

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1. Sopijaosapuolet

Himos Ski & Golf Chalets Oy, 1587976-7
(Jäljempänä "Myyjä")
Länsikeskuksentie 11, 42100 Jämsä

Jämsän kaupunki, 0175622-1
(jäljempänä "Ostaja")
Paattilantie 2, 42100 JÄMSÄ

2. Esisopimuksen tarkoitus

Esisopimuksella sovitaan keskeisistä ehdoista ja edellytyksistä, joiden toteutuessa osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan alla tarkemmin eritellyn määräalan luovutusta koskevan kauppakirjan.

3. Kaupan kohde

Määräala kiinteistöstä 182-430-1-88 Rauhala käsittäen Himoksen Länsikeskuksen asemakaavan mukaiset ja tämän esisopimuksen liitteenä olevaan karttaan merkityt LP-alueen, kaksi pp/h-aluetta ja Golfie-nimisen katualueen osan. Määräalan kokonaispinta-ala on noin 9 730 neliometriä. Alueen lopullinen ja tarkka pinta-ala määräytyy lohkomistoimituksen perusteella.

Osapuolet toteavat, että määräala on rakentamaton lukuun ottamatta tämän esisopimuksen kohdassa 6 mainittua sähköverkkoyhtiön omistamaa muuntamorakennusta.

Ostaja on tarkastanut määräalan alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja on tutustunut kiinteistöä 182-430-1-88 Rauhala koskeviin 16.5.2023 päivättyihin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutorekisterin ote
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Kaavakartat ja -määräykset
5. Jämsän kaupungin, Himos Infra Oy:n ja Hiihtokeskus Himosvuori Oy:n välinen 9.12.2011 allekirjoitettu maankäyttösopimus

4. Kauppahinta

Kauppahinta on kymmenentuhattakahdeksansataayhdeksänkymmentäseitsemän euroa ja kuusikymmentä senttiä (10 897,60 €).

Kauppahinta maksetaan täysimääräisesti lopullisen määräalan kauppaa koskevan kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä Myyjän erikseen osoittamalle pankkitilille ko. kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

5. Lopullisen kiinteistökaupan edellytykset

Himos Ski & Golf Chalets Oy sitoutuu luovuttamaan määräalan Jämsän kaupungille seuraavien edellytysten täytyessä:

- Jämsän kaupunginhallituksen tätä esisopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.
- Jämsän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt lainvoimaisesti Jämsän kaupungin, Himos Infra Oy:n ja Hiihtokeskus Himosvuori Oy:n väliseen 9.12.2011 allekirjoitettuun maankäytösopimukseen tehtävän ehdollisen muutoksen, joka koskee tässä esisopimuksessa tarkoitetulla määräalalla sijaitsevan LP-alueen ja Golf-tien yhteyteen rakennettavan kevytväylän toteuttamista. Selvyiden vuoksi todetaan, että maankäytösopimuksen ehdollinen muutos tulee ko. sopimuksen osapuolia sitovaksi vasta, kun tonttien 182-40-4646-7, 182-40-4646-8 ja 182-40-4646-9 rakentamista koskeva investointipäätös on tehty ja ko. tonttien rakennuttajan toimesta saatettu tiedoksi Jämsän kaupungille.
- Edellä mainittu maankäytösopimuksen ehdollinen muutos on kaikkien osapuolten toimesta allekirjoitettu.
- Määräalalla sijaitsevan LP-alueen ja Golf-tien yhteyteen rakennettavan kevytväylän toteuttamiseksi on saatu myönteinen perusrakenteen investointitukipäätös.
- Selvyiden vuoksi todetaan, että Ostaja saa halutessaan kaupan toteuttamiseksi luopua vaatimasta edellä mainittujen ehtojen (yhden tai useampien) täyttymistä.

Esisopimus on voimassa siihen saakka, kunnes lopullinen määräalan kauppakirja on allekirjoitettu. Mikäli lopullista kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2024 mennessä, tämä kiinteistökaupan esisopimus raukeaa, elleivät osapuolet nimenomaisesti ja kirjallisesti toisin sovi. Esisopimuksen rautessa edellä todetusti, kummallakaan osapuolella ei ole vaatimuksia toisiaan kohtaan.

6. Muut ehdot

Kiinteistökaupan esisopimus sitoo myyjää välittömästi allekirjoituksen jälkeen ja ostajaa sen jälkeen, kun kaupunginhallituksen päätös kiinteistökaupan esisopimuksesta on saanut lainvoiman ja esisopimus on allekirjoitettu.

Jämsän kaupungilla on oikeus tämän esisopimuksen perusteella hakea perusrakenteen investointitukea kohdassa 5. tarkoitettujen LP-alueen ja kevytväylän toteuttamiseksi.

Suunnitellun kaupan kohteena olevan määräalan omistus- ja hallintaoikeus sekä vaa-ranvastuu siirtyvät ostajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin, sillä hetkellä, kun lopullisen kauppakirjan ehtojen mukaiset osapuolten velvoitteet (mm, mutta tähän rajoittumatta, kauppahinnan täysimääräinen maksu) ovat tulleet suoritetuiksi.

Kaupan kohde myydään kiinnityksistä ja rasituksista vapaana.

Kiinteistörekisterin tietojen mukaan kaupan kohteena olevan määräalan aluetta rasittaa kiinteistölle 182-430-1-100 Himosnotko kuuluvat oikeudet vesijohdon ja viemärijohdon pitämiseen. Kiinteistörekisteriin merkityt muut rasiteoikeudet käsitellään lohkomistoituksessa, jossa kaupan kohteena olevasta määräalasta muodostetaan yleinen alue, eivätkä kantakiinteistön rasiteoikeudet jää rasittamaan mahdollisen kaupan kohteena olevaa määräalaa.

Ostaja tiedostaa ja hyväksyy, että suunnitellun kaupan kohteena olevalla määräalalla sijaitsee sähköverkkoyhtiön omistama muuntamorakennus, jota ei ole merkitty rasiitteen kiinteistörekisteriin. Osapuolet toteavat, että Ostaja toimii ko. asian kanssa parhaaksi katsomallaan tavalla mahdollisen määräalan kaupan täytäntöönpanon jälkeen.

Kaupan kohteella kasvava puusto kuuluu myyjälle. Myyjän tulee poistaa omistamansa puut alueelta viimeistään 3 kuukauden kuluessa siitä, kun määräalan luovutusta koskeva kauppakirja on allekirjoitettu.

Myyjä vastaa kantakiinteistöön 182-430-1-88 kohdistuvista veroista ja viranomais- sekä muista maksuista ja velvoitteista ja kiinteistöä kohdanneista vahingoista riippumatta siitä, milloin kyseessä oleva kulu tai kustannus tosiasiallisesti maksetaan, joiden peruste on syntynyt ennen kuin ko. kantakiinteöstä lohkottavaksi suunnitellun määräalan omistusoikeus on siirtynyt Ostajalle. Ostaja vastaa ko. kantakiinteöstä lohkotun suunnitellun kaupan kohteena olevan määräalan sanotuista veroista, maksuista, velvoitteista ja vahingoista riippumatta siitä, milloin kyseessä oleva kulu tai kustannus tosiasiallisesti maksetaan, siltä osin kuin niiden peruste on syntynyt määräalan omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Koko kantakiinteistön 182-430-1-88 kiinteistöverosta vastaa Myyjä määräalan omistusoikeuden siirtymiseen asti ja sen jälkeisistä mahdollisen kaupan kohteena olevan määräalan kiinteistöveroista vastaa Ostaja.

Ostaja vastaa määräalan lainhuudatus- ja kiinteistönmuodostamiskustannuksista.

Tähän kauppaan ei sisälly irtainta omaisuutta eikä tämän kaupan yhteydessä ole sovitettu erikseen irtaimen myynnistä.

Tähän kiinteistökaupan esisopimukseen on otettu kaikki määräalan lopullisen kaupan toteuttamiseen johtavat ehdot. Kaupan ehdoista sovitaan tarkemmin lopullisella kauppakirjalla.

Osapuolet vastaavat itse heille kertyneistä esisopimusta ja määräalan kauppaa koskevan prosessin kustannuksista.

7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä esisopimuksesta tai sen rikkomisesta, irtisanomisesta taikka pätevyydestä aiheutuvat riidat, erimielisyydet ja vaatimukset ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli ko. riitoja, erimielisyyksiä ja vaatimuksia ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluin, ne ratkaistaan Keski-Suomen käräjäoikeudessa.

Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tätä kiinteistökaupan esisopimusta on laadittu kolme samansanaista kappaletta liitteeseen, yksi kummallekin sopijaosapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Jämsässä, ____ . päivänä _____ kuuta 202_

Himos Ski & Golf Chalets Oy

Päivi Kuokkanen, hallituksen puheenjohtaja

Jämsän kaupunki

Hanna Helaste, kaupunginjohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että hallituksen puheenjohtaja Päivi Kuokkanen Himos Ski & Golf Chalets Oy:n puolesta luovuttajana ja kaupunginjohtaja Hanna Helaste Jämsän kaupungin puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä mainitulla tavalla.

Jämsässä, ____ . päivänä _____ kuuta 202_

Teijo Taipale
maankäyttöinsinööri
Julkinen kaupanvahvistaja, tunnus 1826/6

Kiinteistökaupan esisopimuksen liitekartta

Kaupan kohde:

 n. 9 730 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 182-430-1-88 (Rauhala)

