Esisopimus kiinteistönkaupasta

Myyjä: Kankaanpään Kaupunki (0133596-1)
Kuninkaanlähteenkatu 12
38700 KANKAANPÄÄ

jäljempänä Kaupunki tai Myyjä

Ostaja(t): DRD Projects Oy (3466166-7)
omaan tai perustettavan yhtiön lukuun
Erottajankatu 2
00120 HELSINKI

jäljempänä Ostaja

1. Sopimuksen tarkoitus:

Tällä esisopimuksella (”Esisopimus”) Kankaanpään Kaupunki varaa sopimuksessa tarkoitetut alueet Ostajalle ja sitoutuu myymään ne kyseiselle yhtiölle myöhemmin osoitettuna ajankohtana tämän sopimuksen mukaisin ehdoin.

Alueelle on tarkoitus rakentaa datakeskus. Osapuolet ovat samanaikaisesti Esisopimuksen allekirjoittamisen kanssa allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä datakeskuksen rakentamisen mahdollistamiseksi.

Kaupan kohteesta tullaan asemakaavoituksen yhteydessä muodostamaan muutettavalla tonttijaolla datakeskuksen rakentamisen mahdollistava tontti.

2. Kaupan kohde:

Uuden asemakaavan mukaiset datakeskuksen rakentamiseen tarkoitetut käyttötarkoitusalueet Halmeen pohjoispuolen teollisuusalueen kiinteistöistä 214-406-2-492, 214-406-0002-0086, 214-406-2-539, 214-406-0002-0565, 214-12-871-5 ja 214-12-871-7.

Lisäksi kaupunki sitoutuu ostamaan noin 6200 m^2 kokoisen uuden määräalan tontista 214-12-871-4, joka sisältyy tämän sopimuksen kaupan kohteeseen siltä osin, kun se mahdollistaa datakeskuksen rakentumisen.

(alue esitetty liitekartalla). Jäljempänä ”Kaupan kohde”

Tarkennuksena todetaan, että kaikki asemakaavassa osoitetut alueet, jotka eivät ole datakeskuksen rakentamista varten kuten puistot, virkistysalueet, katualueet yms. tulevat jäämään Kaupungin omistukseen.

Lisäksi Kaupan kohteen puusto on Myyjän omaisuutta. Myyjä vastaa puuston korjauksesta, ja kuljetuksesta.

Kaupan kohteen pinta-ala tulee olemaan noin 20-25 hehtaaria ja se tulee tarkentumaan kaavaprosessin aikana.

Mikäli lopullisen kaupankohteen pinta-ala eroaa huomattavasti edellä mainitusta, sitoutuvat Osapuolet toisen Osapuolen sitä pyytäessä muuttamaan Esisopimusta pinta-alan osalta ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista.

Tonttien lohkomiset tehdään Kaupungin toimesta. Lohkomisesta aiheutuneet kustannukset laskutetaan Ostajalta. Lisäksi Ostajalta veloitetaan kortteleihin laadittavat sitovat tonttijaot.

3. Kauppahinta:

Kauppahinta perustuu lopulliseen lainvoimaisen asemakaavan mukaiseen Kaupan kohteen pinta-alaan. Neliön hinta on 15 €/m².

Kauppahinta on markkinaehtoinen valtiontukisäännösten ja Kuntalain 130 §:n edellyttämällä tavalla, jonka puolueeton arvioitsija on arvioinut.

Tämän esisopimuksen yhteydessä Ostaja maksaa kahdenkymmenentuhannen (20 000) euron varaussumman, (”Käsiraha”), kun tätä esisopimusta koskeva Kankaanpään kaupunginhallituksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Käsiraha maksetaan erillisellä Myyjän lähettämällä laskulla, maksuehto 60 päivää. Lopullisen kaupan toteutuessa maksettu Käsiraha huomioidaan osana kauppahintaa.

Ellei tätä Käsirahaa ole määräaikana suoritettu, tämä Esisopimus katsotaan rauenneeksi.

4. Maksuehdot:

Kauppahinnan loppuosa erääntyy suoritettavaksi silloin, kun lopullinen kauppakirja Kaupan kohteesta tehdään jäljempänä mainittuna aikana.

5. Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytykset:

Osapuolet sitoutuvat tekemään Esisopimuksen mukaisen lopullisen kaupan Kaupan kohteesta mahdollisimman pian sen jälkeen, kun tämän kohdan mukaiset edellytykset ovat täyttyneet, kuitenkin viimeistään kuukauden kuluessa ehtojen täyttymisestä:

1. Datakeskuksen rakentamisen mahdollistava asemakaava ja tonttijako on saanut lainvoiman.

2. Asemakaavan mukainen lohkomisella muodostettava tontti on rekisteröity:

3. Ostaja on esittänyt Myyjälle selvityksen ryhtyvänsä rakentamaan alueelle sopimuksen mukaista vähintään kolmekymmentä (30) prosenttia asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Ostajalle on myönnetty kaikki Ostajan suunnitteleman datakeskushankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvat ja hanketta koskeva verkkoliityntäsopimus on allekirjoitettu.

4. Ostajan ja Myyjän päättävät elimet ovat hyväksyneet lopullisen kaupan toteuttamisen. Selvennykseksi todettakoon, että Myyjän päättävällä elimellä on oikeus kieltäytyä lopullisen kaupan toteuttamisesta ainoastaan, jos Ostaja on olennaisesti rikkonut tätä sopimusta tai jos esiin on tullut painava syy, jonka vuoksi Myyjältä ei kohtuudella voida edellyttää kaupan toteuttamista.

Mikäli edellä mainitut lopullisen kaupan edellytykset eivät ole täyttyneet kolmen (3) vuoden kuluessa tämän sopimuksen voimaantulosta, katsotaan tämä Esisopimus rauenneeksi.

Jos lopullinen kauppa ei toteudu sen vuoksi, että lopullisen kaupan edellytykset eivät täyty määräajassa, kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta korvausta ja kumpikin osapuoli vastaa omista kustannuksistaan.

Edellä todetusta poiketen, mikäli lopullisen kaupan edellytykset eivät täyty Ostajasta johtuvasta syystä Esisopimuksessa mainitussa määräajassa sen jälkeen, kun Ostaja on maksanut Myyjälle Käsirahan, tämä Esisopimus päättyy ja Ostajan Myyjälle maksama Käsiraha jää Myyjälle sopimussakkona.

6. Esisopimuksen ennenaikainen purkaminen

Ostajalla on oikeus purkaa Esisopimus sen voimassaoloaikana ilmoittamalla kirjallisesti Myyjälle. Ilmoituksen johdosta Esisopimus päättyy ja Ostajan Myyjälle maksama Käsiraha jää Myyjälle sopimussakkona.

7. Rakentamislupa

Tämän Esisopimuksen allekirjoituksin Myyjä valtuuttaa Ostajan hakemaan kustannuksellaan Kaupan kohteelle datakeskuksen rakentamista koskevaa rakentamislupaa Esisopimuksen voimassaoloaikana sekä aloittamaan muut tarvittavat Kaupan kohteen rakentamisen suunnitteluun ja valmisteluun liittyvät toimenpiteet.

8. Lopullisen kauppakirjan ehdot:

Lopullinen kauppakirja laaditaan seuraavien ehtojen mukaan noudattaen muutoin tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja, maakaaren (12.4.1995/540) kiinteistökaupan muotovaatimuksia ja osapuolien vastuusuhteita koskevia säännöksiä ottaen huomioon

myös mahdolliset muun voimassa olevan lainsäädännön kiinteistökaupalle asettamat edellytykset.

1. Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu Kaupan kohteeseen siirtyy silloin, kun lopullisen kaupan kauppakirja on allekirjoitettu ja Ostaja on maksanut kauppakirjan mukaisen kauppahinnan loppuosan.

2. Kauppahintaan ei sisälly korvausta jätevesimaksun liittymismaksusta eikä vesijohdon liittymismaksusta eikä ole tehty erillistä sopimusta jätevesimaksun käyttömaksusta. Nämä korvaukset ja maksut tulevat määrättäviksi ja perittäviksi erikseen kulloinkin voimassa olevien perusteiden mukaisesti. Kaupunki pidättää oikeuden tehdä tonttien talojohdot ja liittymärummut muun kunnallistekniikan yhteydessä ja velkoa näistä aiheutuneet kustannukset.

3. Mikäli Esisopimus umpeutuu kauppakirjaa allekirjoittamatta, on Ostaja velvollinen kuljettamaan tontilta pois kaikki tuomansa rakennus- ja muut materiaalit sekä siistimään tontin. Mikäli Ostaja laiminlyö tämän velvollisuutensa, Kaupunki teettää siivoustyön Ostajan lukuun.

4. Ostaja on lisäksi velvollinen huolehtimaan siitä, että tontti ei Ostajan toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli tontti tai osa siitä on kuitenkin sopimusaikana saastunut, Ostaja on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta. Mikäli Ostaja laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Ostajan lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Ostajalta.

5. Ostaja on tutustunut Kaupan kohteeseen, sitä koskeviin lainhuuto- ja rekisteriotteisiin sekä rasitustodistuksiin. Ostaja on lisäksi tutustunut asemakaavaan ja kaavamääräyksiin ja sitoutuu noudattamaan niitä.

6. Myyjän tiedon mukaan Kaupan kohteen maaperä ei ole pilaantunut eikä siinä ole jätteitä tai rakennusjätettä täyttömaana. Jos pilaantuneisuutta tai jätteitä kuitenkin havaitaan, Myyjä vastaa maaperän puhdistamisesta viranomaisten vahvistamaan tasoon saakka.

7. Ostajalta peritään puolet julkisen kaupanvahvistajan palkkiosta.

8. Tämä Esisopimus astuu voimaan, kun Kankaanpään Kaupunginhallitus on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt

tämän Esisopimuksen ja se on molempien osapuolten allekirjoittama.

9. Esisopimuksen voimassaolo päättyy, kun lopullinen kauppakirja on molempien osapuolten toimesta allekirjoitettu ja kauppahinta maksettu, Esisopimus raukeaa kohdan 5 mukaisesti tai kun Esisopimus puretaan kohdan 6 mukaisesti.

9. Luottamuksellisuus

Tätä Esisopimusta koskevat, sopimusneuvotteluissa esiin tulleet, Ostajan liiketoimintaa koskevat seikat ovat luottamuksellisia sekä liikesalaisuuden luonteisia ja siten viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999 muutoksineen) 24§ 20-kohdan nojalla salassa pidettäviä.

10. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia, lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia sääntöjä.

Erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

Tätä Esisopimusta on laadittu kappale Kaupungille, Ostajalle ja julkiselle kaupanvahvistajalle

Kankaanpäässä X.päivänä Xkuuta 2026

KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

Mika Hatanpää
Kaupunginjohtaja

Ilkka Vainionpää
Kaupunkisuunnittelutulosyksikön johtaja
Rakennustarkastaja

DRD Projects Oy

Nimi
Titteli

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Kankaanpään Kaupungin puolesta Kaupunginjohtaja Mika Hatanpään ja Kaupunkisuunnittelutulosyksikön johtaja Ilkka Vainionpää luovuttajana sekä Xxx Xxxx DRD Projects Oy:n puolesta luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän Esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä Esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Esisopimus on tehty maakaaren 2. luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Kankaanpäässä X. päivänä Xkuuta 2026

Paavo Seppälä
Kaupungingeodeetti
julkinen kaupanvahvistaja, 2147/8
Kankaanpään Kaupunki
Kuninkaanlähteenkatu 12, 38700 Kankaanpää