

# KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

## 1. Sopimuksen osapuolet

Myyjä

(jäljempänä "Myyjä")

Ostaja

Ruskon kunta (jäljempänä "Ostaja" tai "Kunta")

Y-tunnus 0204524-5

Vanhatie 5

21290 Rusko

Ostaja ja Myyjä yhdessä myös "Osapuolet" ja kumpikin erikseen "Osapuoli".

## 2. Kaupan perusteet

Ruskon kunnanhallituksen päätös 19.10.2020 § 202 Ketunluolan asemakaavan laajentamiseksi.

## 3. Kaupan kohde

Määräala Ruskon kunnan Kirkonkylän kylän Isovuori 1:231 (704-404-1-231) tilasta, jonka pinta-ala noin 12113 m<sup>2</sup>. Alue on Ketunluolan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaavaluonnoksessa tiealuetta sekä luonnoksessa kaavoittamattomaksi merkittyä maatalousmaata. Kaupan kohteena oleva määräala (jäljempänä Kaupan Kohde) on osoitettu liitekartalla.

Kaupan Kohde on rakentamaton.

Kaupan Kohteen pinta-alatieto on määritelty Ketunluolan muutoksen ja laajennuksen asemakaavaluonnoksesta.

Esisopimuksen allekirjoitushetkellä alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kaupan Kohde on Ruskon yleiskaavassa maa- ja metsätalousaluetta.

## 4. Esisopimuksen tausta ja tarkoitus

Kaupan Kohteen alueella on vireillä Ketunluolan asemakaavan muutos ja laajennus, josta on laadittu asemakaavaluonnos. Tämä esisopimus (jäljempänä Esisopimus) liittyy osapuolten asemakaavaneuvotteluissa sopimaan määrääalan kiinteistökauppaan.

Tällä Esisopimuksella osapuolet sitoutuvat tekemään jäljempänä mainitun Ennakkoehdon (6) täyttyessä kiinteistökaupan.

## 5. Kauppahinta

Kaupan Kohteen arvo on 44.818 euroa.

Lopullinen kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin. Kauppahinnan suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi kuin perusindeksin luku, kauppahintaa korotetaan. Perusindeksinä on vuoden 2023 marraskuun indeksiluku, joka on 2310. Tarkistusindeksinä käytetään viimeisintä päivitettyä elinkustannusindeksiä, kun kohdan 6. ehto on täyttynyt.

Kauppahintaa ei ole sidottu Kaupan Kohteen pinta-alaan.

## **6. Ehdot kaupan tekemiselle**

Osapuolet sitoutuvat tekemään Esisopimuksen mukaisen lopullisen kiinteistökaupan, mikäli seuraava ehto (edellä ja jäljempänä ”Ennakkoehto”) täyttyy:

1) Ketunluolan asemakaavan muutosta ja laajentamista koskeva Ruskon kunnanvaltuuston hyväksytty päätös on saanut lainvoiman.

Lisäksi Ketunluolan muutoksen ja laajennuksen asemakaavoituksessa säilytetään kulku Kaupan Kohteelta Isovuoventielle ja Isovuoventietä koskevissa asemakaava-alueen liikennesuunnitelmissa huomioidaan tien läpiajokielto. Kaupan Kohdetta koskevissa yhdyskuntatekniikan suunnitelmissa suunnitellaan kiinteistön Isovuori 1:231 (704-404-1-231) peltosalaojien korjaus ja siitä teetetään suunnitelma ulkopuolisella salaojasuunnittelijalla, jonka mukaisesti Ostaja korjaa kyseiselle alueelle sijoittuvat peltosalaojat, kun Kaupan Kohteen yhdyskuntatekniikka rakennetaan. Ostaja vastaa kaikista kustannuksista, mitkä aiheutuvat salaojasuunnitelman teettämisestä sekä salaojien korjauksen toteutuksesta.

## **7. Lopullinen kiinteistökauppa**

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan Kaupan Kohdetta koskevan kauppakirjan viipymättä ja viimeistään (4) neljän kuukauden kuluessa siitä ajankohdasta, kun kohdan 6 mukainen Ennakkoehto (1) on täyttynyt.

## **8. Esisopimuksen voimassaoloaika ja päättymisen**

Esisopimuksen voimassaolo alkaa heti, kun Myyjä ja Ostaja ovat sen allekirjoittaneet sekä kaupanvahvistaja on sen vahvistanut.

Mikäli Ennakkoehto ei ole täyttynyt viimeistään 1.1.2027, päättyy tämän Esisopimuksen voimassaolo ilman eri toimenpiteitä ja tämä Esisopimus katsotaan rauenneeksi ko. päivänä.

## **9. Toiminta esisopimuksen voimassaoloaikana**

Myyjä huolehtii huolellisen kiinteistönomistajan tavoin Kaupan Kohteesta Esisopimuksen ja Kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana.

Myyjä ei tarjoa Kaupan Kohdetta kolmansien osapuolten ostettavaksi tai aloita Kaupan Kohdetta koskevia neuvotteluita kolmansien osapuolten kanssa Esisopimuksen voimassaoloaikana.

## **10. Myyjän antamat tiedot**

Myyjän vastuu Kaupan Kohteesta määräytyy yksinomaan Kauppakirjan mukaan. Ostajalle on ennen tämän Esisopimuksen allekirjoittamista varattu mahdollisuus suorittaa kaikki haluamansa Kaupan Kohdetta koskevat ns. due diligence -tarkastukset. Ostaja on ennen tämän Esisopimuksen allekirjoittamista perehtynyt huolellisesti ja tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa Kaupan Kohteeseen, Kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin sekä tehnyt kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut selvitykset ja tutkimukset sekä saanut vastaukset kaikkiin esittämiinsä kysymyksiin. Ostaja on ennen tämän Esisopimuksen allekirjoittamista todennut omaavansa riittävät ja tarpeelliseksi katsomansa tiedot Kaupan Kohteesta.

### **11. Kaupanvahvistajan palkkio**

Ostaja vastaa Esisopimuksen vahvistamisesta menevästä kaupanvahvistajan palkkiosta.

### **12. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen**

Esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Esisopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan ensiasteessa Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

### **13. Sopimuskappalet ja allekirjoitukset**

Tätä esisopimusta on tehty kolme samansanaista kappaletta, yksi Ruskon kunnalle, yksi Riikka Hynyselle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Ruskolla \_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_kuuta 202X

RUSKON KUNNANHALLITUS

\_\_\_\_\_  
Kari Lehtinen  
Kunnanjohtaja

\_\_\_\_\_  
Sari Laine  
Talous- ja hallintojohtaja

Edellä olevan kiinteistökaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

\_\_\_\_\_  
Riikka Hynynen

Julkisena kaupanvahvistajan todistan, että kunnanjohtaja Kari Lehtinen ja talous- ja hallintojohtaja Sari Laine Ruskon kunnan puolesta, sekä Riikka Hynynen ovat allekirjoittaneet tämän maanvaihtosopimuksen ja että he ovat yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 § säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

---

Maanmittauslaitoksen määräämä julkinen kaupanvahvistaja

**Liitteet:**

Liite 1: Ketunluolan laajennuksen asemakaava (luonnos), kauppaa koskeva määräala (karttaliite)