

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUSLUONNOS

Myyjä

Sipoon kunta (0203533-8)
Lukkarinmäentie 2, 04130 Sipoo
PL 7, 04131 Sipoo
tontit@sipoo.fi, vaihde +358 9 23531

(Jäljempänä "Myyjä")

Ostaja

Evli Value Add IV Holding Ky, perustettavan yhtiön lukuun (3571854-9)
Aleksanterinkatu 19
PL 1081, 00101 Helsinki

Yhteyshenkilö:

Jaakko Niemi
jaakko.niemi@evli.com
Puh 050 570 6042

(Jäljempänä "Ostaja")

Edellä mainituista Myyjästä ja Ostajasta käytetään jäljempänä myös yksin nimitystä "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".

Kunnan päätös

Kunnanhallitus xx.x.2026 X §.

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto xx.x.2026 X §.

Päätökset ovat lainvoimaisia eikä niistä ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Sipoon kunnan kirjaamoon.

Kaupan kohde

Noin 1,5 ha suuruinen määräala kiinteistöstä 753-414-0002-0046 (jäljempänä "Kaupan kohde"). Kaupan kohde ilmenee tarkemmin esisopimuksen liitteenä olevasta kartasta (liite 1). Kaupan kohde sijaitsee vireillä olevan asemakaavan S29 Uuden Porvoontien kaupankortteli II:n alueella, jonne on tarkoitus sijoittaa kaupanyksikkö.

Sopimuksen tarkoitus

Tällä esisopimuksella sovitaan niistä ehdoista, joiden täytyessä Osapuolet sitoutuvat tekemään Kaupan kohteen lopullisen kaupan.

Samalla tällä esisopimuksella annetaan suunnitteluvaraus viereiselle tulevalle tontille (jäljempänä "Suunnitteluvaraustontti"). Suunnitteluvaraus on voimassa kaksi (2) vuotta ja varaus katsotaan alkaneeksi Kaupan kohteen lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien. Suunnitteluvaraustontin alustava rajaus löytyy liitteestä 2.

Osapuolet ovat allekirjoittaneet asiaa koskevan aiesopimuksen, joka on tullut voimaan 11.12.2025, jossa on sovittu kiinteistökaupan esisopimuksen solmimisesta 31.5.2026 mennessä.

ESISOPIMUKSEN EHDOT JA LOPULLISEN KIINTEISTÖKAUPAN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat tekemään edellä mainitusta Kaupan kohteesta kiinteistökaupan seuraavilla ehdoilla.

Kiinteistökaupan tekeminen

Osapuolet sitoutuvat tekemään edellä määritetystä Kaupan kohteesta lopullisen kiinteistökaupan seuraavien edellytysten täytyessä:

1. Alueen asemakaava (S29) on lainvoimainen
2. Ostajan sijoituskomitea on hyväksynyt tämän esisopimuksen mukaisen Kaupan kohteen kaupan
3. Kaupan kohteelle on myönnetty rakentamislupa ja rakentamislupa on tullut lainvoimaiseksi

Lopullinen kiinteistökauppa tehdään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun Ostaja on ilmoittanut Myyjälle kirjallisesti halustaan tehdä lopullinen kiinteistökauppa edellyttäen, että edellä kuvatut edellytykset on täytetty tai että Ostaja on luopunut vaatimasta edellä mainittujen ehtojen täyttymisestä.

Esisopimuksen purkautuessa Osapuolilla ei ole siitä johtuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Kauppahinta

Kauppahinta perustuu Aiesopimuksessa sovittuun kerrosalaneliöhintaan 120 euroa/k-m². Kerrosalaneliöiden määrä tulee suoraan asemakaavasta (S29) ja kerrosalaneliöiden määrä saattaa vaihdella tai muuttua asemakaavan edetessä.

Esisopimuksen voimassaolo

Tämä esisopimus tulee voimaan ja Osapuolia sitovaksi, kun molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet esisopimuksen.

Tämä esisopimus raukeaa automaattisesti, kun lopullinen kauppahinta on maksettu.

Mikäli Alueen asemakaavamuutos (S29) ei ole tullut lainvoimaiseksi 30.6.2027 mennessä, päättyy tämän esisopimuksen voimassaolo. Siinä tapauksessa, että lainvoimaiseksi tulon on estänyt asemakaavamuutoksesta tehty valitus, jonka käsittely

on kyseisenä ajankohtana kesken, pidennetään edellä sovittua määräaika 30.6.2027 siten, että valituksen käsittely saadaan lopulliseen päätökseen. Vastaavalla tavalla tämän esisopimuksen voimassaolo päättyy, mikäli Kaupan kohteen rakentamisen mahdollistama rakennuslupa ei ole tullut lainvoimaiseksi viimeistään 31.12.2027. Myös kyseistä määräaika pidennetään vastaavasti, mikäli lainvoimaiseksi tulon on estänyt rakennusluvasta tehty valitus, jonka käsittely on kyseisenä ajankohtana kesken.

Sopimuksen päättyessä tämän kohdan perusteella, kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta saada korvauksia tai muuta kompensatiota tai hyvitystä toiselta Osapuolelta.

Yhteistyö

Osapuolet sitoutuvat tekemään yhteistyötä tämän esisopimuksen tarkoituksen toteutumiseksi. Yhteyshenkilöinä toimii Myyjän puolelta tonttipäällikkö Juhani Lankinen ja Ostajan puolelta Jaakko Niemi.

Myyjä sitoutuu antamaan Ostajalle tämän esisopimuksen allekirjoituksin valtakirjan, jolla Ostaja voi hakea poikkeamis- ja rakentamislupia sekä edustamaan Myyjää Sipoon kunnan asianomaisissa viranomaisissa liittyen Kaupan kohteeseen.

Esisopimuksen siirtäminen

Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää tätä esisopimusta tai siihen perustuvia oikeuksia tai velvoitteitaan ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaan kirjallista suostumusta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja on allekirjoittanut tämän esisopimuksen perustettavan yhtiön lukuun ja näin ollen sillä on oikeus osoittaa tähän esisopimukseen Ostajaksi perustamansa yhtiö.

Muut esisopimuksen ehdot

Erimielisyydet tästä sopimuksesta ratkaistaan ensi sijassa sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli sopijapuolet eivät pysty ratkaisemaan sopimuksesta johtuvia erimielisyyksiään, ratkaistaan asia Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

LOPULLISEN KAUPPAKIRJAN EHDOT

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta ja maksutapa

Kauppahinta on yhteensä XXX (XXX) euroa. Kauppahinta maksetaan allekirjoitustilaisuudessa Myyjän tilille FIXX ja kuitataan kokonaisuudessaan maksetuksi kauppakirjan allekirjoituksilla.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu ja kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja panttioikeudet

Myyjä vastaa siitä, että Kaupan kohde myydään kiinnityksistä, panttioikeuksista ja muista rasituksista vapaana.

4. Rasitteet ja muut käyttöoikeudet

Myyjä vastaa siitä, että Kaupan kohteeseen ei kohdistu rasitteita tai muita käyttöoikeuden rajoituksia.

5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa Kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy Ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Kaupantekovuoden kiinteistöverosta vastaa Myyjä.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta. Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta. Ostaja on tietoinen siitä, että lainhuuto on haettava kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Vaaranvastuu siirtyy Ostajalle hallintaoikeuden siirtyessä. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan Osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

Ostaja maksaa Kaupan kohteen muodostuksesta ja rekisteröinnistä perittävät maksut.

6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on kokenut kiinteistöliiketoiminnan tunteva toimija. Ostaja on tarkastanut Kaupan kohteen Myyjän toimittamien Kaupan kohdetta koskevien tietojen ja asiakirjojen perusteella, joiden Myyjä vakuuttaa olevansa oikeita ja paikkansapitäviä. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Maaperän kunto

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Myyjä vastaa mistään rakennushankkeeseen liittyvistä kustannuksista tai muista vastuista.

Ostaja vastaa kaupan kohteen saattamisesta rakentamiskelpoiseksi rakennuspaikaksi.

8. Osuus yhteisiin alueisiin

Kaupan kohteella ei ole osuuksia yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin.

9. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

10. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin Kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. xx.x.202x päivätty kiinteistörekisteriote
2. xx.x.202x päivätty lainhuutodistus
3. xx.x.202x päivätty rasiustodistus
4. Asemakaavakartat ja -määräykset

Myyjä vakuuttaa antaneensa Ostajalle kaikki ne hallinnassaan olevat tiedot, joiden voidaan katsoa vaikuttaneen ostopäätökseen.

Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen suhteen.

11. Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti Myyjä ilmoittaa, että käytävissä olevien tietojen perusteella Kaupan kohteena olevalla alueella on harjoitettu peltoviljelyä ja metsätaloutta eikä Kaupan kohteena olevalla alueella ole Myyjän tiedon mukaan ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, ja että Kaupan kohteen maaperä tai pohjavesi ei ole sillä tavalla pilaantunut, että toimivaltainen ympäristöviranomaisena olisi oikeutettu vaatimaan Kaupan kohteen ennallistamista.

12. Erimielisyydet

Tästä kiinteistökaupasta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sopimukseen, niin tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat voidaan saattaa Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

LIITTEET

Liite 1. Karttaliite Kaupan kohteesta

Liite 2. Yksityiskohtainen kartta Kaupan kohteesta (Uusi liikerakennus 1) ja Suunniteluvaraustontista (Mahdollinen uusi liikerakennus 2)

Allekirjoitukset

Tätä kiinteistökaupan esisopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Sipoossa xx.x.2026

SIPOON KUNTA

Juhani Lankinen
tonttipäällikkö

Eric Roselius
yhdyskuntajohtaja

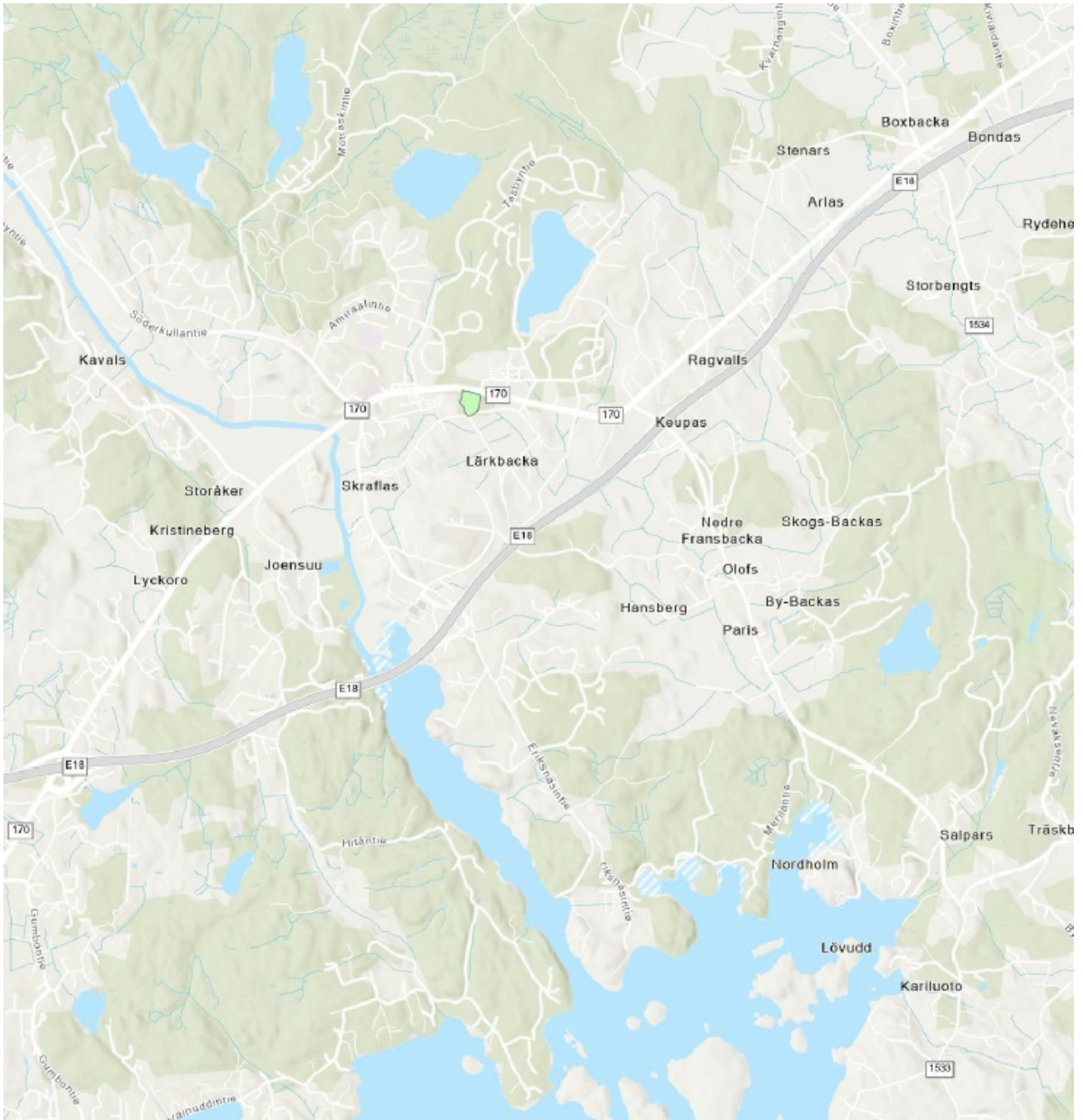
EVLI VALUE ADD IV HOLDING KY, perustettavan yhtiön lukuun

Harri Palosaari
Valtakirjalla

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Juhani Lankinen ja Eric Roselius Sipoon kunnan puolesta luovuttajina sekä Harri Palosaari valtakirjalla EVLI Value Add IV Holding Ky:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan 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.

Peter Forss
Kaupanvahvistaja, tunnus 402000/691

Liite 1. Karttaliite Kaupan kohteesta



Liite 2. Yksityiskohtainen kartta Kaupan kohteesta (Uusi liikerakennus 1) ja Suunnitteluvaraustontista (Mahdollinen uusi liikerakennus 2)

