

# KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

## OSAPUOLET:

**Myyjä:** Porin kaupunki (jäljempänä ”Kaupunki”)  
Y-tunnus: 0137323-9

**Ostaja:** A. Ahlström Kiinteistöt Oy (jäljempänä ”Ostaja”)  
Y-tunnus: 2566575-4  
Laviantie 22, 29600 Noormarkku

## ESISOPIMUKSEN TAUSTA

Sopimuksen taustalla on TNT-tuotantolaitoksen sijoittuminen kiinteistön Kartano 609-464-10-15 alueelle, joka on Ostajan omistuksessa. Ostaja on käynyt neuvottelua kiinteistön Kartano 609-464-10-15 määräalan myymisestä Oy Forcit Ab:lle (jäljempänä ”Forcit”) TNT-tuotantolaitoksen rakentamista varten. Tuotantolaitoksen edellyttämän alueen pinta-ala on noin 50 ha. Ostaja on halukas ostamaan Kaupungilta ja Kaupunki on halukas myymään Ostajalle vastaavan suuruiset metsäalueet TNT-tuotantolaitoshankkeen edistämiseksi.

## ESISOPIMUKSEN EHDOT

### Kohde

Kaupunki sitoutuu myymään Ostajalle kiinteistöt Koivikko 609-464-1-1579 ja Lähteenlahti 609-465-2-139 sekä liitekartan mukaisen noin 22,5 ha suuruisen määräalan kiinteistöstä Pihkanen 609-458-28-5 myöhemmin tehtävällä kauppakirjalla tässä esisopimuksessa sovituin ehdoin. Kaupan kohteena olevien alueiden pinta-ala on yhteensä noin 51,871 ha.

### Lopullisen kaupan edellytykset

Lopullinen luovutuskirja allekirjoitetaan viimeistään neljän kuukauden kuluessa siitä, kun Ostaja on myynyt Forcitille noin 50 ha suuruisen määräalan kiinteistöstä Kartano 609-464-10-15 TNT-tuotantolaitoksen rakentamista varten. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan edellä mainitusta myynnistä kirjallisesti 5 viikon kuluessa Kaupungille.

Mikäli lopullista kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu edellä mainitun neljän kuukauden määräajan kuluessa Ostajan vastuulla olevasta viivytyksestä johtuen, tämä sopimus purkautuu.

Mikäli Ostajan ja Forcitin välisessä kauppakirjassa on esitetty purkavia ehtoja liittyen TNT-tuotantolaitoksen toteutumiseen, vastaavat purkavat ehdot otetaan tämän esisopimuksen mukaiseen lopulliseen kauppakirjaan.

Mikäli Ostajan ja Forcitin välistä edellä mainittua kiinteistökauppaa TNT-tuotantolaitoksen rakentamista varten ei tehdä tämän esisopimuksen voimassaoloaikana ja tämä esisopimus raukeaa, kummallakaan sopijapuolella ei ole oikeutta esittää sen johdosta vaatimuksia toisilleen.

### **Voimassaoloaika**

Tämä esisopimus on voimassa enintään viisi (5) vuotta tämän sopimuksen allekirjoituspäivästä alkaen.

### **Kauppahinta**

Kauppahinta on kaksisataayhdeksänkymmentäyksituhatta kolmesataakaksikymmentä euroa (291.320 €). Kauppahinta perustuu 25.10.2024 laadittuihin metsäarvioihin.

Mikäli kaupan kohteella on tehty hakkuita tai muusta syystä puuston arvo on vähentynyt kaupan kohteen arvioinnin, 25.10.2024, ja lopullisen kaupan toteutumisen välisenä aikana, puuston arvon vähentyminen otetaan alentavana tekijänä huomioon kauppahinnassa. Mikäli lopullinen kauppa toteutuu yli kaksi vuotta kaupan kohteen arvioinnista, 25.10.2024, huomioidaan puuston kasvun arvo kauppahintaa korottavana tekijänä, kuitenkin niin, että tilalla Pihkanen olevan yleiskaavan luo-alueen puuston kasvua ei huomioida.

Kauppahinta maksetaan myyjän osoittamalle pankkitilille viimeistään kaupantekotilaisuudessa.

### **Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus alueeseen siirtyvät ostajalle heti, kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu ja sopimuksen mukainen kauppahinta on maksettu.

### **Ostajalle annetut tiedot**

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin seuraaviin asiakirjoihin:

1. Kiinteistörekisteriotteet
2. Lainhuutotodistukset
3. Rasiustodistukset

4. Vuokrasopimus, Rudanmaan Kyläyhdistys ry
5. Yleiskaavakartta ja kaavamääräykset
6. Metsäarviot 25.10.2024

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:ään viitaten myyjä ilmoittaa, että luovutettava määräala ei tiettävästi sisällä jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

### **Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset**

Kiinteistöön Koivikko 609-464-1-1579 kohdistuu kiinteistörekisteriotteelle merkitty maantien suoja-alue.

Kiinteistöön Lähteenlahti 609-465-2-139 kohdistuu kiinteistörekisteriotteelle merkityt tieoikeudet.

Kiinteistön Pihkanen 609-458-28-5 kiinteistörekisteriotteelle merkitty tieoikeus ei kohdistu kaupan kohteena olevaan määräalaan.

Määräala kiinteistöstä Pihkanen 609-458-28-5 saa osuudet emäkiinteistön osuuksista yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin.

### **Rasitukset ja rajoitukset**

Kiinteistöön Lähteenlahti 609-465-2-139 kohdistuu määräaikainen maanvuokrasopimus, jossa vuokralaisena on Rudanmaan Kyläyhdistys ry. Vuokrasopimus siirtyy ostajan vastattavaksi kaupantekohetkellä.

Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita rekisteriin merkittyjä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

### **Verot, maksut ja vaaranvastuu**

Myyjä vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista kaupantekopäivään asti ja sen jälkeen Ostaja.

Ostaja vastaa saantonsa lainhuudatuskustannuksista ja kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta.

Vaaranvastuu siirtyy Ostajalle omistusoikeuden siirtyessä.

### **Kohteeseen tutustuminen**

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen, sen 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.

### **Lohkomis- ja rekisteröintikustannukset**

Ostaja vastaa määräalan lohkomis- ja rekisteröintikustannuksista.

**Porin kaupungin päätös**

Tätä kiinteistökaupan esisopimusta koskeva Porin kaupungin teknisen lautakunnan päätös xx.x.2025 § xx on tullut lainvoimaiseksi.

Tätä esisopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Porissa xx. xxxxkuuta 2025

PORIN KAUPUNGIN TEKNINEN LAUTAKUNTA

Tonttipäällikkö

Elisa Laine

A. AHLSTRÖM KIINTEISTÖT OY

---

Kartta noin 22,5 ha suuruisesta määräalasta kiinteistöstä Pihkanen 609-458-28-5:

