Kiinteistökaupan esisopimus – Isohaka-kiinteistön 319-403-2-71 määräala Säkylän kunnassa

Osapuolet

Säkylän kunta
0139937-5
Jäljempänä ”Myyjä”
Rantatie 268
27800 Säkylä
Yhteyshenkilö:
Teijo Mäenpää
kunnanjohtaja
+358 44 517 1012
teijo.maenpaa@sakyla.fi

Perustettavan osakeyhtiön lukuun:
SAJM Holding Oy
3312866-8
Jäljempänä ”Ostaja”
[redacted]
Yhteyshenkilö: Seppo Malmi
hallituksen puheenjohtaja
seppo.malmi@sajm.fi

Perustettavan osakeyhtiön lukuun:
Green Unity Properties Oy
3587490-4
Jäljempänä ”Ostaja”
[redacted]
Yhteydenpito SAJM Holding Oy:n kautta

SAJM Holding Oy ja Green Unity Properties Oy (jäljempänä yhdessä ”Ostaja”) tekevät tämän Esisopimuksen perustettavan osakeyhtiön lukuun. Jäljempänä Myyjä ja Ostaja yhdessä ”Osapuolet”. Osapuolet ovat sopineet kiinteistökaupan esisopimuksesta (jäljempänä ”Esisopimus”) seuraavin ehdoin:

1. Kaupan kohde

1.1 Kaupan kohteena on määräala Säkylän kunnassa sijaitsevasta Isohaka-kiinteistöstä 319-403-2-71 (jäljempänä ”Kaupan kohde”).

1.2 Myyjän omistus perustuu Isohaka-emäkiinteistön 319-403-2-71 selvennyslainhuutoon 29.11.2003. Myyjän omistusosuus 1/1.

1.3 Kaupan kohde on rajattu tämän Esisopimuksen liitteenä 1 olevaan karttaan (jäljempänä ”Kaupan kohde”). Kaupan kohteen pinta-ala on noin 61,2 hehtaaria.

1.3 Kaupan mukana ei siirry oikeuksia emäkiinteistön yleisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin.

2. Lunastusoikeus, sen voimaantulon edellytykset ja kaupantekoaika

2.1 Myyjä myöntää Ostajalle oikeuden ostaa (lunastaa) Kaupan kohteen tämän Esisopimuksen liitteenä 2 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin (jäljempänä ”Lunastusoikeus”). Esisopimus sitoo sekä Myyjää että Ostajaa siten, että Myyjän on myytävä ja Ostajan on ostettava Kaupan kohde, mikäli tämän sopimuksen kohdassa 2.2 mainitut edellytykset ovat täyttyneet. Mikäli kohdan 2.2 edellytykset eivät ole

täysimääräisesti täyttyneet, niin Myyjällä ei ole velvoitetta myydä eikä Ostajalla ostaa Kaupan kohdetta, elleivät Osapuolet erikseen kirjallisesti toisin sovi.

2.2 Lunastusoikeus ja -velvollisuus tulevat voimaan, kun molemmat seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

Kaupan kohteelle tai sen osalle sijoittuvalle datakeskukselle tai sitä palveleville rakennuksille ja rakennelmille (mm. sähköasema, muuntamo- ja energiavarastoalueet) on myönnetty rakentamislain (751/2023) mukainen rakentamislupa, sijoittamislupa (43 § 1 mom) tai puhtaan siirtymän sijoittamislupa (43 a §) (jäljempänä ”Lupa”), joka on saanut lainvoiman; ja

Ostaja tai sen määräämä hankeyhtiö on tehnyt Fingrid Oyj:n tai alueen verkonhaltijan kanssa datakeskushankkeen sähköverkkoliittymää koskevan liittymissopimuksen, jossa liittymiskapasiteetiksi on sovittu vähintään 10 MW.

2.3 Lunastusoikeus ja -velvollisuus koskee vain sitä Kaupan kohteen osaa (jäljempänä ”Lunastettava alue”), joka muodostuu:

a) rakennuspaikoista, joita lainvoimainen Lupa koskee. Asemakaava-alueella rakennuspaikkana pidetään asemakaavan mukaista tonttia tai, jos tonttijakoa ei ole laadittu, Luvan liitteenä olevassa asemapiirroksessa osoitettua rakennuspaikkaa. Muualla rakennuspaikkana pidetään Luvan ja sen asemapiirroksen mukaista rakennuspaikkaa; sekä

b) niistä Kaupan kohteen alueista, jotka ovat a-alakohdan rakennuspaikoille sijoittuvien rakennusten ja rakennelmien rakentamisen ja käytön kannalta tarpeellisia, kuten kulkuyhteydet, sähkö-, lämpö-, vesihuolto- ja tietoliikennejohtojen reitit, hulevesirakenteet sekä Luvassa, asemakaavassa tai muussa viranomaispäätöksessä edellytetyt suoja-, etäisyys- ja istutusalueet.

Lunastettavan alueen on sijaittava kokonaan liitteen 1 mukaisen Kaupan kohteen rajauksen sisällä. Ostaja yksilöi Lunastettavan alueen lunastusilmoituksessa karttaliitteellä ja ilmoittaa sen arvioidun pinta-alan.

Lunastettavan alueen pinta-alan on oltava edellä mainitusta riippumatta aina vähintään 30 ha. Myyjällä on oikeus kieltäytyä kokonaan kaupasta ilman mitään velvoitteita tai vastuita, mikäli Ostajan ostama alue olisi jäämässä pienemmäksi kuin 30 hehtaaria. Myyjälle mahdollisesti Kaupan kohteesta jäävän alueen tai alueiden on oltava sellaisia, että Myyjälle jäävä alue tai jäävät alueet ovat kukin vähintään viiden hehtaarin laajuisia ja että Myyjälle jää vapaa ja esteetön pääsy kullekin Kaupan kohteesta Myyjälle jääneelle alueelle. Lohkomistoimituksessa tulee perustaa Ostajan kustannuksella kulkuoikeus kullekin Kaupan kohteesta Myyjälle jäävälle alueelle pääsemiseksi. Myyjälle jääviä alueita on voitava käyttää vuokrasopimuksen 19.5.2023 mukaisesti eli ostajan on tarvittaessa mahdollistettava Myyjälle jäävien alueiden käyttö aurinkovoimatarkoituksiin tai sitä palvelevaan toimintaan vuokrasopimuksen 19.5.2023 mukaisesti.

2.3 Ostaja ilmoittaa kohdassa 2.2 mainittujen edellytysten täyttymisestä Myyjälle kirjallisesti viipymättä. Ostaja käyttää Lunastusoikeuttaan ja -velvollisuuttaan toimittamalla Myyjälle kirjallisen lunastusilmoituksen viimeistään kaksi (2) kuukautta ennen kohdassa 2.5 mainittua päivää. Lunastusilmoituksen tultua Myyjän tietoon Myyjä on velvollinen myymään ja Ostaja on velvollinen ostamaan Kaupan kohteen, ja

lopullinen kauppa tehdään kahden (2) kuukauden kuluessa lunastusilmoituksesta, kuitenkin viimeistään kohdassa 2.5 mainittuna päivänä.

2.5 Kauppa on tehtävä viimeistään __.__.20__ (viisi (5) vuotta tämän Esisopimuksen allekirjoittamisesta). Jos Ostaja ei ole käyttänyt Lunastusoikeutta kohdan 2.3 mukaisesti, Lunastusoikeus ja tämä Esisopimus raukeavat mainittuna päivänä.

3. Kauppahinta

3.1 Osapuolet ovat sopineet, että kauppahinta on 35.000 euroa hehtaarilta (€/ha). Tätä pohjasummaa korotetaan kultakin alkavalta kalenterivuodelta vuodesta 2028 alkaen siten, että hehtaarihintaa korotetaan 2,5 % vuosina 2028 ja 2029 ja 5 % sitä seuraavina vuosina. Lopullinen kauppahinta lasketaan kertomalla hehtaarihinta Kaupan kohteen pinta-alalla, joka määräytyy kiinteistörekisterin mukaan tai, mikäli Kaupan kohde on määräala, lohkomistoimituksessa todetun pinta-alan mukaan. Määräalan osalta erotus kaupanteossa käytettyyn pinta-alaan hyvitetään tai maksetaan korotta kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa lohkomistoimituksen lainvoimaiseksi tulosta.

3.2 Esisopimusta tehtäessä arvioidulla pinta-alalla (61,2 ha) laskettuna kauppahinta olisi 2.142.000,00 euroa.

3.3 Kauppahinta ei riipu asemakaavassa osoitettavan rakennusoikeuden määrästä. Kiinteistön luovutus on arvonlisäverotonta (arvonlisäverolaki 1501/1993 27 §), eikä kauppahintaan lisätä arvonlisäveroa.

3.4 Kauppahinta maksetaan kaupanteon yhteydessä.

3.5 Kaupan kohteen emäkiinteistöön Isohaka 319-403-2-71 ei kohdistu panttikirjakiinnityksiä. Kohteeseen kohdistuvia rasitteita ovat vuokraoikeuden kirjaus 24.10.2023 sekä kiinteistöllä sijaitsee karttaliitteessä esitetyt 110 mm:n suuruiset vesijohto ja paineviemäri.

3.6 Myyjä ei hae Kaupan kohteeseen rasituksia esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen välisenä aikana. Myyjä vastaa siitä, että Kaupan kohteeseen ei kohdistu kaupantekohetkellä rasituksia, maksamattomia kauppahintoja tai maksamattomia varainsiirtoveroja. Ostajan kirjallisesta pyynnöstä Myyjä voi kuitenkin hakea kohteeseen Ostajan kustannuksella kiinnityksiä, jotka siirtyvät panttaamattomina Ostajan tai määräämänsä tahon täyteen määräysvaltaan lopullisen Kaupan kohteen kauppakirjan allekirjoituksin.

4. Kaavoitus ja maankäyttösopimus

4.1 Ostaja tai sen määräämä hankeyhtiö vastaa asemakaavan laatimiseen liittyvistä selvityksistä ja suunnitelmista sekä asianmukaisen viranomaisen perimistä kaavoitusmaksuista. Osapuolet myötävaikuttavat siihen, että asemakaava ja mahdollinen maankäyttösopimus Säkylän kunnan kanssa saadaan valmiiksi mahdollisimman nopeasti.

4.2 Myyjä antaa Ostajalle valtakirjan asemakaavaa ja maankäyttösopimusta koskeviin neuvotteluihin Säkylän kunnan tai muun asianmukaisen viranomaisen kanssa. Maankäyttösopimuksen mukaisesta maankäyttökorvauksesta tai kehittämiskorvauksesta (alueidenkäyttölaki 132/1999, 12 a luku) vastaa Ostaja. Myyjä

sitoutuu tarvittaessa allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen maanomistajana, edellyttäen, ettei siitä aiheudu Myyjälle kustannuksia tai muita velvoitteita.

4.3 Osapuolet sitoutuvat siihen, ettei kumpikaan niistä tee valituksia Säkylän kunnan hyväksymästä asemakaavasta tai Kaupan kohdetta koskevasta rakentamisluvasta siltä osin kuin ne koskevat Kaupan kohdetta, elleivät Osapuolet etukäteen sovi kirjallisesti, että toinen Osapuoli tekee valituksen.

5. Sun 5 Oy:n maanvuokrasopimus

5.1 Kaupan kohteeseen kohdistuu Myyjän ja Sun 5 Oy:n (3355962-8]) välinen aurinkovoimalan maa-alueen käyttö- ja vuokrasopimus, joka on tehty 19.5.2023 alkaen ja allekirjoitettu 19.5.2023 (jäljempänä ”Vuokrasopimus”). Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2064 saakka, ja vuokralaisella on oikeus jatkaa sitä. (Vuokrasopimuksen kohta 5). Ostaja on tutustunut Vuokrasopimukseen, joka on tämän Esisopimuksen liitteenä 3.

5.2 Myyjä sitoutuu olemaan tämän Esisopimuksen voimassaoloaikana muuttamatta Vuokrasopimusta, luovuttamatta Kaupan kohdetta tai sen osaa kolmannelle ja tekemättä muita Kaupan kohdetta rasittavia sopimuksia ilman Ostajan kirjallista suostumusta. Omistusoikeuden siirtyessä vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät Kaupan kohteen osalta Ostajalle.

6. Selvitykset Kaupan kohteella

6.1 Ostajalla ja sen määräämällä hankeyhtiöllä on oikeus tämän Esisopimuksen voimassa ollessa tehdä Kaupan kohteella omalla kustannuksellaan asemakaavoituksen ja hankesuunnittelun edellyttämiä maastotutkimuksia, kuten pohja- ja maaperätutkimuksia sekä luonto- ja maisemaselvityksiä. Ostaja korvaa tutkimuksista Kaupan kohteelle mahdollisesti aiheutuvat vahingot ja ilmoittaa maastotöistä Myyjälle etukäteen.

6.2 Myyjä antaa Ostajalle ja sen määräämälle hankeyhtiölle suostumuksensa hakea Ostajan nimissä Kaupan kohdetta koskevia rakentamis-, ympäristö- ja muita lupia sekä tehdä Kaupan kohteelle sijoittuvaa sähköverkkoliittymää koskevia sopimuksia. Myyjä antaa tarvittaessa lupaviranomaisen tai verkonhaltijan edellyttämän kirjallisen suostumuksen tai valtakirjan selvitykseksi rakennuspaikan hallinnasta. Lupien hakemisesta ja liittymissopimuksesta ei aiheudu Myyjälle kustannuksia, velvoitteita eikä vastuuta.

7. Esisopimuksen siirtäminen

7.1 Ostajalla on oikeus siirtää tämän Esisopimuksen mukaiset oikeutensa ja velvollisuutensa [omistajatahojen nimet] omistamalle [hankkeen nimi] hankeyhtiölle ilman Myyjän erillistä suostumusta. Ostajan on ilmoitettava Myyjälle siirrosta kirjallisesti. Ostaja vastaa siirronsaajan tämän Esisopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisestä kuin omasta velastaan siihen asti, kunnes lopullinen kauppa on tehty.

8. Voimassaolo, sopimusrikkomus ja sopimussakko

8.1 Esisopimus on voimassa siihen saakka, kunnes lopullinen kauppa on tehty, kuitenkin enintään __.__.20__ saakka (viisi (5) vuotta tämän Esisopimuksen allekirjoittamisesta). Mikäli kauppaa ei ole tehty sanottuun päivään mennessä, Esisopimus raukeaa, eikä kumpikaan Osapuoli ole velvollinen maksamaan korvausta toiselle Osapuolelle, jollei kohdasta 8.3 muuta johdu.

8.2 Osapuolet voivat sopia Esisopimuksen voimassaoloajan pidentämisestä ennen määräpäivää maakaaren (540/1995) 2 luvun 7 §:n edellyttämässä muodossa.

8.3 Jos Myyjä kieltäytyy tekemästä kauppaa Ostajan käytettyä Lunastusoikeutta, luovuttaa Kaupan kohteen tai sen osan kolmannelle tämän sopimuksen voimassoloaikana ilman Ostajan suostumusta, rasittaa sitä enemmälti kuin kohdassa 5 mainitulla vuokrasopimuksella tai muutoin olennaisesti rikkoo tätä Esisopimusta siten, että kaupan tekeminen tämän Esisopimuksen ehdoin estyy tai olennaisesti vaikeutuu, Myyjä on velvollinen maksamaan Ostajalle sopimussakkona satatuhatta (100.000,00) euroa. Sopimussakko on maksettava neljäntoista (14) päivän kuluessa Ostajan kirjallisesta vaatimuksesta riippumatta siitä, onko Ostajalle aiheutunut vahinkoa. Ehdot ovat samat, mikäli Ostaja kieltäytyy tekemästä kauppaa, vaikka kohdan 2.2 edellytykset ovat täyttyneet. Sopimussakko Ostajalta Myyjälle on tässäkin tapauksessa satatuhatta (100.000,00) euroa.

8.4 Sopimussakko ei rajoita Ostajan oikeutta vaatia kaupan tekemistä tämän Esisopimuksen ehdoin. Sopimussakko on Ostajan ainoa rahamääräinen seuraamus Myyjän sopimusrikkomuksesta, eikä Myyjä vastaa sen lisäksi Ostajalle tai sen määräämälle hankeyhtiölle aiheutuneesta vahingosta, kuten hankkeen kaavoitus-, selvitys-, lupa- ja liittymiskustannuksista. Sopimussakkoa ei sovelleta, jos kauppa estyy Myyjän vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta syystä, kuten kunnan tai valtion etuosto-oikeuden käyttämisen vuoksi.

8.5. Myyjällä ei ole oikeuttaa vaatia kaupan tekemistä enää sen jälkeen, kun edellä mainittu 100.000 euron sopimussakko on Ostajan toimesta maksettu Myyjälle.

9. Liitteet

9.1 Tämän Esisopimuksen liitteet muodostavat kiinteän osan Esisopimusta:

- Liite 1: Kartta Kaupan kohteesta (vuokrasopimuksen liitteet 1a ja 1b)
- Liite 2: Suostumus_0139937-5_Isohaka
- Liite 3: Kauppakirjaluonnos
- Liite 4: Maa-alueen käyttö- ja vuokrasopimus [pvm] ([Vuokralainen Oy])
- Liite 5: Lainhuuto- ja rasitustodistus sekä kiinteistörekisteriote, pvm

Paikka ja aika

Säkylässä, __.__.20__

Allekirjoitukset

Myyjän, Säkylän kunnan puolesta

Teijo Mäenpää kunnanjohtaja	Tarmo Saarinen tekninen johtaja

Ostajan puolesta

Seppo Malmi SAJM Holding Oy hallituksen puheenjohtaja Perustettavan osakeyhtiön lukuun	Ilkka Leskelä Green Unity Properties Oy toimitusjohtaja Perustettavan osakeyhtiön lukuun

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että Säkylän kunnan puolesta kunnanjohtaja Teijo Mäenpää ja tekninen johtaja Tarmo Saarinen luovuttajina ja perustettavan yhtiön lukuun SAJM Holding Oy:n Seppo Malmi ja perustettavan yhtiön lukuun Green Unity Properties Oy:n Ilkka Leskelä luovutuksensaajina ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 ja 7 §:ssä säädetyllä tavalla.

Säkylässä, __.__.20__

xxxxx
kaupanvahvistaja
Tunnus: xxxxx

Kaupanvahvistajan palkkio 143 euroa/osapuoli kuitataan maksetuksi.

Kauppakirja

Kaupan osapuolet

Säkylän kunta
0139937-5
Jäljempänä ”Myyjä”
Rantatie 268
27800 Säkylä
Yhteyshenkilö:
Teijo Mäenpää
kunnanjohtaja
+358 44 517 1012
teijo.maenpaa@sakyla.fi

Perustettavan osakeyhtiön lukuun:
SAJM Holding Oy
3312866-8
Jäljempänä ”Ostaja” tai hankeyhtiö, jos Esisopimus on siirretty
[redacted]
Yhteyshenkilö: Seppo Malmi
hallituksen puheenjohtaja
seppo.malmi@sajm.fi

Perustettavan osakeyhtiön lukuun:
Green Unity Properties Oy
3587490-4
Jäljempänä ”Ostaja” tai hankeyhtiö, jos Esisopimus on siirretty
[redacted]
Yhteydenpito SAJM Holding Oy:n kautta

Jäljempänä Myyjä ja Ostaja yhdessä ”Osapuolet”.

1. Kaupan kohde

1.1 Kaupan kohteena on määräala Säkylän kunnassa sijaitsevasta Isohaka-kiinteistöstä 319-493-2-71 (jäljempänä ”Kaupan kohde”). Kartta kaupan kohteena olevasta määräalasta on tämän kauppakirjan liitteenä.

1.2 Kaupan kohteen pinta-ala on noin 61,2 hehtaaria.

1.3 Kaupan mukana ei siirry oikeuksia emäkiinteistön yleisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin.

1.4 Alueella ei ole rakennuksia.

1.5 Kohteesta on tehty kiinteistökaupan esisopimus vuonna 2026. Esisopimuksen allekirjoitushetkellä alueella ei ollut voimassa olevaa yleis- eikä asemakaavaa. Alueelle on sittemmin laadittu lainvoimainen asemakaava Ostajan tai sitä seuranneen hankeyhtiön aloitteesta. Muutkin esisopimuksen edellytykset kaupalle ovat toteutuneet tai Ostaja on muutoin ilmoittanut haluavansa tehdä kaupan esisopimuksen mukaisesti.

1.6 Kaupan kohteella ei ole katuosoitetta.

2. Kauppahinta ja maksuehdot

2.1 Kauppahinta on 35000 euroa hehtaarilta tai sen pohjalta esisopimuksen mukaisesti indeksikorjattu korkeampi määrä. Kaupanteossa maksettava kauppahinta on 61,2 ha

× 35000 €/ha = 2.142.000 euroa (kaksi miljoonaa sataneljäkymmentäkaksituhatta euroa) tai sitä korkeampi esisopimuksen mukaisesti indeksikorjattu määrä.

2.2 Mikäli lohkomistoimituksessa todettu pinta-ala poikkeaa edellä käytetystä, erotus lasketaan samalla hehtaarihinnalla ja hyvitetään tai maksetaan korotta kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa lohkomistoimituksen lainvoimaiseksi tulosta.

2.3 Kiinteistön luovutus on arvonlisäverotonta (arvonlisäverolaki 1501/1993 27 §). Kauppahinta ei sisällä arvonlisäveroa.

2.4 Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle pankkitilille FI92 5448 0120 0016 06 kaupantekohetkellä.

3. Omistusoikeuden ja hallintaoikeuden siirtyminen

3.1 Omistusoikeus Kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun edellä mainittu kauppahinta (2.142.000 e) tai sitä korkeampi esisopimuksen mukaisesti indeksikorjattu määrä on mahdollisine viivästyskorkoineen maksettu Ostajan edellä todetulle pankkitilille.

3.2 Hallintaoikeus Kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle kun edellä mainittu kauppahinta (2.142.000 e) tai sitä korkeampi esisopimuksen mukaisesti indeksikorjattu määrä on mahdollisine viivästyskorkoineen maksettu Ostajan edellä todetulle pankkitilille. Ostajan hallintaoikeutta rajoittaa Isohaka-kiinteistön rasitustodistuksesta ilmenevä Sun 5 Oy:n vuokraoikeus 19.5.2023, kirjattu 24.10.2023.

4. Rasitukset ja rasitteet

4.1 Kaupan kohteen emäkiinteistöön Isohaka 319-403-2-71 ei kohdistu panttikirjakiinnityksiä. Kohteeseen kohdistuvia rasitteita ovat edellä todettu vuokraoikeuden kirjaus 24.10.2023 sekä kiinteistöllä sijaitsee karttaliitteessä esitetyt 110 mm:n suuruiset vesijohto ja paineviemäri.

4.4 Myyjä vastaa siitä, että Kaupan kohteeseen ei kohdistu kaupantekohetkellä rasituksia, maksamattomia kauppahintoja tai maksamattomia varainsiirtoveroja. Ostajan kirjallisesta pyynnöstä Myyjä voi hakea kohteeseen Ostajan kustannuksella kiinnityksiä, jotka luovutetaan panttaamattomina Ostajan täyteen määräysvaltaan tämän asiakirjan allekirjoituksin.

4.5 Kaupan kohdetta hyödyttävät rasitteet ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta, johon Ostaja on huolellisesti tutustunut.

4.6 Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Kaupan kohdetta eivät rasita mitkään muut kiinnitykset, velvoitteet tai muut rasitukset kuin edellä ja kohdassa 10 mainitut, ja että Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita kuin mitä kaupantekopäivänä päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

5. Kaupan kohteesta aiheutuvat kustannukset

5.1 Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja. Kaupantekovuodelta määrättävästä kiinteistöverosta vastaa Myyjä.

5.2 Myyjä vastaa Kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista kaupantekopäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa Ostaja.

5.3 Ostaja hakee kaupan kohteena olevalle määräalalle lainhuudon. Lohkomisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Ostaja. Myyjä sitoutuu myötävaikuttamaan lohkomistoimitukseen.

6. Vaaranvastuu ja irtain omaisuus

6.1 Myyjä vastaa Kaupan kohteelle aiheutuvasta vahingosta omistusoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy Ostajalle.

6.2 Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty eikä luovutettu irtainta omaisuutta, eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

7. Kaupan kohteeseen tutustuminen ja virhevastuu

7.1 Ostaja on suorittanut Kaupan kohteessa useita katselmuksia. Ostaja on tällöin tarkastanut Kaupan kohteen rajat ja alueen. Ostaja ottaa Kaupan kohteen vastaan siinä kunnossa, kuin se Ostajalle esiteltäessä oli.

7.2 Myyjä vakuuttaa, ettei sillä ole tiedossa, että Kaupan kohteen maaperä olisi pilaantunut tai että alueella olisi säilytetty jätteitä tai muita haitallisia aineita. Myyjä vastaa ennen omistusoikeuden siirtymistä aiheutuneesta maaperän pilaantumisesta ympäristönsuojelulain (527/2014) 133 §:n mukaisesti.

7.3 Ostaja vastaa Kaupan kohteen soveltuvuudesta suunnittelemaansa datakeskusrakentamiseen, mukaan lukien maaperän rakennettavuus. Myyjän vastuu Kaupan kohteen mahdollisista virheistä määräytyy muilta osin maakaaren (540/1995) mukaan.

7.4 Mikäli Myyjälle tulee perusteltua aihetta olettaa, että sille jäävän emäkiinteistön alue pilaantuu Ostajan toiminnasta aiheutuvasta syystä, on Myyjällä oikeus laskuttaa tällaisen pilaantumisen tutkimistoimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset Ostajalta täysimääräisinä. Ostaja vastaa täysimääräisesti viranomaisen toteaman pilaantumisen korjaustoimenpiteistä tai muutoin asiasta Myyjälle aiheutuneesta vahingosta.

7.5 Ostaja vastaa siitä, ettei alueen vesitasapaino muutu olennaisesti Ostajan hankkeen seurauksena. Ostaja vastaa täysimääräisesti alueen vesitasapainon ennallistamisesta tai asiasta aiheutuvasta vahingosta.

8. Ostajan saamat tiedot Kaupan kohteesta

8.1 Myyjä vakuuttaa antaneensa kaikki ne tiedossaan olevat seikat ja niissä mahdollisesti tapahtuneet muutokset, jotka ovat saattaneet vaikuttaa Ostajan ratkaisuihin kaupasta päättämisessä. Ostaja on tutustunut huolellisesti kaikkeen aluetta koskevaan kaava-aineistoon valtakunnan tason kaavoista ja suunnitelmista lähtien.

8.2 Ostaja on ennen kaupan tekemistä tutustunut seuraaviin asiakirjoihin ja kuittaa vastaanottaneensa ne tämän kauppakirjan allekirjoituksin:

– Lainhuutotodistus pvm

- Rasitustodistus pvm
- Kiinteistörekisteriote pvm ja kiinteistörekisterikartta
- Maa-alueen käyttö- ja vuokrasopimus 19.5.2023 liitteineen (Sun 5 Oy)
- Kaupan kohdetta koskeva asemakaava ja siihen sisältyvät kaavamääräykset
- Kaupan kohdetta koskeva lainvoimainen rakentamislupa pvm

9. Liittymäsopimukset

9.1 Myyjä ilmoittaa, ettei Kaupan kohteeseen kohdistu sähkö-, vesi- tai muita liittymäsopimuksia.

9.2 Ostajan tai sen määräämän hankeyhtiön Fingrid Oyj:n tai alueen verkonhaltijan kanssa tekemä liittymissopimus ei ole Myyjän sopimus, eikä Myyjä vastaa siitä.

10. Sun 5 Oy:n maanvuokrasopimus

10.1 Kaupan kohteeseen kohdistuu Myyjän ja Sun 5 Oy:n (3355962-8) välinen aurinkovoimalan maa-alueen käyttö- ja vuokrasopimus 19.5.2023 (jäljempänä ”Vuokrasopimus”), joka on voimassa 31.12.2064 saakka jatko-optioin. Kaupantekopäivänä päivätyn rasitustodistuksen mukaan Vuokrasopimukseen perustuva vuokraoikeus on kirjattu 24.10.2023. Vuokrasopimus sitoo Ostajaa vuokraoikeuden kirjaamisesta riippumatta. Ostaja on tutustunut Vuokrasopimukseen siinä määrin, kun se on ollut mahdollista sille esittää.

10.2 Omistusoikeuden siirtyessä vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät Kaupan kohteen osalta Ostajalle. Myyjä vakuuttaa, että Vuokrasopimuksen perusteella on maksettu ainoastaan kertaluonteinen Myyjälle lopullisesti jäävä varausmaksu (Vuokrasopimuksen kohta 6.1), ettei vuosivuokraa ole peritty ennakkoon ja ettei Vuokrasopimusta ole muutettu. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeiseltä ajalta maksettavat vuokrat ja muut suoritukset, kuuluvat Ostajalle.

10.3 Tämän kauppakirjan tekemisestä ilmoitetaan Sun 5 Oy:lle Vuokrasopimuksen kohdan 12 mukaisesti.

10.4 Siinä tapauksessa, että Ostaja ei toimi mainitun Kaupan kohteen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen kyseisen vuokrasopimuksen mukaisesti ja ole saanut tähän toimintaansa maanvuokrasopimuksen vuokralaisen täysimääräistä lupaa, tulee Ostaja pitämään Myyjän vapaana kaikesta vaivasta, kustannuksesta ja vastuusta (hold harmless) sopimusrikkomukseen liittyen. Ostaja vastaa siis kaikista niistä toimenpiteistä, vahingoista, sopimussakoista tai muusta vastuista ja kustannuksista, joita vuokrasopimuksen rikkomisesta Kaupan kohteen osalta aiheutuisi. Ostaja sitoutuu ottamaan tämän ehdon myös asiakirjaan, jolla se siirtäisi Kaupan kohteeseen liittyviä oikeuksia seuraajalleen. Mahdollinen Kaupan kohteen tai sen osan siirto ei vapauttaisi Ostajaa yhteisvastuusta edellä mainittuihin kustannuseriin seuraajansa kanssa.

11. Veroseuraamukset, varainsiirtovero ja lainhuuto

11.1 Osapuolet ovat tietoisia tähän kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

11.2 Ostaja vastaa tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta ja lainhuudatuskuluista. Ostaja on tietoinen siitä, että varainsiirtovero on maksettava ja varainsiirtoveroilmoitus on annettava ennen lainhuudon hakemista ja että lainhuutoa tulee hakea Maanmittauslaitokselta kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamispäivästä. Jos varainsiirtoveroilmoitus annetaan myöhässä, seurauksena on myöhästymismaksu ja/tai veronkorotus. Jos lainhuutoa haetaan myöhässä, suoritettavaa varainsiirtoveroa korotetaan.

12. Etuosto-oikeudet

12.1 Osapuolet vakuuttavat, että niiden välillä ei ole suoraan eikä kolmannenkaan kautta kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tapahtunut sellaista luovutusta, joka olisi otettava huomioon etuostolain (608/1977) 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

12.2 Osapuolet ovat tietoisia, että Kaupan kohteen pinta-ala ylittää etuostolain 5 §:n mukaisen 5 000 m²:n rajan, joten Säkylän kunnalla voi olla kaupassa etuostolain mukainen etuosto-oikeus.

12.3 Ostaja on tietoinen, että valtiolla on etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia.

13. Muut ehdot

13.1 Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Paikka ja aika

Säkylässä, __.__.20__

Allekirjoitukset

Myyjän, Säkylän kunnan puolesta

_____	_____
Teijo Mäenpää kunnanjohtaja	Tarmo Saarinen tekninen johtaja

Ostajan puolesta

_____	_____
Seppo Malmi SAJM Holding Oy hallituksen puheenjohtaja Perustettavan osakeyhtiön lukuun	Ilkka Leskelä Green Unity Properties Oy toimitusjohtaja Perustettavan osakeyhtiön lukuun

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että Säkylän kunnan puolesta kunnanjohtaja Teijo Mäenpää ja tekninen johtaja Tarmo Saarinen luovuttajina ja perustettavan yhtiön lukuun SAJM Holding Oy:n Seppo Malmi ja perustettavan yhtiön lukuun Green Unity Properties Oy:n Ilkka Leskelä luovutuksensaajina ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Säkylässä, __.__.20__

_____
xxxxx
Maanmittauslaitoksen
määräämä kaupanvahvistaja
Tunnus: xxxxx

Kaupanvahvistajan palkkio XX euroa/osapuoli kuitataan maksetuksi.