KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

OSAPUOLET

(A) **KOKKOLAN KAUPUNKI**, Y-tunnus 0179377-8 ("**Myyjä**" tai "**Vuokranantaja**"); ja

(B) **ARCTIAL MIDSTREAMCO OY**, Y-tunnus 3478877-2 ("**Ostaja**" tai "**Vuokralainen**").

Myyjä ja Ostaja yhdessä jäljempänä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

1 TAUSTA JA TARKOITUS

1.1 Osapuolet ovat tänään, samana päivänä tämän esisopimuksen ("**Esisopimus**") allekirjoittamisen yhteydessä allekirjoittaneet **liitteenä 1** olevan maanvuokrasopimuksen ("**Maanvuokrasopimus**"), jolla Vuokralainen on vuokrannut Vuokranantajan omistaman kiinteistön, jonka kiinteistörekisteritunnus on 272-85-1-1. Maanvuokrasopimuksen kohdassa 5 on sovittu vuokra-aluetta koskevasta Vuokralaisen osto-oikeudesta sekä siitä, että Osapuolet allekirjoittavat Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä myös maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen.

1.2 Tämän Esisopimuksen tarkoituksena on maakaaren (540/1995 muutoksineen) muotomääräyksiä noudattaen vahvistaa, että Ostajalla on oikeus ostaa ja Myyjällä on velvollisuus myydä Maanvuokrasopimuksen vuokra-alue, joka vastaa tämän Esisopimuksen mukaista Kaupan Kohdetta, tässä Esisopimuksessa sekä **liitteenä 2** olevassa kauppakirjassa ("**Kauppakirja**") sovituin lopullisen kiinteistökaupan ehdoin. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Ostaja edellyttää Kauppakirjaan muita kuin teknisluonteisia muutoksia, Myyjällä ei ole velvollisuutta myydä Maanvuokrasopimuksen vuokra-aluetta tässä Esisopimuksessa sovitulla kiinteistökaupalla tai muutoinkaan, ja että mikäli **liitteen 2** Kauppakirjaan tehdään muita kuin teknisluonteisia muutoksia, muutettu kiinteistökauppa edellyttää Osapuolten sopimuksen lisäksi kiinteistökaupan hyväksyttämistä Myyjän kaupunginvaltuustossa. Teknisluonteisilla muutoksilla viitataan tässä Sopimuksessa Kauppakirjassa hakasulkeissa oleviin osioihin.

2 ESISOPIMUKSEN / KAUPAN KOHDE

2.1 Tämän Esisopimuksen mukaisena kaupan kohteena on Kokkolan kaupungissa sijaitseva kiinteistö, kiinteistörekisteritunnus 272-85-1-1, jonka pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 1.196.951 neliömetriä ("**Kaupan Kohde**").

2.2 Esisopimuksen allekirjoituspäivälle päivätyt lainhuutotodistus, rasitustodistus ja kiinteistörekisteriote sekä karttakuva ovat tämän Esisopimuksen **liitteenä 3**. Myyjällä on lainhuuto Kaupan Kohteeseen eikä Kaupan Kohteeseen rasitustodistuksen mukaan kohdistu mitään kiinnityksiä, erityisiä oikeuksia, rasituksia tai rajoituksia. Kiinteistörekisteriotteen mukaan Kaupan Kohdetta rasittaa yksi kulkuyhteysrasite asemakaava-alueella.

3 LOPULLINEN KAUPPA / LOPULLISEN KAUPAN TEKEMISEN EDELLYTYKSET

3.1 Ostajan oikeus vaatia Kauppakirjan allekirjoittamista ja Kaupan Kohteen kauppaa osto-oikeutensa perusteella edellyttää, että seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

(a) Ostajan Kaupan Kohteelle suunnitellulle toiminnalle on saatu sitovat ja lainvoimaiset:

(i) Ympäristönsuojelulain (527/2014, muutettuna) 27 §:n mukainen ympäristölupa tai -luvat;

(ii) Rakentamislain (751/2023, muutettuna) 42 §:n mukainen rakentamislupa tai 44 §:n mukainen sijoittamislupa; ja

(iii) Vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta annetun lain (390/2005, muutettuna) 23 §:n mukainen kemikaaliturvallisuuslupa.

(b) Kaupan Kohteelle suunnitellun hankkeen toteuttamisen edellyttämä Ostajan lopullinen investointipäätös tai -päätökset (*Final Investment Decision, "FID"*) on tehty.

3.2 Mikäli Ostaja tämän Esisopimuksen voimassaoloaikana haluaa ostaa Kaupan Kohteen, Ostajan tulee ilmoittaa asiasta Myyjälle kirjallisesti sen jälkeen, kun edellä kohdassa 3.1(a) luetellut ehdot ovat täyttyneet sekä ilmoittaa samalla että Ostaja ei vaadi liitteen 2 mukaiseen Kauppakirjaan muita kuin Kauppakirjassa sovittuja teknisluonteisia muutoksia, Ostaja toimittaa lupia koskevat lainvoimaisuustodistukset ilmoituksen liitteenä. Ilmoituksen saatuaan Myyjä käynnistää viipymättä Kauppakirjan allekirjoittamista koskevan oman sisäisen täytäntöönpanoprosessinsa, joka tulee saattaa loppuun viimeistään 30 päivän kuluessa Ostajan ilmoituksesta, ja siten että Kauppakirja on allekirjoitettavissa, kun kohdan 3.1(b) mukainen Ostajan lopullinen investointipäätös on tehty. Ostaja pitää Myyjän tietoisena suunnitelluista lupaprosessien aikatauluista ja informoi Myyjää mahdollisimman aikaisin aikomuksestaan toimittaa ilmoitus osto-oikeuden käyttämisestä sekä suunnitellusta lopullisen investointipäätöksen tekemisen ajankohdasta tai sen muutoksista.

3.3 Viipymättä sen jälkeen, kun Ostaja on toimittanut Myyjälle tiedoksi kohdan 3.1(b) mukaisen lopullisen investointipäätöksen (-päätökset), Osapuolet sopivat Kaupan Kohdetta koskevan Kauppakirjan allekirjoittamisajankohdan, joka on viimeistään viidentenä (5) päivänä sen jälkeen kun investointipäätös on toimitettu Myyjälle tiedoksi.

3.4 Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän Esisopimuksen perusteella Myyjällä on velvollisuus myydä Kaupan Kohde Ostajalle ja allekirjoittaa Kauppakirja, mikäli kohdan 3.1 mukaiset edellytykset ovat täyttyneet ja Ostaja ilmoittaa käyttävänsä osto-oikeuttaan, mutta Ostajalla ei ole velvollisuutta ostaa Kaupan Kohdetta Myyjältä, vaikka kohdan 3.1 mukaiset edellytykset olisivat täyttyneet.

4 KAUPPAHINTA

Kaupan Kohteen kauppahinta ("**Kauppahinta**") määräytyy seuraavasti:

(a) ensimmäisten kymmenen (10) vuoden aikana tämän Esisopimuksen allekirjoituksesta kauppahinta on 4,55 euroa per neliömetri tarkistettuna elinkustannusindeksin (1951:10 = 100) kehityksellä siten, että perusindeksiluku on 2.339 ("Perusluku"), joka on kalenterivuoden 2025 elinkustannusindeksin keskiarvo ja vertailuindeksiluku ("Vertailuluku") on Kauppakirjan allekirjoitusta edeltävän kokonaisen kalenterivuoden elinkustannusindeksin keskiarvo. Neliömetrikohtainen Kauppahinta saadaan, kun Vertailuluku jaetaan Perusluvulla ja kerrotaan 4,55 eurolla; ja

(b) ensimmäisten kymmenen (10) vuoden jälkeen tämän Esisopimuksen allekirjoituksesta Kauppahinta on Myyjän vastaaviin kiinteistöihin soveltama käypä markkinahinta [perustuen kolmen (3) riippumattoman arvioitsijan (AKA-arvioitsija tai vastaava) arvioon].

5 TOIMINTA ESISOPIMUKSEN AIKANA

5.1 Myyjä sitoutuu olemaan myymättä, luovuttamatta, muutoin siirtämättä, esittelemättä, tarjoamatta tai varaamatta Kaupan Kohdetta tai sen osaa, ainesosia tai tarpeistoa muille kuin Ostajalle ja olemaan hakematta uusia Kaupan Kohteeseen kohdistuvia kiinnityksiä tämän Esisopimuksen voimassaoloaikana.

5.2 Myyjällä ei ole ilman Ostajan etukäteistä kirjallista suostumusta oikeutta tehdä Kaupan Kohdetta koskien sopimuksia, muutoksia tai muita toimia tämän Esisopimuksen voimassaoloaikana. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä kohdassa tarkoitettu ei kuitenkaan sovellu sellaisiin sopimuksiin, muutoksiin tai muihin toimiin, joista on sovittu tai jotka on erikseen huomioitu Maanvuokrasopimuksessa. Myyjä sitoutuu ilmoittamaan viipymättä Ostajalle kaikista Kaupan Kohdetta koskevista olennaisista tapahtumista tai muutoksista. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän Esisopimuksen ja samanaikaisesti allekirjoitetun Maanvuokrasopimuksen ehtoja.

5.3 Ostaja on velvollinen sallimaan Kaupan Kohteen pohjoispuolella sijaitseville Myyjän omistamille alueille kulkuyhteyden mahdollistavien voimalinjojen, teiden ja/tai rautatien rakentamisen ja käytön. Alustava ja ei-sitova karttakuva voimalinjoista, teistä ja/tai rautatiestä on tämän Esisopimuksen **liitteenä 4**. Myyjällä on oikeus tehdä muutoksia **liitteen 4** karttakuviin yksipuolisesti edellyttäen, että muutokset eivät kohtuuttomasti häiritse Ostajan toimintaa. Myyjän tulee ilmoittaa Ostajalle tällaisista suunnitelmista etukäteen. Lisäksi Ostaja on velvollinen sallimaan edellä mainittuja kulkuyhteyksiä koskevien rasitteiden perustamisen.

5.4 Mikäli Myyjä tarvitsee tämän Esisopimuksen voimassaoloaikana osan Kaupan Kohteesta vähävaikutteisten yleisten rakennusten rakentamiseen tai muuksi yleiseksi alueeksi, kuten kaduksi, Ostaja on velvollinen neuvottelemaan Myyjän kanssa kyseisen Kaupan Kohteen osan luovuttamisesta.

5.5 Myyjä korvaa Ostajalle alueen luovutuksesta aiheutuvan haitan täysimääräisesti erillisellä sopimuksella.

6 ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PURKAUTUMINEN

6.1 Tämä Esisopimus tulee voimaan Esisopimuksen allekirjoituksin ja lakkaa olemasta voimassa ilman erillistä ilmoitusta, kun (i) Osapuolet ovat allekirjoittaneet Kauppakirjan (ii) [[●].[●].20[●][●]][1], jos Ostaja ei ole sitä ennen ilmoittanut käyttävänsä oikeuttaan ostaa Kaupan Kohde, tai (iii) Maanvuokrasopimuksen voimassaolon päättymispäivänä, jos Maanvuokrasopimuksen voimassaolo päättyy ennen (ii) kohdassa sanottua päivämäärää irtisanomisen tai purkamisen johdosta.

6.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolet voivat milloin tahansa kirjallisesti sopia Esisopimuksen voimassaolon pidentämisestä.

7 MUUT EHDOT

7.1 Koko sopimus

7.1.1 Tämä Esisopimus liitteineen sisältää Osapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen tämän Esisopimuksen mukaisesta järjestelystä ja syrjäyttää kaikki aikaisemmat Osapuolten väliset sopimukset, neuvottelut, ja yhteisymmärrykset tähän asiaan liittyen riippumatta siitä, ovatko ne olleet kirjallisessa muodossa.

7.1.2 **Liitteenä 2** olevaan Kauppakirjaan hakasulkeilla merkityt kohdat täytetään tai poistetaan asianmukaisella tavalla kiinteistökaupan täytäntöönpanon yhteydessä, minkä lisäksi Osapuolet tekevät tarvittaessa muut teknisluonteiset muutokset. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli tämän Esisopimuksen ja sen **liitteenä 2** olevan Kauppakirjan välillä on ristiriitoja, noudatetaan ennen kiinteistökaupan täytäntöönpanoa ensisijaisesti tämän Esisopimuksen ehtoja ja kiinteistökaupan täytäntöönpanon jälkeen allekirjoitetun lopullisen Kauppakirjan ehtoja.

7.2 Muutokset

Tätä Esisopimusta ja sen liitteitä voidaan muuttaa vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen muutokseen.

7.3 Varainsiirtovero ja kaupanvahvistajan palkkio

Kiinteistökaupasta suoritettavasta varainsiirtoverosta sekä kaupanvahvistajan palkkioista (Esisopimus sekä Kauppakirjan kaupanvahvistus) vastaa Ostaja. Esisopimuksen yhteydessä suoritettavasta kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa myös Ostaja.

[1] [Tarkka allekirjoituspäivä + 10 vuotta tarkistettava ennen allekirjoitusta.]

7.4 Kulut

Osapuolet vastaavat kumpikin omista tämän Esisopimuksen laatimiseen sekä kiinteistökauppaan ja sen valmisteluun liittyvistä kuluistaan, ellei tässä Esisopimuksessa tai Kauppakirjassa ole nimenomaisesti sovittu toisin.

7.5 Ilmoitukset

7.5.1 Tämän Esisopimuksen mukaiset ilmoitukset on toimitettava kirjallisina henkilökohtaisesti, lähetin välityksellä, kirjeenä saantitodistusta vastaan tai sähköpostilla Osapuolelle alla mainittuun taikka muuhun Osapuolen myöhemmin tämän kohdan 7.5 mukaisesti ilmoittamaan osoitteeseen.

Mikäli Myyjälle:

Kokkolan kaupunki
Osoite: PL 43, 67101 Kokkola
Tiedoksi: Kaupunginjohtaja, hallintojohtaja ja kaupungingeodeetti
Sähköposti: Tämän Esisopimuksen allekirjoittamisen hetkellä stina.mattila@kokkola.fi, ben.weizmann@kokkola.fi ja kim.harlamow@kokkola.fi

kopio toimitettava:

Lieke Asianajotoimisto Oy
Osoite: Aleksanterinkatu 11
Tiedoksi: Hanna Tuominen
Sähköposti: hanna.tuominen@lieke.com

Mikäli Ostajalle:

Arctial MidstreamCo Oy
Osoite: Rantakatu 16, 67100 Kokkola
Tiedoksi: Torbjörn Sternsjö
Sähköposti: torbjorn.sternsjo@arctial.com

kopio toimitettava:

Asianajotoimisto Krogerus Oy
Osoite: Fabianinkatu 9, 00130 Helsinki
Tiedoksi: Joakim Jansson
Sähköposti: joakim.jansson@krogerus.com

7.5.2 Ellei aikaisempaa vastaanottohetkeä voida näyttää toteen, ilmoituksen tai muun tiedonannon katsotaan tapahtuneen:

(a) kun ilmoitus on toimitettu, jos se on toimitettu henkilökohtaisesti tai lähetin välityksellä;

(b) viidentenä arkipäivänä lähettämisestä, jos se on toimitettu kirjeenä saantitodistusta vastaan; tai

(c) lähetystä seuraavana arkipäivänä, jos se on toimitettu sähköpostilla.

7.6 Erilliset ehdot

Mikäli jokin tämän Esisopimuksen ehto todetaan pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, tämä ei vaikuta minkään muun ehdon pätevyyteen tai täytäntöönpanokelpoisuuteen. Osapuolten tulee kuitenkin hyvässä hengessä neuvotella tällaisen pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi todetun sopimusehdon korvaamisesta. Osapuolten epäonnistuminen sopia tällaisesta korvaamisesta ei vaikuta tämän Esisopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelpoisuuteen.

7.7 Sopimuksen siirtäminen

7.7.1 Maanvuokrasopimuksen kohdan 6.3 mukaan Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kolmannelle Vuokranantajaa kuulematta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisella on oikeus siirtää myös tämä Esisopimus ja sen mukaiset Ostajan oikeudet ja velvollisuudet Maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokraoikeuden siirronsaajalle. Ostaja saa osoittaa kiinteistökaupan täytäntöönpanon yhteydessä yhden tai useamman ostajan (esimerkiksi perustettava yhtiö), joiden nimiin Kauppakirja tehdään.

8 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

8.1 Tähän Esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

8.2 Tästä Esisopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välitysmenettelyssä Keskuskauppakamarin välitysmenettelysääntöjen mukaisesti. Välitysoikeus on yksijäseninen. Välitysmenettelyn paikka on Helsinki, Suomi ja välitysmenettelyn kielenä on suomi. Todisteita voidaan kuitenkin esittää englanniksi, jos välitysoikeus katsoo sen aiheelliseksi.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

9 SOPIMUSKAPPALEET

Tämä Esisopimus on laadittu kolmena (3) kappaleena, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

Paikka ja aika: Kokkolassa, [●].[●].2026

KOKKOLAN KAUPUNKI

Nimi:	Nimi:
Asema:	Asema:

ARCTIAL MIDSTREAMCO OY

Nimi:	Nimi:
Asema:	Asema:

LIITTEET

Liite 1 Maanvuokrasopimus

Liite 2 Kauppakirja, hakasulkeissa olevat kohdat täytetään / poistetaan

Liite 3 Lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote sekä karttakuva Kaupan Kohteesta

Liite 4 Sähkönsiirtolinjojen, teiden ja rautateiden alustavat sijoittelut

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että [●] luovuttajan puolesta sekä [●] luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän Esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä Esisopimusta allekirjoitettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Esisopimus on tehty maakaaren (540/1995) 2 luvun 7 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka kuten edellä.

_____

Nimi:
Asema: julkinen kaupanvahvistaja
Julkisen kaupanvahvistajan tunnus:

ESISOPIMUKSEN LIITE 2

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

(A) **KOKKOLAN KAUPUNKI**, Y-tunnus 0179377-8 ("**Myyjä**"); ja

(B) **[ARCTIAL MIDSTREAMCO OY**, Y-tunnus 3478877-2] ("**Ostaja**").

Myyjä ja Ostaja yhdessä jäljempänä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

1 TAUSTA JA TARKOITUS

1.1 Tämä kauppakirja ("**Kauppakirja**") liittyy Myyjän ja Ostajan [●].[●].2026 allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimukseen ("**Esisopimus**"), jossa on sovittu tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan toteuttamisesta Esisopimuksessa sovittujen edellytysten täyttyessä. Tämä Kauppakirja liittyy lisäksi Osapuolten väliseen maanvuokrasopimukseen ("**Maanvuokrasopimus**"), joka päättyy tämän Kauppakirjan allekirjoituksin Maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokrakohteen siirtyessä vuokralaisen eli Ostajan omistukseen.

1.2 Tällä Kauppakirjalla Osapuolet sopivat ehdoista, joilla Myyjä myy ja Ostaja ostaa Kaupan Kohteen (määritelty jäljempänä).

2 KAUPAN KOHDE

2.1 Tämän Kauppakirjan kohteena on Kokkolan kaupungissa sijaitseva kiinteistö, jonka kiinteistörekisteritunnus on 272-85-1-1 ("**Kaupan Kohde**"). Kaupan Kohteen pinta-ala on tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivälle ("**Allekirjoituspäivä**") päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan [1.196.951 neliömetriä].

2.2 [Kaupan Kohde on rakentamaton[2]].

3 KAUPPAHINTA

3.1 Kaupan Kohteen kauppahinta on [**●**][3] euroa ("**Kauppahinta**").

3.2 Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa Myyjän ilmoittamalle pankkitilille ja kuitataan vastaanotetuksi tämän Kauppakirjan allekirjoituksin.

3.3 Kauppahinnan lisäksi Ostaja maksaa Myyjälle Kaupan Kohteeseen kuuluvasta Allekirjoituspäivänä kaatamatta olevasta puustosta erillisen hinnan, jonka suuruus määritetään allekirjoitusviikon tilastoidun alueellisen (Etelä-Pohjanmaa) keskihinnan mukaan niin, että uudistuskypsät (kehitysluokka 04) puustot ja siemenpuustot (kehitysluokka 05) lasketaan uudistushakkuun keskihinnoilla, kasvatusmetsät

[2] [Mikäli Ostaja on rakentanut Kaupan Kohteelle ennen Kauppakirjan allekirjoittamista, muokataan tekstiä vastaavasti siten, että Ostaja omistaa Kaupan Kohteella sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat eivätkä ne siten kuulu tämän Kauppakirjan mukaiseen Kaupan Kohteeseen.]

[3] [Kauppahinta määritetään Esisopimuksen kohdan 3 mukaisesti.]

(kehitysluokat 02, 03) kasvatushakkuun keskihinnoilla ja mahdollisella odotusarvolisällä ja taimikoiden (kehitysluokat T1, T2, Y1) arvo määritellään suoraan Tapion Summa-arvomenetelmän Taimikoiden arvo -aputaulukosta (”**Puustohinta**”). Selvyyden vuoksi todetaan, että maapohjaa ei oteta laskennassa huomioon. Puustohinta maksetaan, kun sen suuruus on selvitetty jäljempänä kohdassa 11.2 tarkemmin määritetyllä tavalla.

4 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

4.1 Täysi ja rajoittamaton omistus- ja hallintaoikeus Kaupan Kohteeseen siirtyy Ostajalle kaikista rasitteista, kiinnityksistä, panttauksista, rasituksista, vuokraoikeuksista, käyttöoikeuksista ja muista kolmansien oikeuksista vapaina tämän Kauppakirjan allekirjoituksin. Edellä sanotusta poiketen, [Kaupan Kohteeseen kohdistuu yksi (1) rekisteröity rasite, kulkuyhteys asemakaava-alueella (272-2025-K2), jossa Kokkolan kaupunki on oikeutettuna osapuolena ("**Kulkuyhteysrasite**").[4]]

4.2 Ostaja on hallinnut Kaupan Kohteena olevaa aluetta Maanvuokrasopimuksen perusteella jo ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista. Maanvuokrasopimus päättyy tämän Kauppakirjan allekirjoituksin ja Myyjä antaa omalta osaltaan mahdollisesti tarvittavat suostumukset maanvuokraoikeuden kirjauksen poistamiselle lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

5 ALLEKIRJOITUSPÄIVÄNÄ TOTEUTETUT TOIMENPITEET

5.1 Seuraavat toimenpiteet suoritettiin Allekirjoituspäivänä tämän Kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä:

(a) Ostaja maksoi Myyjälle Kauppahinnan kohdan 3 mukaisesti;

(b) Myyjä siirsi Ostajalle täyden ja rajoittamattoman omistus- ja hallintaoikeuden Kaupan Kohteeseen kaikista kiinnityksistä, panttauksista, rasituksista, vuokraoikeuksista, käyttöoikeuksista ja muista kolmansien osapuolien erityisistä oikeuksista vapaina tämän Kauppakirjan allekirjoituksin;

(c) [Myyjä luovutti ja siirsi Ostajalle ilman eri korvausta kaikki Kaupan Kohteeseen liittyvät voimassa olevat [liittymäsopimukset ja muut] mahdolliset **liitteeseen 2** merkityt siirtyvät sopimukset][5]; ja

(d) Myyjä toimitti Ostajalle kaikki olennaiset Kaupan Kohteeseen liittyvät asiakirjat alkuperäisinä siltä osin, kun ne eivät ole jo Maanvuokrasopimuksen perusteella Ostajalla.

---

[4] [Täydennetään mahdolliset muut Kaupan Kohdetta koskevat rasitteet / käyttöoikeusyksiköt, ks. kohta 7.2.1 alaviitteineen]

[5] [Kyseinen kohta (c) poistetaan, jos liittymäsopimukset tehdään suoraan Ostajan nimiin eikä mitään muitakaan Ostajalle siirtyviä sopimuksia ole tehty. Esisopimuksen allekirjoituspäivänä Kaupan Kohteeseen ei kohdistu sopimuksia, jotka tulisi siirtää Ostajalle. Siirtyviä sopimuksia voivat olla esimerkiksi kohdan **Virhe. Viitteen lähdettä ei löytynyt.**. mukaisiin rasitteisiin liittyvät sopimukset ja jos tällaisia on tehty, kyseinen kohta (c) ja liite 2 täydennetään yksilöimällä siirtyvät sopimukset].]

5.2 Kaikki kohdassa 5.1 kuvatut toimenpiteet ja suoritukset muodostavat yhden kokonaisuuden, jossa yksittäisen toimenpiteen tai suorituksen ei katsota tapahtuneen ennen kuin kaikki mainitut toimenpiteet ja suoritukset on tehty. Tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan katsotaan tulevan voimaan vasta, kun kaikki edellä mainitut toimenpiteet on tehty.

6 TUOTTOJEN JA KULUJEN JAKSOTTAMINEN

Kaupan Kohteeseen kohdistuvat hoito- ja ylläpitokustannukset, verot ja julkisoikeudelliset maksut siirtyvät Ostajan vastattaviksi omistusoikeuden siirtymisestä lukien. Vastaavasti Kaupan Kohteesta saatavat tuotot kuuluvat Ostajalle omistusoikeuden siirtymisestä lukien ja sitä edeltävältä ajalta tuotot kuuluvat Myyjälle.

7 MYYJÄN VAKUUTUKSET[6]

7.1 Yleistä

7.1.1 Myyjä antaa Ostajalle tässä kohdassa 7 esitetyt vakuutukset ("**Vakuutukset**") ja vastaa siitä, että Vakuutukset ovat Allekirjoituspäivänä paikkansapitäviä ja oikeita.

7.1.2 Osapuolet toteavat ja hyväksyvät että Ostaja sitoutuu tämän Kauppakirjan mukaiseen kauppaan luottaen Myyjän jäljempänä tässä Kauppakirjassa antamien Vakuutusten paikkansapitävyyteen.

7.2 Kaupan Kohteen omistus; Kauppakirjan sitovuus

7.2.1 Myyjällä on lainhuuto Kaupan Kohteeseen ja Myyjä omistaa Kaupan Kohteen riidattomasti, ja sillä on oikeus, toimivalta ja kelpoisuus luovuttaa Kaupan Kohde vapaasti Ostajalle sekä allekirjoittaa tämä Kauppakirja ja toteuttaa tässä Kauppakirjassa sovitut velvollisuutensa. Kaupan Kohteeseen ei kohdistu mitään muita rasitteita kuin Kulkuyhteysrasite [ja liitteestä [2]ilmenevät muut rasitteet ja/tai käyttöoikeusyksiköt[7]]. Kaupan kohteeseen ei kohdistu mitään kiinnityksiä, panttioikeuksia, rasituksia, vuokraoikeuksia, käyttöoikeuksia, muita kolmansien osapuolten oikeuksia tai muitakaan Myyjän omistus- tai siirto-oikeutta rajoittavia ehtoja, oikeuksia eikä tästä Kauppakirjasta tai sen liitteistä ilmenemättömiä rasitteita.

7.2.2 Myyjää koskien ei ole vireillä konkurssi-, saneeraus-, selvitystila-, velkajärjestely- tai muuta maksukyvyttömyysmenettelyä, eikä sellaiseen tarkoitukseen liittyvää hakemusta ole tehty. Allekirjoituspäivänä ei ole käsillä sellaisia olosuhteita, jotka voisivat johtaa Myyjää koskeviin tällaisiin menettelyihin.

---

[6] [Myyjän tämän kohdan 7 mukaisten vakuutusten sisältöä voidaan tarkentaa rajaamalla sanamuoto vastaamaan Esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen mahdollisesti muuttunutta tilannetta, ja/tai jos Ostaja päättää luopua yhdestä tai useammasta Myyjän vakuutuksesta, poistaa kyseinen kohta tai kyseiset kohdat kokonaan Kauppakirjasta.]

[7] [Täydennetään Maanvuokrasopimuksen liitekartan mukaiset teknistä infraa koskien mahdollisesti tehdyt rasitesopimukset /-rasitteet sekä mahdolliset muut Esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen tehdyt, Kaupan Kohdetta koskevat rasitteet / käyttöoikeusyksiköt.]

7.2.3 Myyjä on tehnyt kaikki lain ja muun itseään velvoittavan normiston vaatimat tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan edellyttämät lainvoimaiset päätökset. Tämän Kauppakirjan allekirjoittaminen, täytäntöönpano ja sen ehtojen täyttäminen Myyjän toimesta ei johda Myyjään sovellettavien lakien tai sopimusten rikkomiseen. Tämä Kauppakirja sitoo Myyjää ja on sitä kohtaan ehtojensa mukaisesti täytäntöönpanokelpoinen.

7.3 Kaupan Kohde

7.3.1 Myyjä on Kaupan Kohteen oikea, asianmukaisesti rekisteröity, ainoa ja riidaton omistaja. Myyjällä on lainhuuto Kaupan Kohteeseen.

7.3.2 Kaupan Kohdetta koskevien **liitteenä 1** olevien Allekirjoituspäivän rekisteriotteiden (lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote ja karttaliite) tiedot ovat ajantasaisia, oikein ja paikkansapitäviä eikä niihin liittyen ole tapahtunut, tehty, vireillä tai rekisteröimättä muutoksia. Kaupan Kohteeseen ei kohdistu mitään muita rasitteita kuin Kulkuyhteysrasite [ja liitteestä 2 ilmenevät muut rasitteet ja/tai käyttöoikeusyksiköt]. Kaupan kohteeseen ei kohdistu mitään rasituksia, käyttöoikeuksia tai niihin verrattavia velvollisuuksia, joissa kolmas osapuoli on oikeutettuna tahona (kattaen esimerkiksi kiinteistöpantit, maanvuokraoikeudet, muut erityiset oikeudet ja rakennuskiellot). Kaupan Kohteella ei ole Esisopimuksen allekirjoituspäivänä havaittu sijaitsevan tai esiintyvän uhanalaisia tai suojeltavia eläin- tai kasvilajeja tai luontotyyppejä tai muinaisjäännöksiä.

7.3.3 Kaikki maankäyttösopimuksiin, rasitteisiin ja rasituksiin liittyvät perustamismaksut, -korvaukset ja muut vastaavat kustannukset on asianmukaisesti suoritettu tai sellaisia maksuja, korvauksia tai kustannuksia ei Kaupan Kohteen osalta ole. Uusien rasitteiden tai niihin verrattavien oikeuksien perustaminen ei ole tarpeellista Kaupan Kohteen nykyisen tai Maanvuokrasopimuksessa tarkoitetun suunnitellun käytön tai ylläpidon kannalta. Kaupan Kohde on rakentamiskelpoinen, eli sen kunnallistekniikka ja sitä koskevat liittymäsopimukset (sähkö-, lämpö- sekä vesi- ja viemäröintiliittymä) ovat saatavilla, eikä asemakaavan mukaisen rakentamisen aloittamiselle ole estettä.

7.3.4 [Kaupan Kohteella ei sijaitse rakennuksia, rakennelmia, teknisiä laitteita tai mitään muutakaan Myyjän tai kolmannen osapuolen omaisuutta[8].]

7.4 Ei sopimuksia

Kaupan Kohdetta koskien ei ole sopimuksia, [tai muita kuin liitteessä 2 mainitut sopimukset] jotka siirtyisivät Ostajalle tai Ostajan vastuulle.[9]

7.5 Oikeudenkäynnit ja muut menettelyt

Myyjä ei ole Allekirjoituspäivänä eikä milloinkaan aiemminkaan ollut Kaupan Kohteeseen liittyen osallisena missään oikeudenkäynnissä, välimiesmenettelyssä, hallintoprosessissa

[8] [Täydennetään mahdolliset Myyjän ja /tai kolmannen osapuolen omistamat, rakennukset, rakennelmat ja tekniset laitteet, jos tällaista on jäämässä Kaupan Kohteelle.]

[9] [Muokataan kohdan 5.1(c) kanssa yhteensopivaksi.]

tai viranomaistutkimuksessa eikä uhkaa tällaisista menettelyistä ole. Kaupan Kohteeseen ei liity mitään käynnissä tai avoinna olevia riitoja tai vaatimuksia.

7.6 Ympäristöasiat

7.6.1 Myyjä toteaa ympäristönsuojelulain (527/2014, muutoksineen) 139 §:n mukaisena ilmoituksena, että Kaupan Kohteen tietyillä alueilla, jotka on esitetty Kauppakirjan **liitteenä 3** olevassa kartassa, on aiemmin sijainnut turkistarhoja. Siksi Kaupan Kohteen maaperä voi näillä turkistarhojen sijaintialueilla olla pilaantunut typpiyhdisteillä. Lisäksi Kaupan Kohteella on järjestetty tiettyjä jääkilpa-ajotoimintoja. Myyjä on suorittanut Kaupan Kohteen maaperän kuntoa koskevan tutkimuksen, joka on liitetty Kauppakirjan **liitteeksi 4**. Ostaja on tutustunut tutkimukseen ja on tietoinen sen tuloksista.

7.6.2 Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että se on toimittanut Ostajalle kaikki käytettävissään olevat tiedot Kaupan Kohteella harjoitetusta toiminnasta sekä mahdollisista maaperän tai pohjaveden pilaantumista aiheuttaneista jätteistä tai aineista, samoin kuin alueella tehdyistä tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä, ja että nämä tiedot ovat kaikilta osin totuudenmukaisia ja oikeita. Jos Ostajan rakennusprojekti edellyttää maaperän tai pohjaveden kunnostustöitä sellaisen pilaantumisen, epäpuhtauksien ja/tai vaarallisten jätteiden vuoksi, jotka eivät johdu Ostajan toiminnasta, Myyjä vastaa kaikista tarvittavista ja välittömistä kustannuksista, jotka aiheutuvat maaperän ja/tai pohjaveden kunnostustöiden suorittamisesta voimassa olevan kaavoituksen ja Ostajan rakennusprojektin vaatimusten edellyttämälle tasolle, sisältäen myös viranomaismenettelyjen ja tarvittavien raporttien hankkimisen kustannukset.

7.6.3 Ostajan tulee ilmoittaa Myyjälle kirjallisesti kaikista maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta tehdyistä havainnoista viipymättä sen jälkeen, kun se on saanut tietää tällaisesta pilaantumisesta. Ostajan tulee viipymättä toimittaa Myyjälle myös kaikki maaperää ja pohjavettä koskevat raportit ja muut havaintoja tukevat asiakirjat. Ostaja on velvollinen neuvottelemaan Myyjän kanssa maaperän kunnostustoimenpiteistä sekä niiden kustannuksista ennen sitoutumistaan mihinkään maaperän tai pohjaveden kunnostustöihin tai niiden kustannuksiin Kaupan Kohteella. Jos Ostaja laiminlyö tämän velvollisuuden, hän menettää oikeuden vaatia kyseisiä kustannuksia Myyjältä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjä on vastuussa kaikista tarvittavista kunnostustöistä, jotka tässä Sopimuksessa on määrätty Myyjän vastuulle, vaikka työt suorittaisikin Ostaja. Osapuolet ovat velvollisia ottamaan huomioon toistensa edut, Ostajan rakennusaikataulun ja kohdassa [10] määritellyn rakentamisvelvollisuuden maaperän ja/tai pohjaveden kunnostustöiden suunnittelussa ja hankinnassa. Osapuolet toimivat myös hyvässä yhteistyössä ja pitävät toisensa ajan tasalla kunnostustöiden etenemisestä.

7.6.4 Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja ei ole vastuussa mistään Kaupan Kohteen maaperän ja/tai pohjaveden saastumisesta ja/tai pilaantumisesta, joka on tapahtunut ennen Osapuolten välisen Maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamista.

7.7 Esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeiset tapahtumat

Myyjä ei ole Esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen tehnyt mitään sopimuksia, muutoksia tai muita toimia Kaupan Kohdetta koskien ilman Ostajan etukäteistä kirjallista

suostumusta. Kaupan Kohteelle, tai Myyjän tiedon mukaan sen lähialueille, ei ole Esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen tapahtunut mitään sellaista muutosta[10], joka hankaloittaisi Ostajan suunnitteleman rakennushankkeen toteuttamista. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä kohdassa tarkoitettu ei kuitenkaan sovellu sellaisiin sopimuksiin, muutoksiin tai muihin toimiin, joista on sovittu tai jotka on erikseen huomioitu Maanvuokrasopimuksessa tai Esisopimuksessa.

7.8 Oikeat ja paikkansapitävät tiedot

7.8.1 Tämä Kauppakirja tai mikään Ostajan Myyjältä saama tieto, ilmoitus tai asiakirja ei sisällä mitään paikkansapitämätöntä seikkaa eikä tämä Kauppakirja jätä mainitsematta nimenomaisesti ja suoraan mistään Ostajan kannalta olennaisesta seikasta, jolla olisi tai voisi olla vaikutusta Ostajan halukkuuteen tehdä tämän Kauppakirjan mukainen kauppa tässä Kauppakirjassa ilmenevin ehdoin.

7.8.2 **Liitteessä 2** listatut asiakirjat sisältävät kaikki sellaiset asiakirjat ja tiedot, joilla voi objektiivisesti arvioiden olla vaikutusta Ostajan harkitessa tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan toteuttamista, eikä Kaupan Kohdetta koskien ole olemassa muita sopimuksia, rasitteita tai rasituksia kuin mitä **liitteestä 2** ilmenee. **Liitteessä 2** listatuissa asiakirjoissa olevat tiedot ovat kaikilta osin oikein, paikkansapitäviä ja täydellisiä eivätkä tiedot ole miltään osin puutteellisia tai harhaanjohtavia.

8 OSTAJAN VAKUUTUKSET

Ostaja vakuuttaa Myyjälle ja vastaa siitä, että seuraavat vakuutukset ovat Allekirjoituspäivänä paikkansapitäviä ja oikeita.

(a) Ostajalla on toimivalta ja kelpoisuus ostaa Kaupan Kohde sekä allekirjoittaa tämä Kauppakirja ja toteuttaa tässä Kauppakirjassa sovitut velvollisuutensa.

(b) Ostajaa koskien ei ole vireillä konkurssi-, saneeraus-, selvitystila-, velkajärjestely- tai muuta maksukyvyttömyysmenettelyä, eikä sellaiseen tarkoitukseen liittyvää hakemusta ole tehty.

(c) Tämä Kauppakirja sitoo Ostajaa ja on sitä kohtaan ehtojensa mukaisesti täytäntöönpanokelpoinen.

(d) Ostaja on tehnyt kaikki lain ja muun itseään velvoittavan normiston vaatimat tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan edellyttämät päätökset.

(e) Tämän Kauppakirjan allekirjoittaminen, täytäntöönpano ja sen ehtojen täyttäminen Ostajan toimesta ei johda Ostajaan sovellettavien lakien, yhtiöjärjestyksen tai sopimusten rikkomiseen.

(f) Ostajalla on tarvittava rahoitus Kauppahinnan maksua varten.

[10] [Täydennetään maininnat sanotuista muutoksista, jos tällaisia on tapahtunut Esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen].

9 VAHINGONKORVAUSVASTUU

9.1 Mikäli jokin Myyjän antama Vakuutus osoittautuu virheelliseksi tai paikkansapitämättömäksi tai mikäli Myyjä rikkoo tähän Kauppakirjaan perustuvaa velvoitettaan, Myyjä sitoutuu korvaamaan kaikki Ostajalle aiheutuvat vahingot, kulut ja kustannukset (mukaan lukien asiantuntija- ja muut konsulttipalkkiot).

9.2 Mikäli jokin Ostajan kohdassa 8 antama vakuutus osoittautuu virheelliseksi tai paikkansapitämättömäksi tai mikäli Ostaja rikkoo tähän Kauppakirjaan perustuvaa velvoitettaan, Ostaja sitoutuu korvaamaan kaikki Myyjälle aiheutuvat vahingot, kulut ja kustannukset (mukaan lukien asiantuntija- ja muut konsulttipalkkiot).

9.3 Kohdasta 9.2 poiketen, rakentamisvelvoitteen rikkomiseen sovelletaan kuitenkin mitä siitä on erikseen sovittu jäljempänä kohdassa 10.2.

10 RAKENTAMISVELVOITE

10.1 Ostaja sitoutuu rakentamaan Kaupan Kohteelle 31.12.2031 mennessä asemakaavan (272-85/1, voimaantulopäivä 3.8.2022), rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen rakennuspiirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 20 % asemakaavan mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa (osittaisen) loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi. Ostajan hakemuksesta Myyjä voi pidentää tässä tarkoitettua rakentamisaikaa. Ostajan tulee esittää hakemuksensa kirjallisesti vähintään kolme (3) kuukautta ennen alla määriteltyä Määräpäivää. Myyjä ei saa kohtuuttomasti evätä tai viivyttää suostumustaan eikä suostumusta saa evätä, jos viivästys johtuu olosuhteesta, joka ei ollut ennakoitavissa Esisopimuksen / tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivänä, jota Ostaja ei voi tai voinut kohtuullisin toimenpitein estää ja joka ei ole tai ollut Ostajan hallinnassa.

10.2 Jos Ostaja ei ole täyttänyt rakentamisvelvoitettaan 31.12.2031 mennessä tai Myyjän hyväksymään myöhempään ajankohtaan mennessä ("**Määräpäivä**"), Ostaja on velvollinen maksamaan Myyjälle sopimussakkoa seuraavasti:

(a) 300.000 euroa Määräpäivää seuraavana päivänä;

(b) 300.000 euroa kahden (2) kuukauden kuluttua Määräpäivästä seuraavana päivänä;

(c) 300.000 euroa neljän (4) kuukauden kuluttua Määräpäivästä seuraavana päivänä;

(d) 2.100.000 euroa kuuden (6) kuukauden kuluttua Määräpäivästä seuraavana päivänä; ja

(e) 2.500.000 euroa kahdentoista (12) kuukauden kuluttua Määräpäivästä seuraavana päivänä.

10.3 Ostajan rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä maksettavan sopimussakon yhteismäärä ei missään olosuhteissa voi ylittää 5.500.000 euroa.

11 MUUT EHDOT

11.1 Myyjän oikeus sijoittaa infrastruktuuria Kaupan Kohteelle

11.1.1 Ostaja on velvollinen sallimaan Kaupan Kohteen pohjoispuolella sijaitseville Myyjän omistamille alueille kulkuyhteyden mahdollistavien teiden ja/tai rautatien sekä sähkölinjojen rakentamisen ja käytön **liitteen 5** mukaisesti. Myyjällä on oikeus tehdä muutoksia **liitteen 5** karttakuviin yksipuolisesti edellyttäen, että muutokset eivät kohtuuttomasti häiritse Ostajan toimintaa. Myyjän tulee ilmoittaa Ostajalle tällaisista suunnitelmista etukäteen. Lisäksi Ostaja on velvollinen sallimaan edellä mainittuja kulkuyhteyksiä koskevien rasitteiden perustamisen.

11.1.2 Mikäli Myyjä tarvitsee tämän Kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen osan Kaupan Kohteesta vähävaikutteisten yleisten rakennusten rakentamiseen tai muuksi yleiseksi alueeksi, kuten kaduksi, Ostaja on velvollinen neuvottelemaan Myyjän kanssa kyseisen Kaupan Kohteen osan luovuttamisesta.

11.1.3 Myyjä korvaa Ostajalle alueen luovutuksesta aiheutuvan haitan täysimääräisesti erillisellä sopimuksella.

11.2 Puustohinnan määrittäminen

Mikäli Kaupan Kohteeseen sisältyy Allekirjoituspäivänä kaatamatta olevaa puustoa, kyseiselle puustolle määritetään Kauppahinnasta erillinen Puustohinta siten, että Allekirjoituspäivänä tai viimeistään seuraavan kymmenen (10) arkipäivän aikana Osapuolet sopivat ajankohdasta, jolloin Puustohinta määritetään tämän Kauppakirjan kohdassa 3.3 mukaisesti käyttäen asiantuntijana paikallista metsänhoitoyhdistystä, ellei muusta erikseen kirjallisesti sovita. Arviointi tehdään viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa Allekirjoituspäivästä. Mikäli Ostaja kaataa puustoa Allekirjoituspäivän ja arvioinnin suorittamisen välisenä aikana, Ostaja sitoutuu ilmoittamaan kaadetun puuston laadun ja määrän Myyjälle, jotta ne voidaan huomioida Puustohinnassa.

11.3 Koko sopimus

Tämä Kauppakirja ja Esisopimus sekä näiden sopimusten liitteet sisältävät Osapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen tämän Kauppakirjan mukaisesta järjestelystä ja syrjäyttävät kaikki aikaisemmat Osapuolten väliset sopimukset, neuvottelut, ja yhteisymmärrykset tähän asiaan liittyen riippumatta siitä, ovatko ne olleet kirjallisessa muodossa.

11.4 Muutokset

Tätä Kauppakirjaa ja sen liitteitä voidaan muuttaa vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen muutokseen.

11.5 Varainsiirtovero ja kaupanvahvistajan palkkio

Kaupasta suoritettavasta varainsiirtoverosta sekä kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Ostaja.

11.6 Kulut

Osapuolet vastaavat kumpikin omista tämän Kauppakirjan laatimiseen sekä Kaupan Kohteen kauppaan ja sen valmisteluun liittyvistä kuluistaan, ellei tässä Kauppakirjassa tai Esisopimuksessa ole toisin erikseen sovittu.

11.7 Ilmoitukset

11.7.1 Tämän Kauppakirjan mukaiset ilmoitukset on toimitettava kirjallisina henkilökohtaisesti, lähetin välityksellä, kirjeenä saantitodistusta vastaan tai sähköpostilla Osapuolelle alla mainittuun taikka muuhun Osapuolen myöhemmin tämän kohdan 11.7 mukaisesti ilmoittamaan osoitteeseen.

Mikäli Myyjälle:

Kokkolan kaupunki
Osoite: [●]
Tiedoksi: [●]
Sähköposti: [●]

kopio toimitettava:

[●]
Osoite: [●]
Tiedoksi: [●]
Sähköposti: [●]

Mikäli Ostajalle:

Arctial MidstreamCo Oy
Osoite: Rantakatu 16, 67100 Kokkola
Tiedoksi: Torbjörn Sternsjö
Sähköposti: torbjorn.sternsjo@arctial.com

kopio toimitettava:

Asianajotoimisto Krogerus Oy
Osoite: Fabianinkatu 9, 00130 Helsinki
Tiedoksi: Joakim Jansson
Sähköposti: joakim.jansson@krogerus.com

11.7.2 Ellei aikaisempaa vastaanottohetkeä voida näyttää toteen, ilmoituksen tai muun tiedonannon katsotaan tapahtuneen:

(a) kun ilmoitus on toimitettu, jos se on toimitettu henkilökohtaisesti tai lähetin välityksellä;

(b) viidentenä arkipäivänä lähettämisestä, jos se on toimitettu kirjeenä saantitodistusta vastaan; tai

(c) lähetystä seuraavana arkipäivänä, jos se on toimitettu sähköpostilla.

11.8 Erilliset ehdot

Mikäli jokin tämän Kauppakirjan ehto todetaan pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, tämä ei vaikuta minkään muun ehdon pätevyyteen tai täytäntöönpanokelpoisuuteen. Osapuolten tulee kuitenkin neuvotella tällaisen pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi todetun sopimusehdon korvaamisesta. Osapuolten epäonnistuminen sopia tällaisesta korvaamisesta ei vaikuta tämän Kauppakirjan muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelpoisuuteen.

11.9 Irtain omaisuus

Tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan yhteydessä ei ole erikseen myyty irtainta omaisuutta eikä sellaisen myynnistä ole tehty erillistä sopimusta, ellei tässä Kauppakirjassa ole nimenomaisesti toisin mainittu.

12 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

12.1 Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.

12.2 Tästä Kauppakirjasta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välitysmenettelyssä Keskuskauppakamarin välitysmenettelysääntöjen mukaisesti. Välitysoikeus on yksijäseninen. Välitysmenettelyn paikka on Helsinki, Suomi ja välitysmenettelyn kielenä on suomi. Todisteita voidaan kuitenkin esittää englanniksi, jos välitysoikeus katsoo sen aiheelliseksi.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

13 SOPIMUSKAPPALEET

Tämä Kauppakirja on laadittu kolmena kappaleena, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Paikka ja aika: Kokkolassa, [●].[●].20[●]

KOKKOLAN KAUPUNKI

Nimi:	Nimi:
Asema:	Asema:

[ARCTIAL MIDSTREAMCO OY]

Nimi:	Nimi:
Asema:	Asema:

LIITTEET

Liite 1 Kaupan Kohteen lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote ja karttaliite

Liite 2 Kaupan Kohdetta koskevat asiakirjat [ja siirtyvät sopimukset]

Liite 3 Kartta Kaupan Kohteella aiemmin sijainneista turkistarhoista

Liite 4 Maaperätutkimus

Liite 5 Sähkönsiirtolinjojen, teiden ja rautateiden sijoittelu

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että [●] luovuttajan puolesta ja [●] luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän Kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä Kauppakirjaa allekirjoitettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Kauppakirja on tehty maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka kuten edellä.

_____

Nimi:
Asema: julkinen kaupanvahvistaja
Julkisen kaupanvahvistajan tunnus: