

ESISOPIMUS PYSÄKÖINTIPAIKKOIHIN OIKEUTTAVIEN OSAKKEIDEN MYNNISTÄ

Sopijapuolet

Myyjä **Tuusulan kunta** y 0131661-3
PL 60
04301 TUUSULA
(Jäljempänä myös "**Myyjä**")

Ostaja **YIT Housing Oy,** y 1565583-5
perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun
00621 HELSINKI
(Jäljempänä "**Ostaja**")

Kaupan kohde ja pysäköintipaikkojen määrät

Yhteensä 34 kappaletta Myyjän omistaman Koy Koskensillantien pysäköintilaitoksen (y 3521254-8) numeroimattomia osakkeita, jotka oikeuttavat 34 pysäköintipaikan omistukseen ja hallintaan pysäköintitalossa. Näistä pysäköintipaikoista:

- 17 kappaletta tulee osoittaa Ostajan hallinnoiman tontin 858-1-8068-9 käytettäväksi.
- 17 kappaletta tulee osoittaa Ostajan hallinnoiman tontin 858-1-8068-10 käytettäväksi.

Sopijapuolilla on oikeus neuvotella ja lopulta sopia lopullisessa osakekauppakirjassa poikkeavasta määrästä myytäviä osakkeita, kuin edellä on mainittu. Pysäköintipaikkojen tarkat osakemäärät ja pysäköintipaikkojen sijainti pysäköintitalossa määritellään lopullisessa osakekauppakirjassa.

Sopijapuolet sitoutuvat tällä esisopimuksella kuitenkin siihen, että lopullisessa osakekaupassa luovutetaan riittävä määrä osakkeita, jotta Ostajan toteuttaessa rakennushankkeet tonteille 858-1-8068-9 ja 858-1-8068-10 tonttien asemakaavamääräysten mukainen vähimmäisvaatimus pysäköintipaikkojen määrästä täyttyy.

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Ostaja on hankkimassa Tuusulan kunnalta tontteja 858-1-8068-9 ja 858-1-8068-10 toteutettavaksi asuinkerrostaloja varten. Asemakaavamääräykset edellyttävät, että tonteille 858-1-8068-9 ja 858-1-8068-10 järjestetään tietty määrä pysäköintipaikkoja, jotka sijoitetaan tonteille. Asemakaavamääräysten mukaisesti osa vaadittavista pysäköintipaikoista voidaan sijoittaa myös LPY-tontille 858-1-8069-1, jolle on rakentumassa Koy Koskensillantien pysäköintilaitoksen omistama ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallinnanjakosopimukseen perustuen hallinnoima pysäköintitalo. Myyjä omistaa tämän esisopimuksen allekirjoittamisen

ajankohtana Koy Koskensillantien pysäköintilaitoksen koko osakekannan (414 kpl).

Sopijapuolet ovat tietoisia, että tämän esisopimuksen allekirjoittamisen ajankohtana Myyjä ja Avain Yhtiöt Oy ovat tekemässä korjausta LPY-tontin 858-1-8069-1 määräosan kauppakirjaan (allekirjoitettu 4.1.2022), jolla määräosien suhdelukuja muutetaan vastaamaan pysäköintipaikkojen tarkentunutta tarvetta. Kauppakirjan korjauksen jälkeen Myyjä myy Koy Koskensillantien pysäköintilaitokselle omistamansa koko määräosan LPY-tontista 858-1-8069-1. Kiinteistökaupan jälkeen Koy Koskensillantien pysäköintitalo omistaa LPY-tontista 334/414 suuruisen määräosan. Myyjän ja Koy Koskensillantien pysäköintilaitoksen välisen kiinteistökaupan vaikutus osakkeen hintaan on kuvattu tämän esisopimuksen liitteessä Pysäköintitalon viimeisin rakentamiskustannusarvio.

Sopijapuolet sitoutuvat tällä esisopimuksella osakekauppaan, jossa Myyjä luovuttaa Ostajalle omistamiaan Koy Koskensillantien pysäköintilaitoksen osakkeita, jotka oikeuttavat Ostajan järjestämään asemakaavamääräysten edellyttämät pysäköintipaikat pysäköintitaloon siltä osin, kun asemakaavan edellyttämiä pysäköintipaikkoja ei toteuteta tonteille.

Pysäköintitalon rakennuttaminen

Myyjä vastaa 414 paikkaisen pysäköintitalon rakennuttamisesta kiinteistölle 858-1-8069-1. Pysäköintitalo on käyttöön otettavissa viimeistään 3/2027.

Kauppahinnan määräytyminen ja maksaminen

Myytävien osakkeiden (34 kpl) velaton kokonaiskauppahinta tulee olemaan enintään 816 000 € (sis. alv. 25,5%), eli enintään 24 000 € (sis. alv. 25,5 %) per osake.

Sopijapuolilla on oikeus neuvotella ja lopulta sopia lopullisessa osakekaupassa poikkeavasta määrästä myytäviä osakkeita, jolloin lopullinen kauppahinta määräytyy myytävien osakkeiden kappalemäärän mukaisesti.

Kaupan kohteena oleviin osakkeisiin kohdistuu osakekohtaista yhtiölainaa. Yhtiölainan määrä tarkentuu lopulliseen osakekauppakirjaan. Ostaja maksaa kauppahinnan velattomana ja Myyjä sitoutuu lyhentämään kaupan kohteena olevien osakkeiden lainaosuuden pois lopullisen osakekaupan jälkeen.

Osakkeiden kauppahinta on sama kuin pysäköintitaloon toteutettavien pysäköintipaikkojen keskimääräinen hankintahinta on, sisältäen suunnittelu-, rakennuttamis- ja rakentamiskustannukset, ennen rakennuttamista ja sen aikana syntyneet hankesuunnittelukulut ja rahoituskulut.

Osakkeiden hinta tarkistetaan ennen lopullisen osakekauppakirjan allekirjoittamista vastaamaan lopullisen kaupantekohetken tietoja. Mikäli lopullinen osakekauppa tehdään ennen pysäköintitalon valmistumista, niin ennen viimeisen maksuerän erääntymistä korjataan hinta vastaamaan toteutuneita kustannuksia. Kuitenkin enintään kattohinta 24 000 € (sis. alv. 25,5 %).

Mikäli osakekauppa tehdään ennen pysäköintitalon valmistumista eikä kaikkia kuluja ole siten tiedossa, sitoutuu osakkeen omistaja maksamaan pysäköintilaitoksen valmiiksi saattamiseksi syntyvät kustannukset täysimääräisesti urakoiden maksuerätaulukoiden

aikataulussa omistamansa osakemäärän mukaisen osuuden mukaisesti. Kuitenkin enintään kattohinta 24 000 € (sis. alv. 25,5 %).

Kauppahinta maksetaan lopullisen osakekauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Mikäli kauppahinnan maksaminen viivästyy, maksamattomalle kauppahinnalle maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko.

Osakkeiden omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Osakkeiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle, kun lopullinen osakekauppakirja on allekirjoitettu sopijapuolten toimesta ja lopullisen osakekauppakirjan mukainen kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Dokumentit ja liitteet

Ostaja on tutustunut Koy Koskensillantien pysäköintilaitoksesta saataviin tietoihin, joita ovat:

1. Yhtiöjärjestys, 3.10.2025
2. Kaupparekisteriote, 3.10.2025
3. Vakuutukset yhtiön tilasta
4. Pysäköintitalon viimeisin rakentamiskustannusarvio
5. LPY-tontin 858-1-8069-1 kiinteistörekisteriote, 3.10.2025
6. LPY-tontin 858-1-8069-1 lainhuutotodistus, 3.10.2025
7. LPY-tontin 858-1-8069-1 rasiustodistus, 3.10.2025

Maksut ja verot

Ostaja vastaa varainsiirtoveron maksamisesta.

Vastuu osakaspysäköintimaksusta ja muista osakkeenomistajalle kuuluvista maksuista ja kustannuksista jakautuu Myyjän ja Ostajan välillä osakkeiden omistus- ja hallinta-ajankohdan vaihtumisen mukaisesti. Yhtiöjärjestyksen mukaisesti osakaspysäköintimaksun maksuvelvollisuus alkaa kunkin pysäköintiin oikeuttavan osakkeen osalta siinä vaiheessa, kun pysäköintilaitos on valmistunut ja pysäköintioikeus on osakkaan täysimääräisesti käytettävissä.

Lunastusoikeus

Ostajalla ei ole lunastusoikeutta.

Muut ehdot

Myyjällä on oikeus myydä pysäköintipaikkojen käyttöön oikeuttavia muita kuin kaupan kohteena olevia osakkeita muille osapuolille.

Esisopimuksen irtisanominen ja purkaminen

Jos jompikumpi sopijapuoli irtautuu tästä esisopimuksesta, tulee tällöin irtautuvan sopijapuolen esittää rakennushankkeille tonteilla 858-1-8068-9 ja 858-1-8068-10 vaadittavien autopaikkojen korvaavat sijainnit. Jos irtautuminen johtuu tontin 858-1-8068-9 tai 858-1-8068-10 rakennushankkeen toteutumattomuudesta ei irtautumisesta makseta korvauksia puolin eikä toisin.

Sopijapuolilla on oikeus irtisanoa tämä esisopimus, jos jompikumpi Sopijapuoli olennaisesti laiminlyö tai rikkoo tässä esisopimuksessa esitettyjä ehtoja ja/tai velvoitteita, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Esisopimus puretaan erillisellä sopimuksella.

Lopullisen osakekaupan tekeminen

Sopijapuolet sitoutuvat tekemään lopullisen osakekaupan ennen tontille 858-1-8068-10 valmistuvan asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Esisopimuksen voimaantulo, muuttaminen ja siirtäminen

Tämä esisopimus tulee voimaan, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Kuitenkin sopimus sitoo Tuusulan kuntaa vasta, kun kunnanhallituksen sopimuksen allekirjoittamista koskeva päätös on lainvoimainen.

Tämän esisopimuksen mahdolliset muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien sopijapuolten on ne allekirjoitettava.

Ostajalla ei ole oikeutta siirtää esisopimusta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Myyjän suostumusta.

Esisopimuksen voimassaoloaika

Tämä esisopimus on voimassa lopullisen osakekaupan kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka, kuitenkin enintään 1.3.2030 saakka.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Allekirjoitukset

Tämä esisopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

Tuusulan kunta

YIT Housing Oy



VALTAKIRJA

VALTUUTTAJA	YIT Housing Oy (Y-tunnus 1565583-5) (jäljempänä "Yhtiö")
VALTUUTETTU	Mikko Lempinen
VALTUUTUS	Valtuutettu valtuutetaan edustamaan Yhtiötä siten, että hänellä on oikeus: - edustaa Yhtiötä osakeyhtiöiden osakkeita koskevissa luovutuksissa (kauppa, myynti, muut sitoumukset) liittyvissä neuvotteluissa, sekä hyväksymään Yhtiön puolesta edellä mainitut sopimukset - allekirjoittaa Yhtiön puolesta osakekauppakirjan ja/tai osakekauppakirjan esisopimuksen koskien yhtiön Koy Koskensillantien pysäköintilaitos (3521254-8) osakekauppoja.

Edellä mainituissa tehtäviensä hoitamiseksi valtuutettu on oikeutettu saamaan tehtävissään tarvitsemiaan tietoja, asiakirjoja tai niiden jäljennöksiä Yhtiön oikeuksia taikka velvoitteita koskevista asioista.

VOIMASSAOLO Valtakirja on voimassa 31.12.2025 asti.

ALLEKIRJOITUKSET Helsingissä 10-10-2025 Helsingissä 10-10-2025

YIT Housing Oy

DocuSigned by:
Harri Isoviita
B35F2C04B1F9473...

Isoviita Harri
SVP, Asuminen Etelä-Suomi

DocuSigned by:
Jussi Niiranen
1796FB0EE528497...

Niiranen Jussi
SVP, Asuminen ja Rakennus
Keski- ja Pohjois-Suomi

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende