ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KIINTEISTÖKAUPASTA

1. MYYJÄ Mänttä-Vilppulan kaupunki, jäljempänä myyjä
Seppälän puistotie 15, 35800 Mänttä
y-tunnus: 0157867–2

2. **OSTAJA** **Arcem Finland Oy,** jäljempänä ostaja
Puistokatu 2 C,
40100 Jyväskylä, Suomi
y-tunnus: 3656234-7
Jäljempänä myyjä ja ostaja myös ”Osapuoli” tai ”Osapuolet”

3. ESISOPIMUKSEN KOHDE JA TARKOITUS

3.1. Tällä esisopimuksella (jäljempänä ”Esisopimus”) ostaja ja myyjä sopivat Mänttä-Vilppulan Mustanlahden teollisuusalueen asemakaavan laajennuksen mukaisen, Nälkäkallion alueella (206/24) sijaitsevan maa-alueen luovutuksesta seuraavasti.

3.2. Esisopimuksen kohteena on myyjän omistama määräala kiinteistöstä Mustalahti IV, kiinteistötunnus 508–405–2–651 Mänttä-Vilppulan kaupungissa. Määräala on pinta-alaltaan yhteensä noin 7,5 ha (jäljempänä ”Määräala”), karttaliitteen mukaisesti. Määräala käsittää voimassa olevan Mustanlahden asemakaavan muutoksen (Nälkäkallio) mukaisen TY-alueen (noin 6,0 hehtaaria) ja katu- sekä suojaviheralueita (EV-1), käsittäen kaikkiaan noin 7,5 ha kokoisen alueen. Asemakaavamuutoksessa on todettu kaavamerkinnöistä seuraavaa:

> *”TY, Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa lähiympäristön asuinkortteleiden tai muiden herkkien toimintojen olosuhteita heikentäviä (toiminnalle säädettyjen raja-arvojen ylittäviä) ympäristövaikutuksia, kuten melua tai päästöjä ilmaan. Mahdolliset häiriöille ja onnettomuusriskeille alttiit toiminnot tulee sijoittaa ja suojata siten, että pysyviä terveysvaikutuksia tai muuta vaaraa ei voi aiheutua läheisillä asuin-, liike- tai muutoin häiriöille herkillä korttelialueilla.”*
>
> *”EV-1, Suojaviheralue. Alueelle voidaan rakentaa tasausaltaita, avo-ojia, maanalaisia viemäreitä tai muita hulevesien hallintaa parantavia rakenteita. Alueen puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja tarvittaessa istuttaa uutta.”*

3.3. Määräalan kokonaiskauppahinta on noin 825 000 euroa laskettuna 11 euron neliömetrihinnalla, TY-sekä katu-ja suojaviheralueiden noin 7,5 hehtaarin pinta-alan perusteella.

3.4. Esisopimuksen allekirjoittamispäivälle päivätyt lainhuutotodistus, rasitustodistus ja kiinteistörekisteriote emäkiinteistöstä ovat Esisopimuksen Liitteenä 1. Esisopimuksessa tarkoitetun Määräalan sijainti on määritelty Esisopimuksen Liitteessä 2. Alue on osoitettu kaupungin kiinteistö- ja mittauspalveluissa laaditulla kartalla.

3.5. Määräalan lopullinen pinta-ala määräytyy, kun Määräalaan sisältyvä edellä mainitun asemakaavan mukainen teollisuustontti on erillisenä tonttijakona laskettu ja toteutettu sekä sen mukaisesti muodostettu lohkomistoimituksessa. Määräalaan sisältyvät katu- ja suojaviheralueet muodostuvat myös lohkomistoimituksessa omaksi tilaksi. Lopullinen pinta-ala ei vaikuta Esisopimuksen ja lopullisen kaupan perusteisiin.

3.6. Esisopimuksen tarkoituksena on, että myyjä luovuttaa Määräalan ostajalle tässä Esisopimuksessa määritellyin edellytyksin datakeskuksen ja sitä tukevien rakennelmien ja

laitteiden suunnittelua, rakentamista, käyttöönottoa ja ylläpitoa varten. Osana Määräalaa myyjä luovuttaa ostajalle myös Määräalaan sisältyvät Asemakaavan mukaiset katualueet sekä suojaviheralueet (EV-1 merkintä), joiden ylläpito ja

rakentaminen eivät kuulu myyjän velvoitteisiin, eikä myyjällä ole velvollisuutta lunastaa eikä ostaa näitä takaisin.

3.7. Esisopimuksen tarkoituksena on sopia ehdoista, joita noudatetaan Osapuolten pyrkiessä täyttämään Määräalaa koskevan lopullisen kaupan (”Kauppa”) edellytykset, sekä ehdot, joilla Osapuolet sitoutuvat tekemään Kaupan, kun sen edellytykset ovat täyttyneet.

3.8. Tällä Esisopimuksella myyjä myöntää ostajalle oikeuden omalla kustannuksellaan hakea Määräalalle datakeskushankkeen edellyttämiä rakennuslupia ja hankkeen toteuttamista varten mahdollisesti tarvittavia muita lupia sekä sopia datakeskushankkeen toteuttamiseksi tarvittavan verkkoliitännän toteuttamisesta verkko-operaattori Finrgid Oy:n (”Fingrid”) kanssa. Esisopimuksen voimassaoloaikana Myyjä ei saa myydä tai vuokrata Määräalaa eikä myöntää sitä koskevia kilpailevia oikeuksia kolmansille osapuolille.

3.9. Ostaja on Esisopimuksen voimassaoloaikana velvollinen tekemään myyjälle neljännesvuosittain tilannepäivitykset hankkeen etenemisestä. Neljännesvuosien aikamääreet on esitetty seuraavalla tavalla:

1. neljännesvuosi: 1.1-31.3
2. neljännesvuosi: 1.4-30.6
3. neljännesvuosi: 1.7-30.9
4. neljännesvuosi: 1.10-31.12

3.10. Ostaja voi siirtää tämän Esisopimuksen datakeskushanketta varten perustetulle Arcem-konsernin määräysvallassa olevalle hankeyhtiölle, sillä ehdolla, että Ostaja ilmoittaa etukäteen Myyjälle. Yhtiö, jolle sopimus siirretään, sitoutuu noudattamaan saatua sopimusta ja siihen liittyviä ehtoja. Mikäli yhtiö ei kykene noudattamaan sopimusta tai sen ehtoja, niistä vastaa emoyhtiö.

4. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

4.1. Esisopimus on voimassa sen allekirjoittamisesta alkaen siihen asti, että viisi (5) vuotta on kulunut siitä, kun myyjän myyntipäätös on tullut lainvoimaiseksi.

4.2. Ostaja voi irtisanoa tämän Esisopimuksen milloin tahansa ilmoittamalla siitä Myyjälle kirjallisesti kolme (3) kuukautta etukäteen, ilman sopimussakkoa tai korvausvelvollisuutta Kaupan toteutumatta jäämisestä.

4.3. Ellei lopullista Kauppaa ole tehty Esisopimuksen voimassaoloaikana, jää Määräala myyjälle. Myyjä ei ole velvollinen tällöin korvaamaan ostajalle mitään Määräalaan kohdistuneita maksuja, joita ostajalle on aiheutunut Esisopimuksen voimassaoloaikana.

5. ESISOPIMUKSEEN LIITTYVÄ MAANVUOKRASOPIMUS

5.1. Esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Osapuolet ovat solmineet osana tätä Esisopimusta keskenään Määräalaa koskevan maanvuokrasopimuksen, jonka voimassaolo ja ehdot määräytyvät kyseisen sopimuksen mukaisesti. Tämän Esisopimuksen päättyminen päättää myös maanvuokrasopimuksen samana päättymispäivänä.

5.2. Maksetulla maanvuokralla ei voi hyvittää Määräalaa koskevaa lopullista kauppahintaa.

6. KAUPAN TEKEMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat tekemään olennaisilta osin Esisopimuksen Liitteenä 3 olevan kauppakirjan mukaisen Määräalaa koskevan kiinteistökaupan 3 (kolme) kuukauden kuluessa siitä, kun Ostaja on ilmoittanut Myyjälle kirjallisesti, että seuraavat edellytykset ovat täyttyneet tai Ostaja on luopunut niistä siltä osin, kuin se on sallittua, kuitenkin viimeistään [PP.KK.VVVV]:

6.1. Fingrid Oy:n Mänttä-Vilppulan alueella sijaitsevan sähköverkon ja siihen liittyvän infran laajennushankkeen toteutuminen on varmistunut.

6.2. Tämä Esisopimus liitteineen on hyväksytty ensin Mänttä-Vilppulan kaupunginhallituksessa ja sitten kaupunginvaltuustossa ja kyseiset päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi.

6.3. Ostaja on varmistanut, että Määräalalle saadaan datakeskushankkeen vaatima riittävän suuri verkkoliitäntäsopimus.

6.4. Ostaja on saanut datakeskushankkeelle lainvoimaisen rakennusluvan, joka on edellytyksenä myös kohdassa 6.3. mainitun verkkoliitäntäsopimuksen saamiselle, sekä hankkeen mahdollisesti vaatimat muut viranomaisluvat ja luvat ovat tulleet lainvoimaisiksi.

6.5. Ostaja on vahvistanut aloittavansa datakeskuksen ja sitä palvelevien laitteiden ja rakennelmien rakennuttamisen Määräalalle noudattaen Esisopimuksen Liitteenä 3 olevan kauppakirjan rakentamisvelvoitetta koskevia ehtoja.

6.6. Ostajan investointikomitea on hyväksynyt Määräalan hankinnan ja datakeskushankkeen.

6.7. Ostaja voi luopua kohdissa 6.1, 6.3 ja 6.4 mainituista edellytyksistä.

7. MUUTOKSET

Tätä Esisopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota muutokseen ennen kuin molempien Osapuolten laillinen edustaja on sen allekirjoittanut.

8. KUSTANNUKSET

Ostaja maksaa Esisopimuksen vahvistamiseen liittyvän julkisen kaupanvahvistajan palkkion puoliksi myyjän kanssa. Ostaja vastaa lopullisen kaupan jälkeisistä varainsiirtoverosta, lainhuudatuskuluista, tonttijaon sekä kiinteistönmuodostamisen kustannuksista sekä kaikista datakeskushankkeen lupa, - suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista.

9. SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

Tähän Esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien lainvalintaa koskevat säännöt.

Osapuolet ovat sopineet, että tästä esisopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välillä neuvottelemalla. Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen ratkaistaan erimielisyydet Pirkanmaan käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

10. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä Esisopimusta on laadittu saman sisältöiset kappaleet Ostajalle, Myyjälle ja julkiselle kaupanvahvistajalle.

11. LIITTEET

Tämän Esisopimuksen liitteet ovat seuraavat:

- Lainhuutotodistus, rasitustodistus ja kiinteistörekisteriote Liite 1
- Kartta Liite 2
- Kauppakirja Liite 3

12. ALLEKIRJOITUKSET

Paikassa x, x. päivänä xxxkuuta 2026

Mänttä-Vilppulan kaupunki	XXX Oy
xxxx xxxx	xxxx

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että xxx mahdollisen luovuttajan Mänttä-Vilppulan kaupungin edustajana ja xxxx XXX Oy:n mahdollisen luovutuksensaajan edustajana, ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainitut.

_____

Nimi:
Julkinen kaupanvahvistaja
Tunnus: