

# SOPIMUS KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEN MUUTTAMISESTA

<b>Osapuolet</b>	<p>Kemin kaupunki, Y-tunnus 0210427-6 osoite: Valtakatu 26, 94100 Kemi.</p> <p>Biltema Real Estate Finland Oy, Y-tunnus 0591434-6 osoite: c/o Biltema, Aftonrådevägen 2 ,00750 HELSINKI</p>
<b>Asian tausta</b>	<p>Osapuolet ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen liitteenä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen 28.6.2022. Tällä sopimuksella Osapuolet sopivat kyseisen esisopimuksen ehtojen muuttamisesta.</p>
<b>Ehtojen muuttaminen</b>	<p>Kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja muutetaan seuraavasti:</p> <p>Esisopimuksen kohta: ”Lopullisen kaupan tekeminen ja esisopimuksen purkautuminen”, <u>poistetaan ehdot 3 ja 4</u></p> <p>Esisopimuksen kohta: ”Omistus- ja hallintaoikeus”: <u>muutetaan seuraavasti: Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteisiin siirtyy ostajalle 1.5.2023.</u></p>
<b>Jakelu</b>	<p>Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.</p>
<b>Allekirjoitukset</b>	<p>Kemissä, __. päivänä tammikuuta 2023</p> <p>KEMIN KAUPUNKI</p> <p>Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen</p> <p>Hallinto- ja kehitysjohtaja Jukka Vilen</p> <p>BILTEMA REAL ESTATE FINLAND OY</p> <p>Rakennuttajapäällikkö Kai Magnusson</p>

**KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS**

**Myyjä** Kemin kaupunki, Y-tunnus 0210427-6  
osoite: Valtakatu 26, 94100 Kemi.

**Ostaja** Biltema Real Estate Finland Oy, Y-tunnus 0591434-6  
osoite: c/o Biltema, Aftonrådevägen 2, 00750 HELSINKI

**Kaupan kohteet** Kemin kaupungin Karjalahden kaupunginosan korttelissa 2108 sijaitsevat kohteet:

Määräala tontista 240-21-2108-8. Määräalan pinta-ala on noin 7178 m<sup>2</sup>

Määräala yleisestä katualueesta 240-21-9901-0. Määräalan pinta-ala on noin 526 m<sup>2</sup> ja se käsittää 2 palstaa.

Tontti 240-21-2108-7 lukuun ottamatta noin 926 m<sup>2</sup>:n määräalaa. Luovutettava alue on pinta-alaltaan noin 6545 m<sup>2</sup>

Luovutettavat kohteet on esitetty tämän esisopimuksen liitekartalla.

Lopulliseen tonttikauppaan tulee sisällymään noin 3096 m<sup>2</sup>:n määräala tontista 240-21-2108-6. Edellä mainitut kaupan kohteet ja määräala tontista nro 6 tulevat muodostamaan uuden, pinta-alaltaan noin 17 345 m<sup>2</sup>:n tontin, joka luovutetaan ostajalle. Luovutettavan tontin tarkka pinta-ala on tiedossa, kun alueen asemakaavan muutos on lainvoimainen.

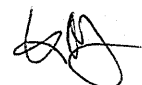
**ESISOPIMUKSEN EHDOT**

Myyjä ja ostaja sitoutuvat tekemään tämän esisopimuksen mukaisista kohteista ja tontin 2108-6 alueesta lopullisen kiinteistökaupan jäljempänä mainituilla ehdoilla.

**Lopullisen kaupan tekeminen ja esisopimuksen purkautuminen**

Lopullinen kiinteistökauppa tehdään, kun seuraavat ehdot täyttyvät:

1. Karjalahden kaupunginosan korttelia 2108 koskeva asemakaavan muutos on lainvoimainen ja asemakaava ja sen määräykset mahdollistavat ostajan myymälärakennuksen rakentamisen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmat ovat tämän esisopimuksen liitteenä. Mikäli asemakaava ja sen määräykset eivät mahdollista myymälärakennuksen rakentamista liitteenä.



olevien suunnitelmien mukaisesti, purkautuu tämä esisopimus, eikä kummallakaan sopijapuolella ole vaatimuksia toisiaan kohtaan.

2. Maanvaihto Arinan Kiinteistöt Oy:n kanssa on toteutunut siten, että koko tontti on luovutettavissa.
3. Sauvosaaren kaupunginosaan rakennettavan uuden liikuntahallin rakentamistyö on siinä vaiheessa, että vanhoista liikuntatiloista voidaan luopua.
4. Luovutuksen kohteen alueella sijaitseva autopesula on siirretty uuteen sijaintiin.
5. Mikäli tämän esisopimuksen mukaista lopullista tonttikauppaa ei ole tehty 31.12.2023 mennessä, osapuolet neuvottelevat tämän sopimuksen purkamisesta tai jatkamisesta.

### Sopimussakko

Mikäli lopullisen kaupan tekemisen ehdot täyttyvät ja myyjä tai ostaja ei suostu tekemään lopullista tonttikauppaa toisen osapuolen niin vaatiessa, on toinen osapuoli velvollinen suorittamaan sopimussakkona kolmesataakolmekymmentäseitsemäntuhatta (337.000,00) euroa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun vaatimus lopullisesta tonttikaupasta on tehty.

### Esisopimuksen ehdollisuus

Tämä kiinteistökaupan esisopimus tulee osapuolia sitovaksi, kun Kemin kaupunginhallituksen tätä asiaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

## LOPULLISEN KAUPAN EHDOT

### Kauppahinta ja sen maksutapa

Kaksisataaseitsemänkymmentäkuusituhatta neljäsataaviisikymmentäviisi (276.455,00) euroa, mikä kuitataan maksetuksi lopullisen kauppakirjan allekirjoituksilla.

Lopullisen kaupan kauppahinta tarkentuu, kun luovutettavien kohteiden pinta-ala varmistuu asemakaavoituksen edetessä.

Kaupan kohdetta rasittaa kaksi purettavaa rakennusta, joiden arvioidut purkukustannukset ovat yhteensä 400 000 euroa. Ostaja vastaa rakennusten purkamisesta. Mikäli purkukustannukset ylittyvät yli 10%:lla arvioidusta, maksaa myyjä puolet purkukustannuksista 10%:n ylittävältä osalta. Mikäli purkukustannukset alittuvat yli 10 %:lla, maksaa ostaja yli 10%:n alituksen ja toteutuneiden purkukustannusten välisen erotuksen myyjälle.

### Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteisiin siirtyy ostajalle heti.

### Kiinnitykset ja muut merkinnät

Rasitustodistuksen xx.xx.202x mukaan kaupan kohteisiin ei kohdistu kiinnityksiä eikä muita merkintöjä.

<b>Kiinteistörasitteet</b>	Kiinteistörekisteriotteen xx.xx.202x mukaan kaupan kohteisiin ei kohdistu kiinteistörasitteita / kohdistuu kaukolämpöjohtorasite.
<b>Kaupan kohteisiin tutustuminen</b>	Ostaja on tutustunut kaupan kohteisiin ja voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin.
<b>Tontin maaperä</b>	Myyjä vakuuttaa, ettei tontilla ole harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi aiheuttanut maaperän pilaantumista. Maaperätutkimusten suorittaminen on ostajan vastuulla. Ostaja vastaa siitä, että tontille rakennettavat rakennukset perustetaan maaperän rakennettavuuden edellyttämällä perustamistavalla.
<b>Irtaimisto</b>	Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtainta omaisuutta eikä sellaisen myymisestä ole tehty myöskään erillistä sopimusta.
<b>Rakentamisveloite</b>	Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan mukaisesti myymälä-rakennuksen lopputarkastuskuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Mikäli rakentamisveloitetta ei täytetä tai tontti luovutetaan rakentamattomana kolmannelle osapuolelle ennen kuin em. rakentamisveloite on täytetty, sitoutuu ostaja maksamaan myyjälle sopimussakon, joka on suuruudeltaan kolmesataa kolmekymmentäseitsemäntuhatta (337.000,00) euroa.
<b>Jakelu</b>	Tätä esisopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.
<b>Allekirjoitukset</b>	Tämän kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.


Kemissä, 28. päivänä kesäkuuta 2022

KEMIN KAUPUNKI

Hallinto- ja kehitysjohtaja

  
Jukka Vilen

Ympäristöjohtaja

  
Risto Pöykiö

BILTEMA REAL ESTATE FINLAND OY

  
Toimitusjohtaja

  
Kai Magnusson

**Kaupanhahvistajan  
todistus**

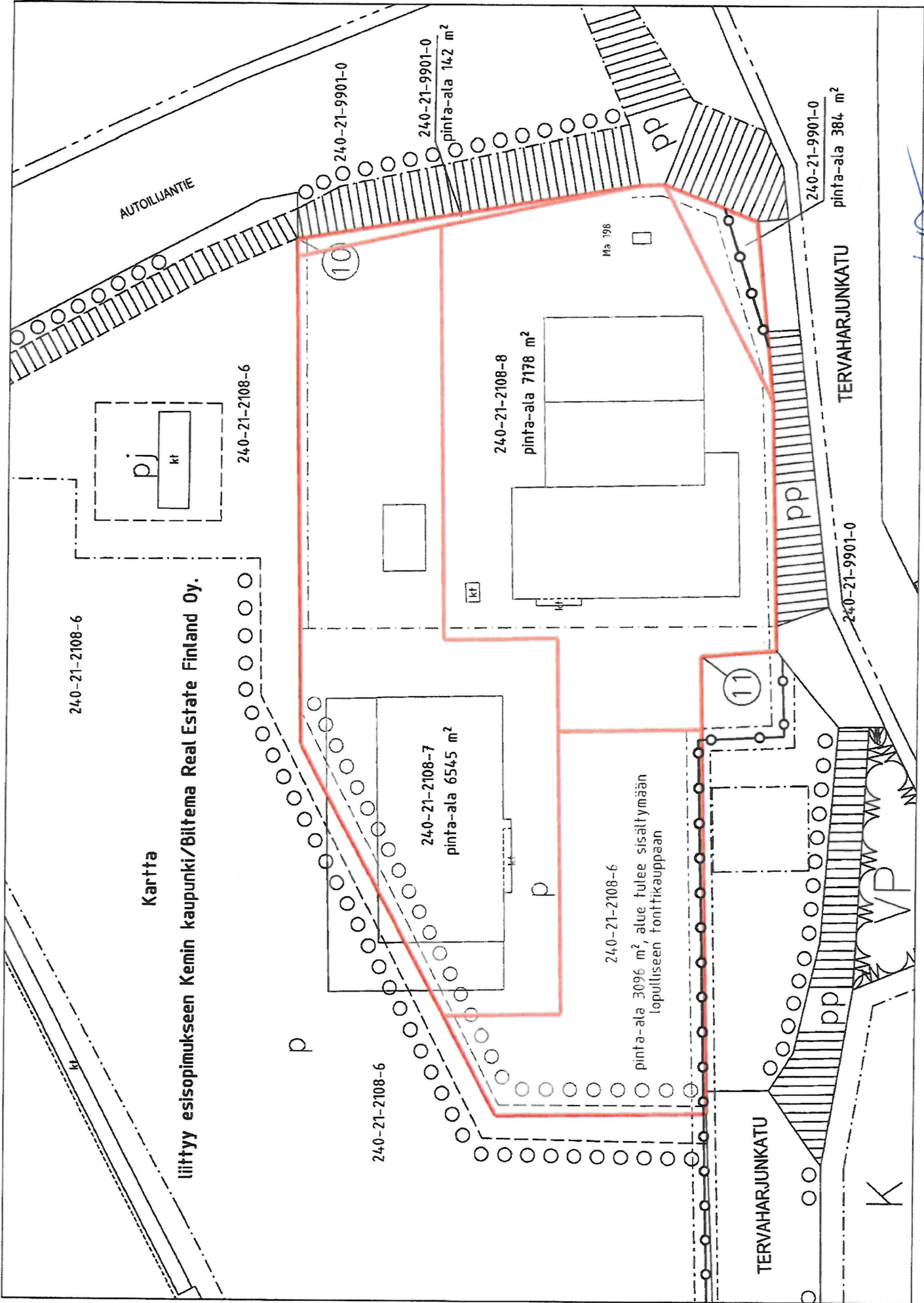
Kaupanhahvistajana todistan, että hallinto- ja kehitysjohtaja Jukka Vilen ja ympäristöjohtaja Risto Pöykiö Kemin kaupungin puolesta sekä Kai Magnusson Biltema Real Estate Finland Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Kemissä, 28. päivänä kesäkuuta 2022



Paulus Rantajärvi  
kaupanhahvistaja viran puolesta  
Tunnus: 2402/2





**Kartta**

liittyy esisopimukseen Kemin kaupunki/Biltema Real Estate Finland Oy.

240-21-2108-6

240-21-2108-6

240-21-2108-6

240-21-2108-7  
pinta-ala 654,5 m<sup>2</sup>

240-21-2108-8  
pinta-ala 7178 m<sup>2</sup>

240-21-2108-6

pinta-ala 3096 m<sup>2</sup>, alue tulee sisällymään lopulliseen fonttikauppaan

240-21-9901-0

240-21-9901-0  
pinta-ala 14,2 m<sup>2</sup>

240-21-9901-0  
pinta-ala 384 m<sup>2</sup>

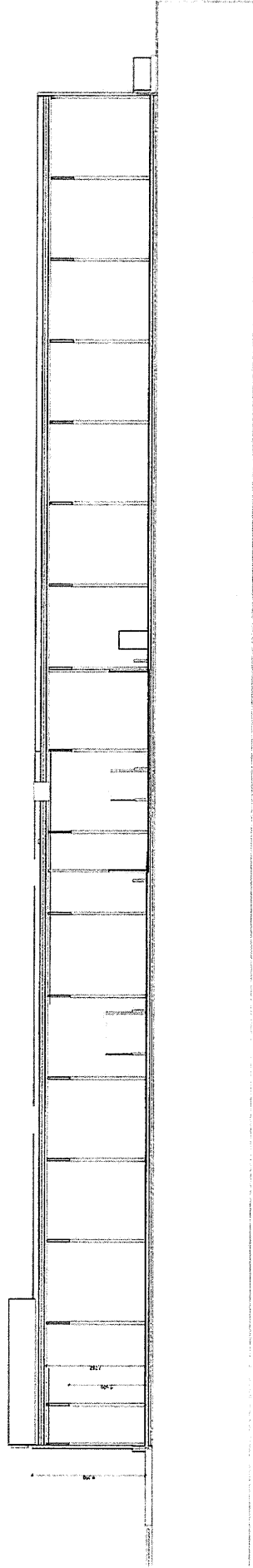
AUTOILIJANTIE

TERVAHARJUNKATU

TERVAHARJUNKATU

K

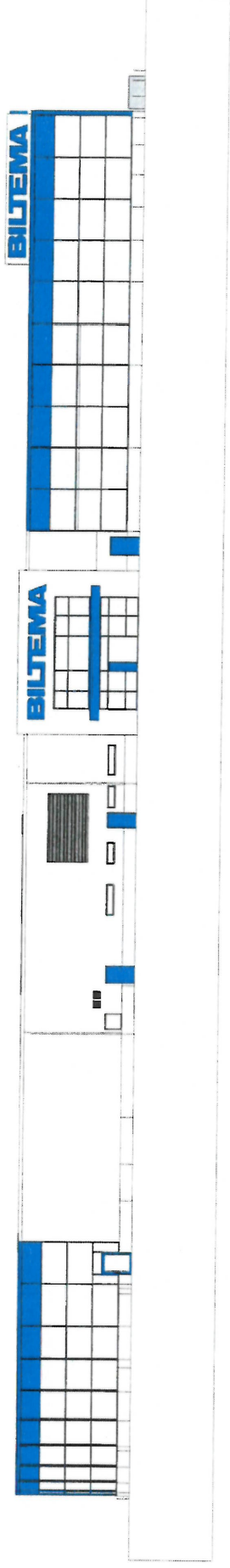
*Handwritten signature*



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Puusinen', located below the floor plan.

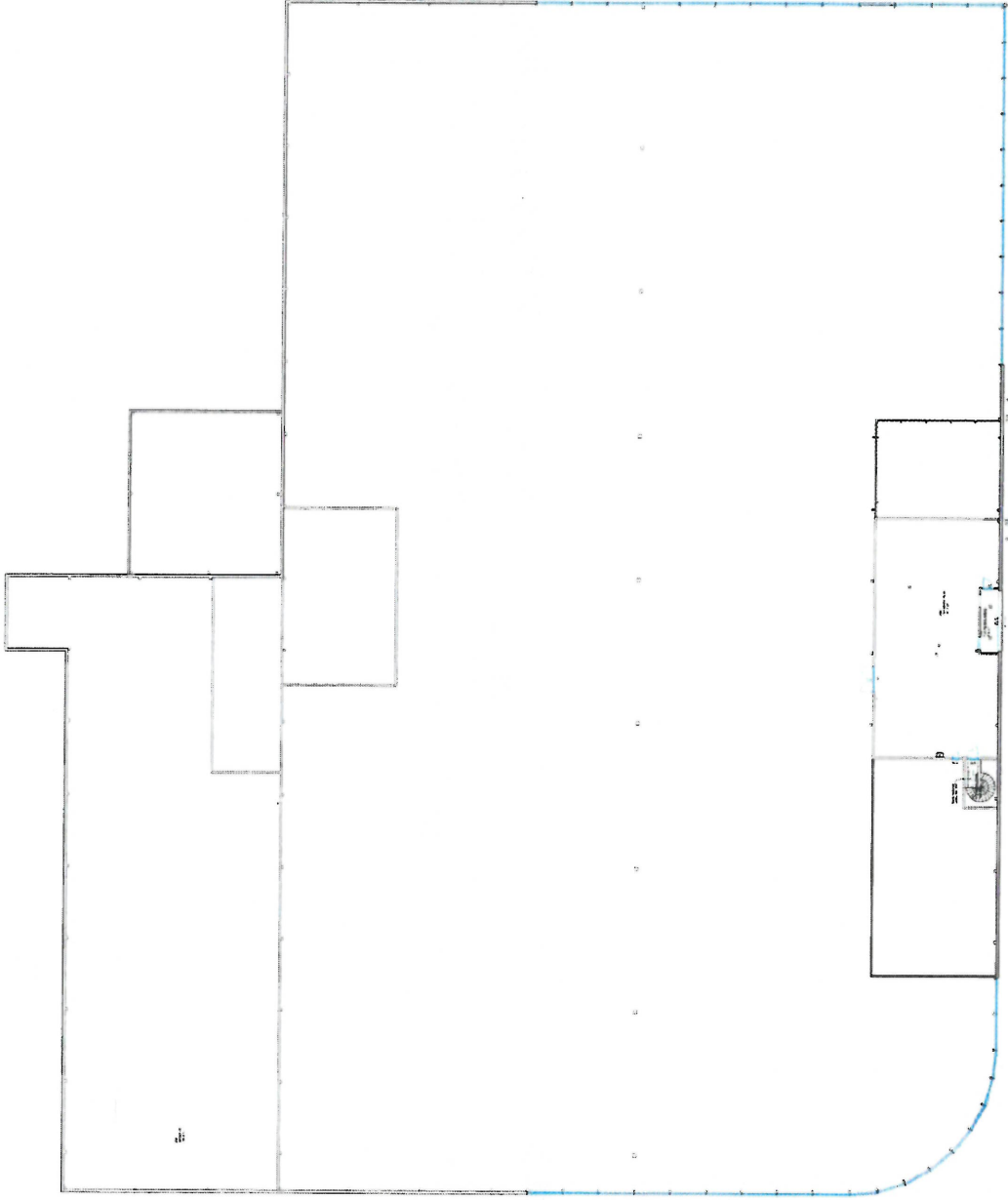
2195-Biltema-Kemi-220510-3D.pln; B Leikkaus B-B; 1 : 300;

ARKKITEHTIKONTTORI PETRI PUSSINEN OY



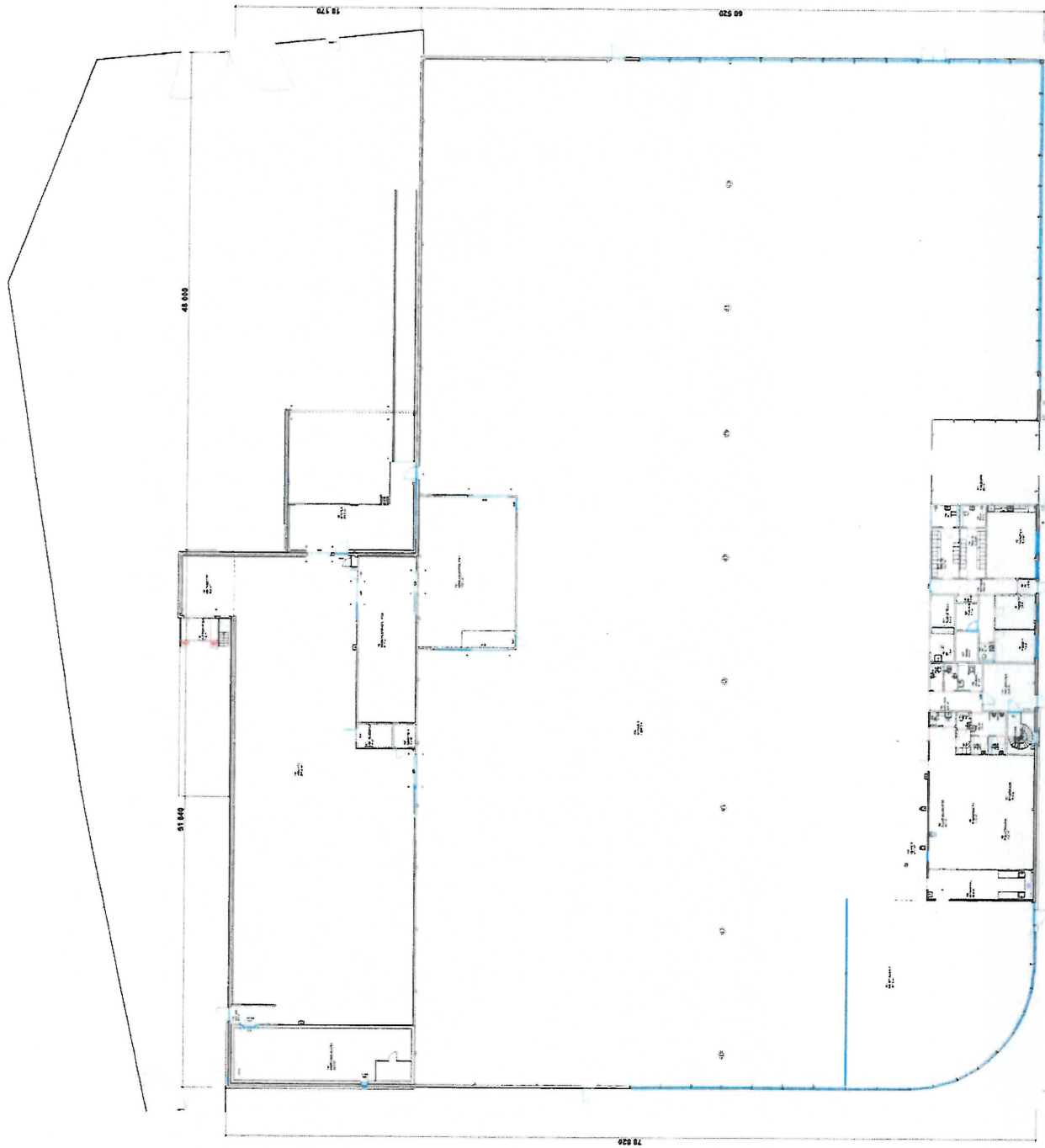
A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters.





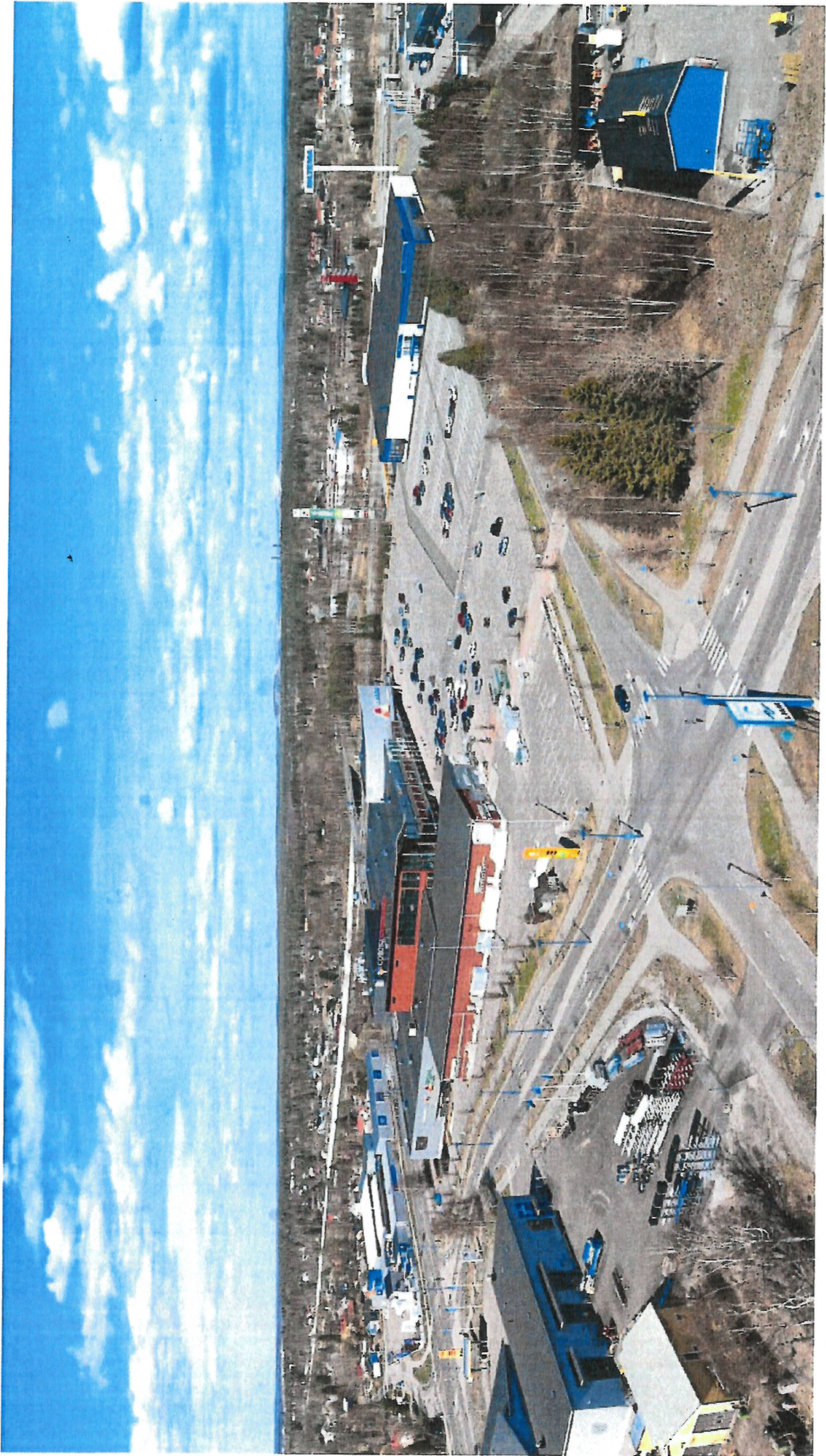
2195-Biltema-Kemi-220510-3D.pln; 2. kerros; 1 : 400;

ARKKITEHTIKONTTORI PETRI PUSSINEN OY



2195-Biltema-Kemi-220510-3D.pln; 1. kerros; 1 : 400;

ARKKITEHTIKONTTORI PETRI PUSSINEN OY



*PA*