

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

TÄMÄ ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA ("Esisopimus") on tehty 21.10.2026 seuraavien osapuolten välillä:

- 1) Salon kaupunki, y-tunnus 0139533-1
("Myyjä")
Tehdaskatu 2
24101 SALO

ja
- 2) Biltema Real Estate Finland Oy, y-tunnus 0591434-6
("Ostaja")
Iltaruskontie 2
00750 HELSINKI

Osapuolista (1) ja (2) käytetään jäljempänä erikseen nimitystä "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".

Ostajalla ei ole oikeutta siirtää tätä Esisopimusta eikä sen oikeuksia eikä velvollisuuksia kolmannelle osapuolelle. Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että tämä esisopimus korvaa aiemmin 2.6.2026 allekirjoitetun esisopimuksen.

1 KAUPAN KOHDE

Tämän Esisopimuksen mukaisen kaupan kohteena on Salon kaupungissa sijaitseva noin 1936 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 734-6-9901-0 sekä kiinteistöt 734-6-17-15 (1200 m²), 734-6-17-22 (1972 m²) ja 734-6-17-23 (1407 m²) ("Kaupan kohde").

Kiinteistöt ja määräala on merkitty oheiseen karttaan.

2 KAUPAN KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN JA SAADUT TIEDOT

Ostaja on tarkastanut Kaupan kohteen rajat ja sen alueen siten, että Ostaja on tehnyt tarkempia tutkimuksia ja selvityksiä Kaupan kohteeseen liittyen (kuten ympäristöön, maaperään ja teknisiin ominaisuuksiin liittyvät tutkimukset ja selvitykset).

Ostaja tulee tekemään omalla kustannuksellaan maaperätutkimuksen, josta selviää mm. maaperän koostumuksen, saastumisen ja soveltuvaa omiin tarkoituksiinsa. Tutkimusten tekeminen vuokratuilla alueilla edellyttää suostumuksen saamisen vuokramieheltä. Mikäli suostumusta ei saada, pyritään mittauspisteet valitsemaan tontin rajoilta niin, että hankealue katetaan mahdollisimman hyvin.

Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Ostaja on ennen tämän Esisopimuksen allekirjoittamista tutustunut alla listattuihin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, jotka ovat Esisopimuksen liitteenä ja tulevat ajantasaisina kauppakirjan liitteiksi:

- Kiinteistön kiinteistörekisteriote, rasitus- ja lainhuutotodistus, päivätty 21.10.2026
- Kaavamääräykset
- Myyjän päätös esisopimuksen hyväksymisestä ja aikanaan kiinteistön myynnistä

Myyjä vakuuttaa, ettei sen tiedossa ole sellaisia seikkoja, joiden johdosta Ostajaan tai kiinteistöön voitaisiin kohdistaa maksuja, vahingonkorvausvaatimuksia tai Ostajan kannalta rajoittavia tai muutoin negatiivisia toimenpiteitä Myyjän omistusaikaan liittyen tai että kaupan kohteeseen kohdistuisi sellaisia kolmannen oikeuksia, joista ei ole ilmoitettu Ostajalle.

3 PURKAVAT EHDOT

Ostajalla on oikeus purkaa Esisopimus, mikäli

- 1) tämän Esisopimuksen allekirjoituksen jälkeen Ostaja tulee tietoiseksi Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön liittyvistä uusista seikoista, jotka poikkeavat siitä, mitä Ostaja on voinut odottaa kaupan kohteesta Myyjän etukäteen antamien tietojen perusteella, tai
- 2) jos tämän Esisopimuksen allekirjoituksen jälkeen Ostajan kustannuksellaan suorittamassa maaperätutkimuksessa tai muussa Ostajan teettämässä tutkimuksessa ilmenee, ettei edellä tarkoitettu Ostajan suunnittelema rakentaminen ole mahdollista tavanomaisin menetelmin ja kustannuksin, tai
- 3) jos tämän Esisopimuksen allekirjoituksen jälkeen tarvittava asemakaavamuutos Biltoma-myyvälän rakentamista varten ei saa lainvoimaa.

Ostaja voi käyttää purkuoikeuttaan milloin tahansa ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista. Ostajalla ei ole velvollisuutta maksaa Myyjälle korvausta tai muuta

kompensaatiota sen johdosta, että Ostaja purkaa esisopimuksen eikä kauppaa solmita.

Tämä esisopimus on yksi kolmesta, toiset ovat Perttelin Sementtivalimo Oy:n (kohde 734-6-3-31) sekä Jorma Niemisen (kohde 734-6-17-26) kanssa. Jos yksi esisopimus raukeaa, kaikki raukeavat.

4 KAUPANTEKOPÄIVÄ

Osapuolet sitoutuvat tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti tekemään lopullisen kiinteistökaupan viimeistään 31.12.2032 ("**Kaupantekopäivä**").

5 KAUPPAHINTA

Kaupan kohteen kauppahinta on yhteensä 587 039 euroa ("**Kauppahinta**").

Kaupan kohdetta rasittaa purettavia rakennuksia, joiden arvioidut purkukustannukset ovat yhteensä 190 000 euroa. Mahdollinen pilaantuneiden maaperän puhdistamistarve selviää ostajan tilaaman PIMA-tutkimuksen perusteella. Ostaja vastaa purku- ja puhdistuskustannuksista. Mikäli rakennuksien purkuvaiheessa tai viimeistään Ostajan rakennusvaiheessa tulee esille uusia pilaantuneiden maaperän puhdistamistarpeita ja purku- ja puhdistuskustannukset ylittyvät niiden vuoksi yli 10% arvioiduista kustannuksista, ylittävän osan osapuolet maksavat puoliksi.

6 MAKSUEHDOT

Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä ja kuitataan maksetuksi allekirjoituksin.

7 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun Kauppahinta on maksettu Myyjälle.

Esisopimuksen solmimisen jälkeen Myyjä ei saa tehdä uusia maanvuokrasopimuksia kaupan kohteista.

8 RAKENNUKSET

Kaupan kohteella sijaitsee tämän esisopimuksen tekohetkellä rakennuksia, joiden purkamisesta vastaa Ostaja. Rakennukset puretaan mahdollisimman pian nykyisten vuokrasopimusten päättyttyä, jotta Ostaja voi aloittaa myymälän rakentamisen mahdollisimman nopeasti rakentamislupapäätöksen jälkeen. Myyjä huolehtii siitä, että kiinteistö tyhjenetään hänen ja edellisten vuokralaisten irtaimistosta ennen

hallintaoikeuden siirtoa. Hallintaoikeuden siirtohetkellä paikalle jätetty pienirtaimisto siirtyy Ostajalle ilman vastiketta.

9 KIINNITYKSET JA RASITTEET

Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitustodistuksesta 21.10.2026 ilmenevät kiinnitykset ja rasitteet.

Myyjä vastaa siitä, että kiinteistö myydään panttikirjoista vapaana.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu muita rekisteröityjä tai rekisteröimättömiä kiinnityksiä, velvoitteita tai muita rasitteita kuin rasitustodistuksista ja kiinteistörekisteriotteista 21.10.2026 ilmenevät.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei sen aiemmin tekemissä kiinteistö- tai muissa kaupoissa tai sopimuksissa ole sovittu tai niiden seurauksena tule vahvistettavaksi nyt kaupan kohteena oleville alueille kohdistuvia tai niihin vaikuttavia kulku-, käyttö- tms. oikeuksia.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa myös siitä, ettei kaupan kohteeseen perusteta uusia edellä tarkoitettuja kiinnityksiä, velvoitteita tai muita rasitteita tms. oikeuksia Esisopimuksen allekirjoittamisen ja asemakaavan vahvistumisen välisenä aikana.

10 VASTUU VEROISTA JA MUISTA MAKSUISTA

Myyjä ja Ostaja ovat tietoisia kiinteistökauppaan liittyvistä veroseuraamuksista.

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista sekä hoito- ja ylläpitokustannuksien maksuista hallintaoikeuden siirtymiseen saakka. Ostaja vastaa niistä hallintaoikeuden siirtymisestä alkaen. Kaupan tekovuoden kiinteistöverosta vastaa Myyjä.

Ostaja maksaa kaupanvahvistajan palkkion tästä Esisopimuksesta ja Myyjä mahdollisesti myöhemmin kauppakirjan vahvistamisesta.

Ostaja vastaa maanmittaustoimituksen kustannuksista.

Myyjä vakuuttaa, että kaikki sen hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on maksettu ja sitoutuu vastaamaan sopimuksen mukaisista tulevista maksuista hallinnan siirtymispäivään saakka.

11 VARAINSIIRTOVERO JA LAINHUUDATUS

Ostaja on tietoinen, että lainhuudon hakemisen ja varainsiirtoveron maksu on suoritettava kuuden (6) kuukauden kuluessa Kaupantekotilaisuudesta. Ostaja vastaa varainsiirtoverosta ja lainhuutokustannuksista, sekä mahdollisen viivästymisen aiheuttamasta veron korotuksesta.

12 MUUT EHDOT

Tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Myyjä sitoutuu olemaan markkinoimatta Kaupan kohdetta tai ryhtyvänsä muullakaan tavalla valmistelemaan Kaupan kohteen myyntiä kolmannelle ilman Ostajan etukäteistä kirjallista lupaa.

Esisopimus sitoo kaupunkia ja tulee voimaan vasta, kun kaupunginhallitus on hyväksynyt sen ja päätös on saanut lainvoiman.

13 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Sopimus on allekirjoitettu kolmena (3) samanasaisena kappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle. Sopimuksen kaikki kappaleet ovat yhtä todistusvoimaisia.

Salossa, 21. päivänä lokakuuta 2026

Myyjä Salon kaupunki, maankäyttöjohtaja Raimo Inkinen

Ostaja Biltoma Real Estate Finland Oy

Kaupanvahvistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Salon kaupunki edustajanaan maankäyttöjohtaja Raimo Inkinen myyjänä ja Biltema Real Estate Finland Oy edustajanaan [REDACTED] vuovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta allekirjoitettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

21. päivänä lokakuuta 2026

[REDACTED]

Hanna Heikkilä
Kiinteistöinsinööri
7344/2

Liitekartta, Bilteman esisopimus kiinteistöistä 734-6-17-15, 734-6-17-22, 734-6-17-23
ja määräalasta kiinteistöstä 734-6-9901-0
© Salon

