosopimuksen tavoitteena oli, että kaikki siirtäjä Kiinteistö Oy Haapaveden Vuokratalo 1:n omistamilla kiinteistöillä sijaitsevat asuin- ja talousrakennukset voitaisiin purkaa, kun siirronsaaja Asunto Oy Haapaveden Alaranta ei enää tarvitsisi siirtäjä Kiinteistö Oy Haapaveden Vuokratalo 1:n kiinteistöillä sijaitsevaa lämpökeskusta eikä sen kautta kulkevia liittymiä, vaan olisi saanut valmiiksi omat korvaavat järjestelmänsä. Siirronsaajan Asunto Oy Haapaveden Alarannan on siis

ollut tarkoituksena vapautua siitä riippuvaisuudesta, joka sillä on Siirtosopimuksen kohteena mainittujen sopimusten kohteena olevasta vedestä, sähkön ja lämmön toimituksesta siirtäjän Kiinteistö Oy Haapaveden Vuokratalo 1:n kiinteistöllä sijaitsevan lämpökeskuksen kautta kulkevien järjestelmien ja laitteiden kautta.

Siirtosopimuksen tarkoitukset eivät kuitenkaan ole siirtoprosessiin liittyvistä vaikeuksista johtuen toteutuneet suunnitellussa aikataulussa, vaan siirronsaaja Asunto Oy Haapaveden Alaranta on edelleen riippuvainen siirtäjän Kiinteistö Oy Haapaveden Vuokratalo 1:n omistamilla kiinteistöillä sijaitsevasta lämpökeskuksesta ja sen kautta kulkevasta liittymistä. Tämän riippuvuuden päättymisajankohta ei tätä kiinteistökaupan esisopimusta laadittaessa ole tiedossa.

Purkukuntoinen rivitalo H ja siinä sijaitseva lämpökeskus jäävät kaupan myötä Ostajalle. Kaikki kunnossapitovastuut lämpökeskuksesta ja sen laitteistoista siirtyvät kaupan myötä Ostajalle. Kaupan kohteena olevilla kiinteistöillä sijaitsevat, Asunto Oy Haapaveden Alarantaa palvelevat vesi-, lämpö- ja sähköliittymät siirtyvät kaupan myötä Ostajan hallintaan ja kunnossapitovastuulle.

Myyjä Kiinteistö Oy Haapaveden Vuokratalo 1 vapautuu kiinteistökaupan toteutuessa kaikista vastuistaan, jotka liittyvät rakennukseen H, siinä sijaitsevaan lämpökeskukseen ja lämpökeskuksen kautta kulkeviin vesi-, lämpö- ja sähköliittymiin.

3. ESISOPIMUKSEN KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena ovat kiinteistöt 71-402-26-129 Ilmarinpelto, 71-402-26-130 Peltoranta ja 71-402-26-131 Ylärinta, sekä kiinteistöillä 71-402-26-129 Ilmarinpelto ja 71-402-26-131 Ylärinta sijaitseva rakennus H siinä sijaitsevine lämpökeskuksineen ja keskuksen ja kiinteistöjen kautta kulkevine vesi-, lämpö- ja sähköliittymineen.

Kiinteistöt on osoitettu liitteenä olevilla liitekartoilla (liite 4).

4. ESISOPIMUKSEN EHDOT LOPULLISEN KAUPAN TEKEMISELLE

Osapuolet sitoutuvat, ottaen kuitenkin huomioon mitä kohtaan 5 on kirjattu, solmimaan kaupan kohteesta lopullisen kiinteistökaupan, mikäli seuraavat lopullisen kiinteistökaupan edellytykset ovat täyttyneet:

1. Haapaveden kaupunginhallitus hyväksyy kaupan ja kaupunginhallituksen päätös kaupan hyväksymisestä tässä esisopimuksessa kuvatuin ehdoin on tullut lainvoimaiseksi.
2. Haapaveden kaupunki sitoutuu siihen, että Asunto Oy Haapaveden Alarantaa palvelevat vesi-, lämpö- ja sähköliittymät siirtyvät kaupan myötä Haapaveden kaupungin hallintaan ja kunnossapitovastuulle.
3. Myyjä on maksanut pois H-taloon aravalainasta 1334-2450 kohdistuvan, jäljellä olevan osuuden 26 954,16 euroa korkoineen, minkä jälkeen kaupan kohteeseen ei kohdistu enää aravalainaa tai muuta valtion asuntolainaa.

Lopullinen kauppa tehdään viimeistään 60 vuorokauden kuluessa siitä, kun em. edellytykset ovat täyttyneet.

5. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä esisopimus tulee voimaan esisopimuksen allekirjoituksin ja lakkaa olemasta voimassa ilman eri ilmoitusta, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai viimeistään 28.2.2023, mikäli kohdan 4 mukaiset lopullisen kaupan edellytykset ovat täyttymättä 28.2.2023.

Mikäli tämän esisopimuksen voimassaolo päättyy Ostajasta johtuvasta syystä ja ilman, että lopullista kauppakirjaa allekirjoitetaan, Ostaja korvaa Asunto Oy Haapaveden Alarannalle vahingon, joka Asunto Oy Haapaveden Alarannalle syntyy, jos rakennus H lämpökeskuksineen puretaan ilman että Asunto Oy Haapaveden Alarannalle on saatu käyttöön korvaava ratkaisu sen tarvitseman lämpö-, vesi- ja sähköenergian toimittamiseksi Asunto Oy Haapaveden Alarannan kiinteistölle.

Mikäli tämän esisopimuksen voimassaolo päättyy Ostajasta johtuvasta syystä ja ilman, että lopullista kauppakirjaa allekirjoitetaan, Ostaja sitoutuu lisäksi siihen, että se ei esitä mitään vaatimuksia Myyjää kohtaan, mikäli myyjä purkaa esisopimuksen päättyttyä rakennuksen H lämpökeskuksineen.

Ostaja ja Asunto Oy Haapaveden Alaranta sitoutuvat myös siihen, että mikäli Asunto Oy Haapaveden Alaranta edelleen haluaa säilyttää lämpökeskuksen ja jatkaa sen käyttämistä sitä tilanteessa, jossa esisopimuksen voimassaolo on päättynyt Ostajasta johtuvasta syystä ilman että lopullista kauppakirjaa allekirjoitetaan, Ostaja ja Asunto Oy Haapaveden Alaranta ottavat yhteisesti vastattavakseen kaikki rakennukseen H lämpökeskuksineen liittyvät kustannukset, vastuut ja velvoitteet.

Mikäli tämän esisopimuksen voimassaolo päättyy Osapuolista riippumattomasta syystä ja ilman, että lopullista kauppakirjaa allekirjoitetaan, Osapuolilla ei ole vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Mikäli Ostaja ei suostu allekirjoittamaan lopullista kauppakirjaa kohdassa 4 mainittujen lopullisen kaupan tekemiselle asetettujen ehtojen täyttymisen jälkeen, Ostaja korvaa Myyjälle kertakorvauksena kymmentuhatta (10.000,00) euroa sekä ottaa vastattavakseen kaikki rakennukseen H lämpökeskuksineen liittyvät kustannukset, vastuut ja velvoitteet, elleivät Ostaja ja Asunto Oy Haapaveden Alaranta keskenään näistä kustannuksista, vastuista ja velvoitteista muuta sovi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolilla ei ole toisiaan kohtaan muita vaatimuksia kuin mitä tässä kohdassa 5 on mainittu, mikäli tämän esisopimuksen voimassaolo päättyy ilman lopullisen kaupan toteutumista, vaikka kohdassa 4 mainitut lopullisen kaupan tekemiselle asetetut ehdot olisivat täyttyneet.

6. OSAPUOLTEN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET ENNEN LOPULLISTA KAUPPAA

Ostajalla on oikeus esisopimuksen kohteena olevilla kiinteistöillä kulkemiseen ja kiinteistöihin tutustumiseen paikan päällä.

Ostajalla on oikeus halutessaan tehdä esisopimuksen kohteena olevilla kiinteistöillä tutkimuksia selvittääkseen kiinteistöillä sijaitsevien maanalaisten rakenteiden sijainteja ja kuntoa. Tutkimuksista ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa Myyjälle.

Ostaja vastaa kustannuksellaan kaupanvahvistajan palkkiosta.

7. LOPULLISEN KAUPAN EHDOT

7.1 Kaupan kohde

Kaupan kohteena ovat seuraavat kiinteistöt:

Kiinteistötunnus 71-402-26-129 Ilmarinpelto, pinta-ala 0,3469 ha

Kiinteistötunnus 71-402-26-130 Peltoranta, pinta-ala 0,3692 ha

Kiinteistötunnus 71-402-26-131 Ylärinta, pinta-ala 0,4043 ha

Kiinteistöt sijaitsevat osoitteessa Ilmarinkuja 2 ja 4, 86600 Haapavesi.

Kiinteistöissä ei ole erottamattomia määräaloja tai erillisenä luovutettuja yhteisalueosuuksia. Kirjaamisviranomaisen tiedossa ei myöskään ole lainhuudattamattomia luovutuksia.

Lisäksi kaupan kohteeseen kuuluvat kiinteistöjen 71-402-26-129 Ilmarinpelto ja 71-402-26-131 Ylärinta alueella sijaitseva, purkukuntoinen asuinrakennus (rivitalo H) ja siinä sijaitseva lämpökeskus laitteistoineen. Kaupan kohteena olevilla kiinteistöillä sijaitsevat, Asunto Oy Haapaveden Alarantaa palvelevat vesi-, lämpö- ja sähköliittymät siirtyvät kaupan myötä Ostajan hallintaan ja kunnossapitovastuulle.

7.2 Kauppahinta ja maksuehdot

Kauppahinta on kolmekymmentäkolmetuhatta kahdeksansataakuusi (33.806,00) euroa. Kauppahinta vastaa Ostajan hallussa olevien 16.12.1977 ja 5.10.1979 päivätyjen haltijavelkakirjojen mukaisia saatavia Myyjältä. Lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin rahaa ei siirry Ostajalta Myyjälle, vaan kaupan myötä Osapuolet toteavat Myyjän kyseisten velkakirjojen mukaisten saatavien tulleen kuitatuiksi Ostajalle. Kuittauksen jälkeen Ostajalla ei ole enää sanottujen velkakirjojen mukaisia saatavia Myyjältä. Ostaja sitoutuu luovuttamaan kyseiset velkakirjat Myyjän haltuun välittömästi lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin.

7.3 Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteena olevien kiinteistöjen, rakennuksen H ja sillä sijaitsevan lämpökeskuksen omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät välittömästi Ostajalle, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu. Kaupan kohteena olevilla kiinteistöillä sijaitsevat, Asunto Oy Haapaveden Alarantaa palvelevat vesi-, lämpö- ja sähköliittymät siirtyvät kaupan myötä Ostajan hallintaan ja kunnossapitovastuulle.

7.4 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistön 71-402-26-130 Peltoranta osalta voimassa on 10 kiinnitystä:

- 1) Kiinnitys 14.10.1999
Asianumero: 704/14.10.1999/4513
Arkistoviite: 704:1999:KI:4513
Etusija: 10.12.1979 / 728
Rahamäärä: 16 818,79 €
Panttikirja: Sähköinen
Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1
- 2) Kiinnitys 14.10.1999
Asianumero: 704/14.10.1999/4514
Arkistoviite: 704:1999:KI:4514
Etusija: 10.12.1979 / 728 ja huonompi kuin asialla 704/14.10.1999/4513
Rahamäärä: 16 818,79 €
Panttikirja: Sähköinen
Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1
- 3) Kiinnitys 21.6.1999
Asianumero: 704/21.6.1999/2788
Arkistoviite: 704:1999:KI:2788
Etusija: 14.1.1980 / 18
Rahamäärä: 163 646,85 €
Panttikirja: Sähköinen
Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1
- 4) Kiinnitys 21.6.1999
Asianumero: 704/21.6.1999/2789
Arkistoviite: 704:1999:KI:2789
Etusija: 21.8.1980 / 495
Rahamäärä: 11 773,15 €
Panttikirja: Sähköinen
Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1
- 5) Kiinnitys 15.5.2000
Asianumero: 704/15.5.2000/1928
Arkistoviite: 704:2000:KI:1928
Etusija: 22.8.1980 / 496
Rahamäärä: 20 182 € (Vahvistettu markkoina: 120 000 FIM)
Panttikirja: Kirjallinen
Panttikirjan haltija: Haapaveden kaupunki, 0184872-4
- 6) Kiinnitys 14.10.1999
Asianumero: 704/14.10.1999/4515
Arkistoviite: 704:1999:KI:4515
Etusija: 15.4.1981 / 234 ja parempi etuoikeus kuin kiinnityksillä
14.1.1980/18, 21.8.1980/495 ja 22.8.1980/496
Rahamäärä: 531,81 €
Panttikirja: Sähköinen
Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1
- 7) Kiinnitys 16.3.2000
Asianumero: 704/16.3.2000/1096

Arkistoviite: 704:2000:KI:1096
Etusija: 16.3.2000 / 1096
Rahamäärä: 336 375,85 €
Panttikirja: Sähköinen
Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1

8) Kiinnitys 16.3.2000
Asianumero: 704/16.3.2000/1097
Arkistoviite: 704:2000:KI:1097
Etusija: 16.3.2000 / 1097 ja huonompi kuin asialla 1096
Rahamäärä: 168 187,93 €
Panttikirja: Sähköinen
Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1

9) Kiinnitys 16.3.2000
Asianumero: 704/16.3.2000/1098
Arkistoviite: 704:2000:KI:1098
Etusija: 16.3.2000 / 1098 ja huonompi kuin asialla 1097
Rahamäärä: 50 456,38 €
Panttikirja: Sähköinen
Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1

10) Kiinnitys 16.3.2000
Asianumero: 704/16.3.2000/1099
Arkistoviite: 704:2000:KI:1099
Etusija: 16.3.2000 / 1099 ja huonompi kuin asialla 1098
Rahamäärä: 5 382,01 €
Panttikirja: Sähköinen
Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1

Kiinteistön 71-402-26-131 Ylärinta osalta voimassa on kolme kiinnitystä:

1) Kiinnitys 27.11.1997
Asianumero: 704/27.11.1997/4023
Arkistoviite: 704:1997:KI:4023
Etusija: 23.3.1978 / 232
Rahamäärä: 168 187,93 €
Panttikirja: Sähköinen
Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1

2) Kiinnitys 20.3.1998
Asianumero: 704/20.3.1998/1100
Arkistoviite: 704:1998:KI:1100
Etusija: 25.3.1978 / 233
Rahamäärä: 13 623 € (Vahvistettu markkoina: 81 000 FIM)
Panttikirja: Kirjallinen
Panttikirjan haltija: Haapaveden kaupunki, 0184872-4

3) Kiinnitys 26.7.2002
Asianumero: 704/26.7.2002/2798
Arkistoviite: 704:2002:KI:2798
Etusija: 18.2.1993 / 62
Rahamäärä: 396 000 €
Panttikirja: Sähköinen
Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1

Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita kiinnityksiä, panttauksia, vuokra- eikä muitakaan erityisiä oikeuksia kuin mitä 7.9.2022 päivätystä rasiustodistuksesta tai muista kiinteistöä koskevista rekisteriotteista ilmenee eikä uusia myöskään ole vireillä.

Kaikki kaupan kohteena oleviin kiinteistöihin kohdistuvat paperiset panttikirjat jäävät lopullisen kauppakirjan allekirjoituksia vastaan Ostajan haltuun.

7.5 Rasitteet ja vallintarajoitukset

Kiinteistöllä 71-402-26-130 Peltoranta rasiustodistuksen mukaan sijaitsevat aravavuokratalot on purettu. Poiketen rasiustodistuksen maininnasta, jonka mukaan rakennuksiin kohdistuvat aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetussa laissa (1190/93) säädetyt rajoitukset ja jonka mukaan mainitut rajoitukset ovat kyseisen lain 3 §:n mukaan voimassa 45 vuotta alkaen ensimmäisestä rajoitusmerkinnästä, joka tehdään lainan johdosta sekä poiketen maininnasta, että aravalaina on myönnetty 7.3.2000 ja vallintarajoitus rekisteröity 8.7.2000, kaikki kiinteistöllä sijainneet talot ovat saaneet Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lta purkuluvan 23.3.2021 edellytyksin, että valtion asuntolaina tai aravalaina erääntyneine lyhennyksineen ja korkoineen maksetaan kokonaan takaisin purettavan asunnon tai talon osalta ja että valtio vapautetaan asuntotuotantolain (247/1966) 13 a §:n mukaisesta vastuusta. Näin on kaikkien rakennusten ja asuntojen osalta myös tehty.

Kiinteistöllä 71-402-26-131 Yläranta rasiustodistuksen mukaan sijaitsevat vuokratalot on purettu rakennusta H lukuun ottamatta. Poiketen rasiustodistuksen maininnasta, jonka mukaan rakennuksiin kohdistuvat asuntotuotantolain 15-15 e §:ssä säädetyt rajoitukset ovat voimassa vallintarajoitusta koskevan merkinnän tekemisestä 45 vuoden ajan ja merkinnästä, jonka mukaan laina on myönnetty Kiinteistö Oy Haapaveden Vuokratalo 1:lle 16.3.1993 ja vallintarajoitus rekisteröity 18.3.1993, kaikki kiinteistöllä sijainneet talot ovat saaneet Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lta purkuluvan 23.3.2021 edellytyksin, että valtion asuntolaina tai aravalaina erääntyneine lyhennyksineen ja korkoineen maksetaan kokonaan takaisin purettavan asunnon tai talon osalta ja että valtio vapautetaan asuntotuotantolain (247/1966) 13 a §:n mukaisesta vastuusta. Näin on kaikkien rakennusten ja asuntojen osalta myös tehty.

Kiinteistöä 71-402-26-131 Yläranta rasittaa tieoikeus (000-2017-K25702), jonka osalta oikeutettu kiinteistö on 71-402-26-129 Ilmarinpelto.

Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita, käyttöoikeuksia, käyttörajoituksia tai vallintarajoituksia.

7.6 Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kiinteistöistä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistus-

oikeus siirtyy Ostajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen myötä. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta sekä kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Ostaja.

7.7 Kiinteistöihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen, tarkastanut kiinteistöt ja kiinteistöillä 71-402-26-129 Ilmarinpelto ja 71-402-26-131 Ylärinta sijaitsevan pukukuntoisen rakennuksen H lämpökeskuksineen, kiinteistöjen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin.

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteena olevilla kiinteistöillä on sekä purkamattomia maanalaisia rakenteita ja rakennelmia kuten putkia ja johtoja sekä purkamattomia maanpäällisiä rakenteita ja rakennelmia kuten asfalttipäällysteitä. Ostaja on tutustunut rakennuspiirustuksiin, joista käyvät ilmi maanalaiset ja maanpäälliset rakenteet ja rakennelmat.

7.8 Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin:

1. Lainhuutotodistukset 1.9.2022
2. Rasiustodistukset 1.9.2022
3. Kiinteistörekisteriotteet 1.9.2022
4. Kiinteistöjen karttakuvat 1.9.2022
5. Kiinteistö Oy Haapaveden Vuokratulo 1:n ja Asunto Oy Haapaveden Alarannan välillä solmittu 1.12.2021 allekirjoitettu siirtosopimus liitteineen
6. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn päätös 23.3.2021, diaarinumero ARA-05.01.02-2021-8

7.9 Ympäristöasiat

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei kaupan kohteena olevilla kiinteistöillä ole harjoitettu toimintaa tai varastoitu jätteitä tai kemikaaleja, joista olisi voinut aiheutua maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumista. Myyjällä ei ole myöskään tietoa jätteistä tai aineista, jotka voisivat aiheuttaa kiinteistöjen maaperän tai pohjaveden pilaantumista ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamalla tavalla. Mikäli kaupan kohteena olevilla kiinteistöillä kuitenkin ilmenee maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumista, vastaa Ostaja viranomaisen edellyttämistä puhdistamis- ja ennallistamiskustannuksista siihen tasoon, jota vaaditaan niihin tarkoituksiin, joihin Ostaja aikoo kiinteistöjä jatkossa käyttää.

7.10 Kaupan kohteella olevat rakennukset ja laitteet

Ostaja vastaa kaupan kohteena olevilla kiinteistöillä olevien maanpäällisten ja maanalaisten rakennusten, rakennelmien ja laitteiden mahdollisesta purkamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Ostaja

on tietoinen, että kaupan kohteisiin sisältyvä rakennus H on purkukuntoinen.

7.11 Irtain ja muu omaisuus

Kaupan kohteena olevien kiinteistöjen ja rakennuksen H sekä sen lämpökeskuksen ja liittymien ohella mitään irtainta omaisuutta ei tätä kauppaa seuraa eikä sen myymisestä myöskään ole laadittu eri sopimusta.

7.12 Etuostolain mukainen vakuutus

Myyjä ja Ostaja vakuuttavat, etteivät he ole viimeksi kuluneiden kahden vuoden aikana tehneet sellaisia kiinteistökauppoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolain 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

7.13 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Osapuolet pyrkivät neuvottelemalla selvittämään mahdolliset tästä kiinteistökauppakirjasta johtuvat erimielisyydet. Ellei yksimielisyyttä saavuteta neuvotteluilla, käsitellään erimielisyydet kiinteistön sijaintipaikan perusteella määräytyvässä käräjäoikeudessa.

7.14 Myyjän vakuutukset

Myyjä ei ole jättänyt kauppaneuvottelujen yhteydessä ilmoittamatta mitään tiedossaan olevaa kaupan kohteen tilaan vaikuttavaa seikkaa.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohteena oleviin kiinteistöihin ei kohdistu muita rasitteita, käyttö- tai muita oikeuksia kuin mitä tämän sopimuksen kohdasta 7.4 ja 7.9.2022 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta tai muista kiinteistöä koskevista rekisteriotteista ilmenee. Niiden kiinnitysten osalta, joista on olemassa paperiset panttikirjat, panttikirjat jäävät kaupanteon yhteydessä Ostajan haltuun.

8. Allekirjoitukset

Tätä esisopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Oulussa / Haapavedellä xx.10.2022

Jouni Rautiola, hallituksen puheenjohtaja

N.N., tehtävänimike

9. Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Jouni Rautiola Myyjän Kiinteistö Oy Haapaveden Vuokratalo 1:n edustajana ja N.N. Ostajan Haapaveden kaupungin edustajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut heidän henkilöllisyytensä ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika kuten edellä
