Esisopimuksen x.x.2026 Liite 3

KAUPPAKIRJALUONNOS

1. OSAPUOLET

1.1. MYYJÄ Mänttä-Vilppulan kaupunki, jäljempänä Myyjä
Seppälän puistotie 15, 35800 Mänttä
y-tunnus: 0157867-2

1.2. OSTAJA Arcem Finland Oy, jäljempänä Ostaja
Puistokatu 2 C, 40100 Jyväskylä
y-tunnus: 3656234-7

2. KAUPAN EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

2.1. Kaupan kohde

Tämän kaupan kohteena on Mänttä-Vilppulan kaupungissa sijaitseva, Myyjän omistama rakentamaton kiinteistö kt. 508–405–2–651 Mustalahti IV (”Kaupan kohde”), pinta-alaltaan noin 7,5 hehtaaria. Kaupan kohde käsittää noin 6 hehtaaria asemakaavanmukaista teollisuusaluetta (TY) sekä lisäksi asemakaavan mukaista katualuetta sekä suojaviheraluetta (EV-1). Kaupan kohteen sijainti ja laajuus ilmenevät Karttaliitteessä. Kaupan kohteesta ei ole vielä kiinteistömuodostustoimituksessa muodostettu omaa tonttia, joka olisi rekisteröity kiinteistörekisteriin. Kaupan kohde myydään määräalana.

Myyjä luovuttaa Kaupan kohteen Ostajalle datakeskuksen ja sitä tukevien rakennelmien ja laitteiden suunnittelua, rakentamista, käyttöönottoa ja ylläpitoa varten.

2.2. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

Kaupan kohteen kauppahinta on 825 000,0 euroa ja kauppahinta maksetaan kaupanteon yhteydessä. Myyjä kuittaa vastaanottaneensa kauppahinnan kokonaisuudessaan tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

2.3. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle, kun kauppahinta on maksettu.

2.4. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohde luovutetaan rasitteista vapaana, eikä siihen kohdistu mitään kiinteistökiinnityksiä tai panttioikeuksia.

2.5. Rasitteet ja rasitukset

Ostaja on tutustunut Kaupan kohdetta koskevaan kiinteistörekisteriotteeseen.

Ostaja on tietoinen, että voimansiirtolinjan käyttöoikeusyksikkö, tunnus Y2000-20962, rasittaa kt. 508-405-2-651 Mustalahti IV kiinteistön länsi/luoteisreunaa, käsittäen nykyisellä, asemakaavalla kaavaan merkittyä VL-lähivirkistysaluetta. Nykyinen voimalinja

on myös merkitty kyseiselle asemakaavalle omana asemakaavamerkintänään. Kyseinen käyttöoikeusyksikkö ei ulotu Kaupan kohteena olevalle kiinteistölle. Ostaja on myös tietoinen Fingridin toteuttamasta johtolinjahankkeesta alueella.

Ostaja on tietoinen, että maantien suoja-alueen käyttöoikeusyksiköt, tunnuksilla 000-2014-K46121 ja 000-2014-K46129, rasittavat kt. 508-405-2-651 Mustalahti IV kiinteistön lounais-eteläreunaa, käsittäen nykyisellä, asemakaavalla kaavaan merkittyä EV-1 suojaviheraluetta sekä paikoin katualuetta.

2.6. Verot ja maksut

Myyjä vastaa normaaleista kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy Ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja vastaa kaikista vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetuista kunnallisteknisistä liittymissopimuksista ja niihin liittyvistä maksuista.

Ostaja vastaa kaikista tarvitsemistaan sähköverkkoliitännöistä ja sähköliittymistä ja niihin liittyvistä maksuista.

2.7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut Kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja tuntee Kaupan kohteen hyvin, koska se on maanvuokrasopimuksen perusteella hallinnut Kaupan kohdetta ennen kaupan tekemistä.

Ostaja vakuuttaa, että se on etukäteen tutustunut myös Kaupan kohteen maaperään ja tehnyt siihen sen käyttöä ja tulevaa rakentamista koskevat tutkimukset riittävässä laajuudessa. Ostaja vastaa itse maaperän edellyttämistä hankkeensa toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Ostaja on tutustunut ennen kauppaa voimassa olevaan asemakaavaan, Mustanlahden teollisuusalueen asemakaavaan, Nälkäkallion alue A1353-206/25, joka on tullut lainvoimaiseksi 14.5.2025.

2.8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin kuten lainhuutorekisterinotteeseen, kiinteistörekisteriotteeseen, rasitustodistukseen, kaavakarttoihin- ja määräyksiin.

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin kuten kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

2.9. Puusto

Kaupan kohteena olevalla alueella sijaitseva puusto (taimikko) sisältyy kauppaan.

2.10. Osuudet yhteisiin

Kaupan kohteella ei ole osuuksia yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin.

2.11. Kiinteistön muodostaminen

Ostaja vastaa kustannuksellaan lainhuudon hakemisesta Kaupan kohteeseen.

Ostaja vastaa kustannuksellaan Kaupan kohteena olevan alueen erottamisesta erillisellä tonttijaolla ja muodostamisesta kiinteistötoimituksella asemakaavan mukaiseksi tontiksi ja Kaupan kohteeseen sisältyvien asemakaavan mukaisten katualueiden ja suojaviheralueiden muodostamisesta kiinteistötoimituksella omaksi tilakseen.

2.12. Ostajan rakentamisvelvoite

Kaupan kohdetta koskee rakentamisvelvoite. Rakentamisvelvoite on vähintään 20 % datakeskushankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukaisesta kerrosneliöalasta, eli kaikkiaan vähintään **valmista/loppukatselmoitua kerroneliöalaa tulee olla 6000 m².** Ostajan tulee aloittaa datakeskuksen ja sitä palvelevien laitteiden ja rakennelmien rakennuttaminen Kaupan kohteelle siten, että rakentamisvelvoitteen mukainen osuus rakentamisesta on valmiina/loppukatselmoitu viiden (5) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole toteutettu tämän ajan kuluessa, Myyjä perii Ostajalta viivästyssakkona 20 euroa jokaiselta rakentamattomalta neliömetriltä jokaiselta alkavalta vuodelta, kunnes rakentamisvelvoitteen mukainen 6000 m^2:n neliömäärä on saavutettu (enintään 6 000 m^2).

Ostaja sitoutuu noudattamaan rakentamiseen liittyvää lainsäädäntöä, asemakaavaa, rakennusjärjestystä, viranomaisten antamia ohjeita ja määräyksiä sekä hyväksyttyjä rakentamissuunnitelmia.

Myyjä voi Ostajan hakemuksesta pidentää edellä mainittua rakentamisvelvoitteen täyttämiselle asetettua määräaikaa. Jos Ostaja ei pysty täyttämään rakentamisvelvoitetta edellä mainitussa määräajassa Ostajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevista syistä, mukaan lukien viivästykset verkkoliityntäkapasiteetin tai tarvittavien lupien saamisessa, Osapuolet sopivat määräajan kohtuullisesta pidentämisestä. Ostaja ei ole velvollinen maksamaan viivästyssakkoa tällaisen pidennyksen kattamalta ajalta.

Ostaja vastaa kaikilta osin rakennushankkeensa lupien hakemisesta, rakentamisen suunnittelusta ja rakennuttamisesta, suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset ja vastaa rakennuksen perustamistavasta sekä tontilla mahdollisesti tarvittavista louhinnoista tai täytöistä, eikä Myyjä ole velvollinen korvaamaan näistä aiheutuneita kustannuksia Ostajalle miltään osin.

Ostaja vastaa kustannuksellaan myös Kaupan kohteeseen sisältyvien asemakaavan mukaisten katualueiden ja suojaviheralueiden (EV-1) rakentamisesta ja ylläpidosta. Myyjällä ei ole velvoitteita rakentaa, ylläpitää tai kunnossapitää kyseisiä alueita, eikä velvoitteita ostaa takaisin tai lunastaa niitä. Myyjällä ei ole myöskään velvollisuutta tehdä kadunpitopäätöstä voimassa olevan asemakaavan mukaisista katualueista.

Ostaja ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa Myyjälle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

2.13. Johtojen ym. laitteiden sijoittaminen

Ostajan ja Kaupan kohteen mahdollisen myöhemmän omistajan on sallittava tarpeen vaatiessa yhdyskuntaa tai Kaupan kohdetta palvelevien, tarpeellisten rakentamislain 131 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen kiinteistöille sekä rakentamislain 131 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai kiinteistön alueelle sekä vähäisten tierakenteiden osien sijoittamisen kiinteistölle. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistönomistajalle aiheutuva mahdollinen suoranainen haitta tai vahinko korvataan lainsäädännön ja erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

2.14. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen Kaupan kohdetta rakentamattomana, ellei Myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan. Ostaja voi kuitenkin luovuttaa Kaupan kohteen datakeskushanketta varten perustetulle, Arcemin määräysvallassa olevalle hankeyhtiölle.

Mikäli Kaupan kohde luovutetaan rakentamattomana, kohdan 2.12 ehdot on myös otettava

luovutuskirjaan.

2.15. Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Myyjä ilmoittaa, että alue on käytännössä ollut aiemmin metsätalousaluetta, missä on toteutettu avohakkuu 2022, ja että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla alueella ei ole Myyjän tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä kaupan kohteella ole tehty maaperän tai pohjaveden kunnostustoimenpiteitä.

2.16. Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta.

2.17. Kustannukset

Ostaja maksaa Kaupan kohteen vahvistamiseen liittyvän julkisen kaupanvahvistajan palkkion puoliksi Myyjän kanssa. Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta, lainhuudon kustannuksista, sekä tonttijaon ja kiinteistönmuodostuksen kustannuksista.

2.18. Sovellettava laki ja riitojen ratkaisu

Tähän kauppaan sovelletaan maakaaren säännöksiä.

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

LIIITTEET

Tarvittavat liiteasiakirjat
Kaupunkikehityslautakunnan päätös § xx xx.xx.2026
Kaupunginhallituksen päätös § xx xx.xx.2026
Maanvuokrasopimusluonnos
Karttaliite

3. ALLEKIRJOITUKSET

xxxx 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: