

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Allekirjoittaneet sopijapuolet ovat tänään allekirjoittaneet seuraavan kiinteistön kauppaa koskevan esisopimuksen:

MYYJÄ Kouvolan kaupunki (0161075-9)
Torikatu 10, 45100 Kouvola
Lainvoimainen teknisen lautakunnan päätös 2.5.2024, § XX

OSTAJA Hyperco Oy (3159766-3)
Eteläesplanadi 22 A, 00130 Helsinki

KAUPAN KOHDE

Noin 12,4926 ha suuruinen määräala Kouvolan kaupungissa sijaitsevasta tilasta Hiivuri 286-463-6-3 osoitteessa Puhdistamontie 55, 45610 Korja. Kaupan kohde on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T, e=0,40). Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa kohde on osoitettu kokonaisuudessaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY, II, e=0,40).

Kauppaan kuuluu kohteella sijaitseva noin 83 k-m² suuruinen entisen vedenpuhdistamon huoltorakennus sekä noin 830 m² suuruinen entisen vedenpuhdistamon lieteallas.

Kaupan kohde on esitetty liitekartassa.

ESISOPIMUKSEN EHDOT

Myyjä sitoutuu myymään ja ostaja ostamaan edellä mainitun kaupan kohteen jäljempänä kohdassa Kauppakirja sovituin ehdoin tämän esisopimuksen voimassaoloaikana edellyttäen, että tämän esisopimuksen mukaiset kiinteistökaupan edellytykset ovat sitä ennen täyttyneet.

Esisopimuksen voimaantulo

Tämä esisopimus tulee osapuolia sitovaksi heti.

Esisopimuksen voimassaolo

Tämä esisopimus on voimassa tässä tarkoitetun kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka, tai kuitenkin enintään 31.12.2028 saakka. Kuitenkin, mikäli kohdassa ”kiinteistökaupan edellytykset” viitattujen rakennuslupien ” valitusprosessi on käynnissä 31.12.2028, jatkuu esisopimuksen voimassaolo automaattisesti 31.12.2029 asti.

Valtuutus rakentamista varten tarvittavien lupien hakemiseksi

Tämän esisopimuksen allekirjoituksin Kouvolan kaupunki valtuuttaa Hyperco Oy:n hakemaan kaupan kohteelle datakeskuksen rakentamiseksi ja toiminnan harjoittamiseksi edellytetyjä lupia. Myyjä sitoutuu omalta osaltaan myötävaikuttamaan lupien saamiseen.

Ostajan oikeus suorittaa maaperätutkimuksia ja muita toimenpiteitä

Ostajalle on oikeus esisopimuksen voimassaoloaikana suorittaa kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä tarvittavia tutkimuksia (ml. maaperätutkimuksia) ja rakennushankkeen edellyttämiä selvityksiä.

Kiinteistökaupan edellytykset

1. Ostaja on saanut lainvoimaiset rakennusluvut kaupan kohteelle suunnittelemansa datakeskuksen ja siihen liittyvien rakenteiden ja laitosten rakentamiseksi, ja
2. Ostaja on ilmoittanut myyjälle, että hankkeen toteuttamisen taloudelliset ja tekniset edellytykset ovat täyttyneet.

Siitä huolimatta, että jokin edellä mainituista edellytyksistä ei olisi täyttynyt, voi Ostaja ilmoittaa luopuvansa (yhden tai useamman) edellytyksen täytymisestä, jolloin kyseisen edellytyksen tai kyseisten edellytysten katsotaan täyttyneen.

Sopimussakko

Mikäli toinen sopijapuoli edellä mainittujen kiinteistökaupan edellytysten täytyttyä kieltäytyy allekirjoittamasta kauppakirjaa 31.12.2028 mennessä, on kieltäytynyt sopijapuoli velvollinen maksamaan toiselle sopijapuolelle sopimussakkona 99.940 euroa yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun kieltäytyminen on toiselle sopijapuolelle kirjallisesti tiedoksi annettu.

Varausmaksu ja käsiraha

Todetaan, että Ostaja on maksanut Myyjälle varausmaksuna 10.570 euroa. Mikäli kauppa ei toteudu tämän esisopimuksen voimassaoloaikana sen vuoksi, että edellä mainitut kiinteistökaupan edellytykset eivät Myyjästä riippumattomasta syystä täyty, jää edellä mainittu varausmaksu Myyjälle. Lisäksi Ostaja suorittaa em. tapauksessa Myyjälle varausmaksuna 24.985 €/kalenterivuosi vuosien 2025-28 siltä ajalta kuin tämä esisopimus on ollut voimassa. Varausmaksu maksetaan yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun tämä esisopimus on päättynyt tai purettu.

Ostajalla on selvyuden vuoksi milloin tahansa ennen kiinteistökaupan edellytysten täyttymistä oikeus yksipuolisesti purkaa tämä esisopimus päättymään välittömästi ilmoittamalla siitä kirjallisesti Myyjälle. Mikäli Ostaja purkaa esisopimuksen edellä kuvatulla tavalla kalenterivuosien 2025-28 välisenä aikana, Ostajan tulee suorittaa Myyjälle se osuus edellä viitattusta kalenterivuosilta 2025-28 suoritettavasta varausmaksusta, joka on kertynyt 1.1.2025 ja esisopimuksen purkamisen välisenä aikana. Varausmaksun osuus lasketaan jakamalla 24.985 euroa kahdellatoista (12) ja kertomalla se 1.1.2025 jälkeen esisopimuksen purkamishetkeen asti kertyneiden täysien kalenterikuukausien määrällä. Esimerkiksi, mikäli Ostaja purkaa esisopimuksen 15.7.2026, Ostajan tulee suorittaa Myyjälle 37.477,5 euroa (= $(24.985/12) \times 18$).

Mikäli kauppa toteutuu, jo suoritettu varausmaksu 10.570 euroa huomioidaan kauppahinnassa maksettuna käsirahana.

Sopimussiirrot

Ostajalla on oikeus osoittaa kiinteistökaupan täytäntöönpanon yhteydessä yksi tai useampi Hyperco Oy:n konserniin kuuluva ostaja (ml. mahdollinen kiinteistökauppaa varten perustettava uusi osakeyhtiö), joiden nimiin kiinteistökauppa tehdään.

- MYYJÄ** Kouvolan kaupunki (0161075-9)
Torikatu 10, 45100 Kouvola
Lainvoimainen teknisen lautakunnan päätös 2.5.2024, § XX
- OSTAJA** [Hyperco Oy (3159766-3) tai Hyperco Oy:n esisopimuksen mukaisesti osoittama yksi tai useampi ostaja]
Eteläesplanadi 22 A, 00130 Helsinki
- KAUPAN KOHDE** Noin 12,4926 ha suuruinen määräala Kouvolan kaupungissa sijaitsevasta tilasta Hiivuri 286-463-6-3 osoitteessa Puhdistamontie 55, 45610 Koria. Kaupan kohde on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T, e=0,40). Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa kohde on osoitettu kokonaisuudessaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY, II, e=0,40).
- Kauppaan kuuluu kohteella sijaitseva noin 83 k-m² suuruinen entisen vedenpuhdistamon huoltorakennus sekä noin 830 m² suuruinen entisen vedenpuhdistamon lieteallas.
- KAUPPAHINTA** Kauppahinta on yhdeksänsataayhdeksänkymmentähdeksäntuhatta neljäsataakahdeksan (999.408 €) euroa, josta käsirahana on jo maksettu varausmaksu 10.570 €.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

- 1. Kauppahinnan maksaminen**

Loppuosa kauppahinnasta eli 988.838 euroa maksetaan laskua vastaan XX.XX.202X mennessä (4 viikkoa kauppakirjan allekirjoittamisesta).

Mikäli kauppahinnan maksaminen viivästyy eräpäivästä, suoritetaan sille korkolain mukainen viivästyskorko.
- 2. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle sen jälkeen, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu.
- 3. Kiinnitykset ja panttioikeudet**

XX.XX.202X päivätyn rasiustodistuksen mukaan kaupan kohteeseen ei ole vahvistettu velkakiinnityksiä tai panttioikeuksia.
- 4. Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset**

Kaupan kohdetta koskevat rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset käyvät ilmi XX.XX.202X päivätystä kiinteistörekisterin otteesta.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa ostajalle siitä, ettei kaupan kohdetta tai sen osaa koskien ole voimassa olevaa vuokrasopimusta.

5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista sekä kaupan kohdetta kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Edellä tässä kohdassa todettu ei kuitenkaan vapauta Myyjää velvollisuudesta suorittaa sellaisia kaupan kohdetta koskevia veroja ja maksuja taikka korvaamasta vahinkoja, jotka perustuvat omistusoikeuden siirtymistä edeltävään ajanjaksoon.

Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvista lainhuudatuskustannuksista, varainsiirtoverosta, kaupan kohteen lohkomiskustannuksista sekä kaupanvahvistajan palkkiosta.

6. 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.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin lainhuuto- ja rasi-
tustodistuksiin, kiinteistörekisterin otteeseen, asemakaavaan ja tonttijakoon.

8. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen datakeskusrakennuksen 6 vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla laitos hyväksytään käyttöönottavaksi. Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikojia. Myyjä ei voi evätä hakemusta rakennusajan pidentämiseksi, mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu Ostajasta riippumattomista syistä.

Ostajan tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Ostaja vastaa rakennustensa ja laitostensa perustamistavasta.

9. Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistönomistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Kiinteistönomistaja ja Myyjä pyrkivät siihen, että edellä mainituista asioista laaditaan erillinen sopimus.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan kiinteistönomistajalle.

10. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä rakentamattomana, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 10. mainitun sopimusehdon kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, kohdan 8. ehdot on myös otettava luovutuskirjaan.

11. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty.

12. Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteen alueella ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Myyjä ilmoittaa, että osalla kaupan kohteesta on sijainnut jätevedenpuhdistamo. Ennen kaupan kohteen omistusoikeuden siirtymistä tapahtuneen kaupan kohteen maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumisen puhdistamis- ja/tai ennallistamis- ja/tai muiden vastavien toimenpiteiden sekä toimenpiteisiin liittyvien viranomaismenettelyjen ja tutkimusten sekä kyseisten asioiden muutoin aiheuttamista kustannuksista ja vahingoista vastaa myyjä.

13. Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden tai luovuttaa kaupan kohteen sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 999.408 euroa kertasuorituksena. Myyjä voi perustelusta syystä vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitetun sopimussakon suorittamisesta.

Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

14. Irtain omaisuus

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta tai irtaimistoa.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Kouvolassa, XX. XXXkuuta 202X

KOUVOLAN KAUPUNKI

Nimi
Asema

HYPERCO OY

Nimi
Asema

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että XXX myyjän puolesta, ja XXX ostajan valtuuttamana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa, Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainittu

XXXX
Kouvolan kaupungin toimitusinsinööri,
tunnus 2865/X

Tätä kiinteistökaupan esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Kouvolassa, XX. XXXXkuuta 2024

KOUVOLAN KAUPUNKI

Sami Suoknuuti
kaupungingeodeetti

HYPERCO OY

Nimi
Asema

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että kaupungeodeetti Sami Suoknuuti myyjän puolesta, ja XX ostajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa, Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainittu

Elina Erkkilä
Kouvolan kaupungin kiinteistöinsinööri,
tunnus 2865/6