

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

SASKY koulutuskuntayhtymän

ja

Pentti Välkin

(perustettavan yhtiön lukuun)

välillä

SISÄLLYS

1	OSAPUOLET	1
2	ESISOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS	1
3	KAUPAN KOHDE	1
4	IRTAIMISTO	1
5	KAUPPAHINTA	1
6	KAUPANTEON EDELLYTYKSET JA LOPULLINEN KIIINTEISTÖN KAUPPA	1
7	YKSINOIKEUS	2
8	KOHTEESEEN JA ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN	2
9	KIIINTEISTÖN HALLINTA ESISOPIMUKSEN AIKANA	2
10	VARAINSIIRTOVERO	2
11	KUSTANNUKSET, KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO	2
12	ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN	3
13	VAHINGONKORVAUS	3
14	MUUT EHDOT	3
15	LIITTEET	4
16	SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET	4

ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

Tämä esisopimus kiinteistön kaupasta (jäljempänä "Esisopimus") on tehty [●].[●].2026 seuraavien osapuolten välillä:

1 OSAPUOLET

- (1) SASKY koulutuskuntayhtymä, osoite: Ratakatu 36, 38210 Sastamala, jäljempänä "Myyjä"
- (2) Pentti Välkki (perustettavan yhtiön lukuun) (s.XX.XX.XXXX), osoite: XX, jäljempänä "Ostaja"

Myyjä ja Ostaja jäljempänä erikseen "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".

2 ESISOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tällä Esisopimuksella edellä tarkoitetut Osapuolet sitoutuvat tekemään jäljempänä Esisopimuksessa sovittujen ehtojen täytyessä kiinteistön kaupan kohdassa 3 yksilöidystä kaupan kohteesta.

3 KAUPAN KOHDE

Kauppan kohteena on Sastamalan Karkussa, osoitteessa Tulluntie 30, 38100 Sastamala sijaitseva kiinteistö Vanha-Tullu (kiinteistötunnus 790-407-2-32) rakennuksineen (jäljempänä "Kaupan Kohde"). Tontin pinta-ala on 9.9.2025 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan yhteensä 17,728 ha. Kiinteistöllä sijaitsee seuraavat rakennukset: päärakennus, kaksi asuntolarakennusta, vanha puurakenteinen käsityörakennus, kivinavetta, suuli, kaksi aittarakennusta ja muita pienempiä rakennuksia.

Rekisteriyksikön alueella on asemakaava ja yleiskaava.

4 IRTAIMISTO

Myyjä ottaa tarvitsemansa irtaimiston mukaansa ja sen jälkeen jäljelle jäävä irtaimisto kuuluu Ostajalle.

5 KAUPPAHINTA

Kauppan Kohteesta maksettava kauppahinta on 220.000 (kaksisataakaksikymmentätuhatta) euroa.

Kauppan Kohteesta ei makseta käsirahaa.

6 KAUPANTEON EDELLYTYKSET JA LOPULLINEN KIINTEISTÖN KAUPPA

Osapuolet sitoutuvat tekemään kiinteistön kaupan, jolla Ostaja ostaa ja Myyjä myy Kaupan Kohteen, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet (jäljempänä "Ennakkoehdot"):

- Kiinteistön kaupan toteutumisen ehtona on, että ostajan ja myyjän välinen kiinteistökauppa kohteesta Hämeenkatu 24 Tampere toteutuu. Mikäli ostajan ja myyjän välinen kiinteistökauppa kohteesta Hämeenkatu 24 peruuntuu, tämä esisopimus ja kiinteistön kauppa peruuntuu.

- Osapuolet sitoutuvat tekemään lopullisen kiinteistön kaupan viipymättä ja viimeistään 30 päivän kuluessa siitä, kun edellä todetut Ennakkoehdot ovat täyttyneet.

7 YKSINOIKEUS

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

8 KOHTEESEEN JA ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tutustunut kohteeseen:

Käymällä kohteessa 24.1.2026

Ostaja on lisäksi tutustunut seuraaviin kohdetta koskeviin dokumentteihin:

Myyntiesite: Huutokaupat.com

Kiinteistörekisteriote 22.5.2026

Kiinteistörekisterikanta 22.5.2026

Lainhuutotodistus 22.5.2026

Rasiustodistus 22.5.2026

Ostaja on ennen Esisopimuksen allekirjoittamista tutustunut Kaupan Kohteeseen huolellisesti ja haluamassaan laajuudessa.

Ostaja hyväksyy Kaupan Kohteen sellaisena kuin se on ollut Ostajalle esiteltäessä.

9 KIINTEISTÖN HALLINTA ESISOPIMUKSEN AIKANA

Kiinteistön hallinta säilyy myyjällä esisopimuksen voimassaoloajan. Myyjä sitoutuu pitämään kiinteistön vähintään nykyisessä kunnossa eikä saa ilman ostajan suostumusta tehdä kiinteistöön olennaisia muutoksia, perustaa uusia rasiitteita tai rasiituksia eikä luovuttaa kiinteistöä kolmannelle osapuolelle.

10 VARAINSIIRTOVERO

Varainsiirtoveroa (3 prosenttia kauppahinnasta) ei suoriteta esisopimuksen perusteella. Vero suoritetaan vasta lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Ostaja vastaa varainsiirtoveron maksamisesta ja ilmoituksesta Verohallinnolle.

11 KUSTANNUKSET, KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO

Osapuolet vastaavat kaikista kaupan valmisteluun ja neuvotteluihin liittyvistä sisäisistä ja neuvonantajinsa kuluista ja kustannuksista itsenäisesti.

Ostaja vastaa Esisopimuksen vahvistamisesta menevästä kaupanvahvistajan palkkiosta.

12 ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN

Tämä Esisopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja se on voimassa siihen saakka, kunnes lopullinen Kauppakirja on allekirjoitettu, kuitenkin enintään 30.6.2028 asti. Osapuolet sitoutuvat pidentämään esisopimuksen voimassaoloa, mikäli kohdassa 6 kuvattujen Ennakkoehtojen toteutuminen on vielä kesken.

Osapuolilla ei ole Esisopimuksen raukeamisen perusteella vaatimuksia toisiaan kohtaan.

13 VAHINGONKORVAUS

Osapuoli ei ole velvollinen korvaamaan toiselle Osapuolelle tästä Esisopimuksesta tai sen rikkomisesta aiheutuvaa välillistä vahinkoa.

14 MUUT EHDOT

14.1 Sopimukseen perustuvien oikeuksien siirto

Osapuolet eivät saa siirtää tätä Esisopimusta ja siitä johtuvia oikeuksia tai velvoitteita kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta.

14.2 Tiedonannot

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muut viestit on katsottava tulleen toisen Osapuolen tietoon, jos ne on tehty alla mainittuja yhteystietoja käyttäen tai muuhun sellaiseen osoitteeseen, jonka Osapuoli on toiselle Osapuolelle kirjallisesti ilmoittanut.

Myyjälle:

Nimi ja sähköposti: kuntayhtymäjohtaja Antti Lahti (Antti.Lahti@sasky.fi)

Osoite: Ratakatu 36, 38210 Sastamala

Ostajalle:

Sähköposti: Pentti Vätkki (d-kulma@d-kulma.fi)

Osoite: XX

Jos viesti on lähetetty sähköpostilla edellä mainittuun osoitteeseen, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä seuraavana arkipäivänä tai päivänä, jolloin vastaanottaja on kuitannut sähköpostiviestin vastaanotetuksi. Jos viesti on lähetetty postitse edellä mainittuun osoitteeseen, viestin on katsottava tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä neljänneksi seuraavana arkipäivänä. Jos viesti toimitetaan henkilökohtaisesti, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon, kun se on annettu.

14.3 Esisopimuksen muuttaminen

Tähän Esisopimukseen tehtävät muutokset on tehtävä kirjallisesti molempien Osapuolten allekirjoittamalla muutossopimuksella, jonka kaupanvahvistajan tulee vahvistaa.

14.4 Sovellettava laki ja riidanratkaisu

Tähän Esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien lainvalintaa koskevat säännökset ja periaatteet.

Kaikki tähän Esisopimukseen liittyvät riitaisuudet, erimielisyydet ja vaateet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sovinnolliseen ratkaisuun, Esisopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan ensimmäisenä asteena Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

15 LIITTEET

Tämä Esisopimus liitteineen muodostaa Osapuolten koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen ja pitää sisällään kaikki Kaupan kohteen kauppaan liitettäväksi tarkoitetut ehdot. Osapuolet vakuuttavat, etteivät ole tähän Esisopimukseen liittyen tehneet suullisia sopimuksia eivätkä tule sellaisiin vetoamaan.

Liite 1 790-407-2-32-kiinteistörekisteriote 22.5.2026

Liite 2 790-407-2-32-kiinteistörekisterin_karttaote 22.5.2026

Liite 3 790-407-2-32-lainhuutotodistus 22.5.2026

Liite 4 790-407-2-32-rasitustodistus 22.5.2026

16 SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Esisopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

Tampereella, [●].[●].2026

Myyjä

Ostaja

Veikko Antti Lahti

Pentti Välkki

kuntayhtymäjohtaja

SASKY koulutuskuntayhtymä

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että kuntayhtymäjohtaja Veikko Antti Lahti myyjän puolesta ja Pentti Vätkki ostajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen kiinteistön kaupasta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä esisopimusta allekirjoitettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus kiinteistön kaupasta on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Tampereella, [●].[●].2026

[Kaupanhahvistajan nimi], Maanmittauslaitoksen
määräämä kaupanhahvistaja

[Kaupanhahvistajan tunnus]