

TÄMÄ KIINTEISTÖN MÄÄRÄALAN KAUPAN ESISOPIMUS ("Esisopimus") on allekirjoitettu tänään [●].[●].2022 seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **JUUAN KUNTA** (0168654-2), Poikolantie 1, 83900 Juuka ("**Myyjä**"); ja
- (2) **PULJONKI OY** (0928139-8), Vepsänjoentie 10, 83900 Juuka ("**Ostaja**")

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**".

1 TAUSTA JA TARKOITUS

Myyjä omistaa Kuntala-nimisen tilan (kiinteistötunnus 176-403-16-77) ("**Tila**"), johon sisältyy **liitteessä 1** määritelty noin [●] m² suuruinen määräala sekä sillä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat (määräala ja sillä sijaitsevat rakennukset jäljempänä yhdessä "**Määräala**"). Määräalalla sijaitsee tehdasrakennus osoitteessa Vepsänjoentie 10, 83900 Juuka, sekä toimisto- ja varastorakennus osoitteessa Vepsänjoentie 6, 83900 Juuka.

Osapuolet ovat laatineet ja neuvotelleet tämän sopimuksen **liitteenä 1** olevasta kauppakirjasta ("**Kauppakirja**"). Tässä Esisopimuksessa Osapuolet sopivat milloin ja millä ehdoin Osapuolet tulevat velvolliseksi allekirjoittaa Kauppakirjan.

2 KAUPAN KOHDE JA KAUPPA

Kauppakirjan kohteena on Määräala. Myyjällä on täysi ja rajoittamaton omistusoikeus määräalaan, ja määräala on vapaasti siirrettävissä Ostajalle.

Mikäli tämän Esisopimuksen kohdassa 3 esitettyjen kaupan tekemisen ehdot täyttyvät, Myyjä myy Määräalan Ostajalle ja Ostaja ostaa Määräalan Myyjältä Kauppakirjassa sovittujen ehtojen mukaisesti. Kaupan hinta määräytyy myös sen mukaan, mitä Kauppakirjassa siitä sanotaan.

3 KAUPAN TEKEMISEN EHDOT

Määräalan kaupasta on tehty kunnallisvalitus, joka on tällä hetkellä käsittelyssä Itä-Suomen hallinto-oikeudessa (190/2022). Ennen kuin asiassa annetaan lainvoimainen päätös, ei Määräalan kauppaa voida toteuttaa. Mikäli kaupan este poistuu, eli hallinto-oikeus tai korkein hallinto-oikeus hylkää kunnallisvalituksen ja antaa luvan Määräalan myyntiin, osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan tämän sopimuksen liitteenä olevan kauppakirjan. Mikäli Esisopimusta rikotaan, on Osapuolella oikeus kuuden (6) kuukauden määräajassa kanteella vaatia toista osapuolta tekemään liitteenä olevan Kauppakirjan mukainen Määräalan kauppa.

Mikäli hallinto-oikeuden tai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä vahvistetaan Määräalan myyntikielto, on Osapuolilla neuvotteluveto kaupan teosta myöhemmänä ajankohtana tämän esisopimuksen voimassaoloajaksi.

Samanaikaisesti tämän Esisopimuksen kanssa osapuolten välistä Vepsänjoentie 10 sijaitsevaa tehdasrakennusta koskevaa vuokrasopimusta muutetaan muutossopimuksella siten, että sovitaan rakennuksen tulevien perusparannusten kustannusten jaosta. Vuokrasopimuksen muutossopimuksen allekirjoitettuaan Ostaja vastaa Myyjän sijasta tehdasrakennukseen kohdistuvista perusparannusten

kustannuksista niiden syntyessä. Mikäli Määräalan kauppa ei toteudu kaupan pysyväisluonteisen esteen vuoksi, Myyjä vastaa Ostajan suorittamista tehdasrakennukseen suoritetuista perusparannuskustannuksista. Pysyväisluontoisena esteenä pidetään sitä tilannetta, jossa kauppaa ei ole saatu toteutettua kolmen (3) vuoden kuluessa kyseisen muutossopimuksen allekirjoituksesta. Mikäli Määräalan kauppaa ei saada toteutettua em. aikamääreessä, Myyjä suorittaa Ostajan muutossopimuksen allekirjoituksen jälkeen maksamat perusparannuskustannukset Ostajalle. Maksettavalle määrälle ei tällöin suoriteta korkoa.

4 ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä Esisopimus on voimassa kolme vuotta allekirjoituspäivästä.

5 KAUPANVAHVISTAJAN KULUT

Myyjä vastaa tästä sopimuksesta aiheutuvasta kaupanvahvistajan palkkiosta.

6 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

Tähän Esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia säännöksiä, ja sitä tulkitaan edellä sanotun mukaisesti.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin nopeutettua välimiesmenettelyä koskevien sääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki, Suomi ja välimiesmenettelyn kieli on suomi.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

ALLEKIRJOITUKSET

Esisopimuksesta on tehty kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

PULJONKI OY

[Nimi]
Valtuutettuna

JUUAN KUNTA

[Nimi]
Valtuutettuna

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [Nimi] Juuan kunnan edustajana luovuttajan puolesta sekä [Nimi] Puljonki Oy:n edustajana luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän Esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

[Nimi]
Virka-asema
Tunnus

LIITELUETTELO

Liite 1 Kauppakirja