

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1. Myyjä** Loviisan kaupunki, y-tunnus 0203263-9
Osoite: Mannerheiminkatu 4, PL 77, 07901 Loviisa
- jäljempänä "**Myyjä**" tai "**Vuokranantaja**".
- 1.2. Ostaja** Hyperco Quantum Oy, y-tunnus 3551999-6
Osoite: c/o Hyperco Oy, Eteläesplanadi 22 A, 7. krs, 00130 Helsinki
- jäljempänä "**Ostaja**" tai "**Vuokralainen**".

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Osapuolet ovat tänään, samana päivänä tämän esisopimuksen ("**Esisopimus**") allekirjoittamisen yhteydessä allekirjoittaneet liitteenä 2 olevan maanvuokrasopimuksen ("**Maanvuokrasopimus**"), jolla Vuokralainen on vuokrannut Vuokranantajan omistamasta kiinteistöstä 434-405-1-33 noin 264 000 m²:n suuruisen liitteessä 3 kuvatun alueen, joka lohkotaan erilliseksi kiinteistöksi ja jonka pinta-ala tarkentuu lohkomisen yhteydessä. Liitteenä 5 on uusi asemakaava sekä tonttijakoehdotus, jonka mukaan vuokra-alueen kiinteistötunnukseksi tulee 434-10-1064-1.

Maanvuokrasopimuksen kohdassa 8.7 on sovittu vuokra-aluetta koskevasta Vuokralaisen osto-oikeudesta ja sen edellytyksistä sekä siitä, että osapuolet allekirjoittavat Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistön kaupan esisopimuksen, jossa otetaan huomioon myös Maanvuokrasopimuksen kohdassa 4 sovittu mahdollisuus vuokra-alueen pienentämiseen ja osto-oikeuden kohdistuminen kunkin ajankohdan mukaiseen vuokrakohteena olevaan alueeseen. Tämän Esisopimuksen tarkoituksena on maakaaren muotomääräyksiä noudattaen vahvistaa, että Ostajalla on oikeus ostaa ja Myyjällä on velvollisuus myydä osto-oikeuden käytämisen ajankohtana vuokrakohteena oleva alue tässä Esisopimuksessa sekä liitteenä 1 olevassa kauppakirjaluonnoksessa sovituin ehdoin, mikäli tämän Esisopimuksen mukaiset kaupan tekemisen edellytykset täyttyvät.

3. KAUPAN KOHDE

Tämän Esisopimuksen mukaisena kaupan kohteena on Maanvuokrasopimuksen mukainen kulloinenkin vuokra-alue.

Esisopimuksen allekirjoittamispäivänä vuokra-alue ja kaupan kohde on kiinteistöstä 434-405-1-33 noin 264 000 m²:n suuruinen liitteessä 3 kuvattu alue, joka lohkotaan erilliseksi kiinteistöksi ja jonka pinta-ala tarkentuu lohkomisen yhteydessä. Kiinteistön osoite on [xxxxxx], 07940 Loviisa. Mikäli Maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aluetta myöhemmin pienennetään Maanvuokrasopimuksen kohdan 4 tarkoittamalla tavalla, myös tämän Esisopimuksen ja kaupan kohteena on ko. pienentynyt vuokra-alue.

4. KAUPAN EDELLYTYKSET

Ostajalla on oikeus ostaa kyseisen ajankohdan mukainen vuokra-alue omistukseensa

seuraavina ajankohtina:

- i. kun Maanvuokrasopimuksen kohdan 5.2 mukaista vuokra-aikaa on kulunut vähintään kaksikymmentä (20) vuotta, mutta enintään kaksikymmentäviisi (25) vuotta, ja rakennusoikeudesta on toteutettu vähintään 67 % tai Vuokralainen on investoinut vuokra-alueelle pysyvän datakeskusrakennuksen ja siihen liittyvän infrastruktuurin rakentamiseen vuokra-alueelle vähintään 100 M€;
- ii. kun Maanvuokrasopimuksen kohdan 5.2 mukaista vuokra-aikaa on kulunut viisitoista (15) vuotta, ja rakennusoikeudesta on toteutettu vähintään 75 % tai Vuokralainen on investoinut vuokra-alueelle pysyvän datakeskusrakennuksen ja siihen liittyvän infrastruktuurin rakentamiseen vuokra-alueelle vähintään 250 M€.

Edellä mainittujen edellytysten täyttymistä arvioitaessa toteutetun rakennusoikeuden määrä lasketaan kyseisen ajankohdan mukaisen (mahdollisesti pienennetyn) vuokra-alueen rakennusoikeuden määrään suhteutettuna. Rakennusoikeuden ohella tontin tehokasta käyttöä arvioitaessa voidaan huomioida myös sellaiset [vuokra-alueelle](#) sijoitetut rakenteet ja laitteet (pinta-ala), joita ei lasketa kerrosalaan.

Ostajan pitää hakea ja saada kaikki mahdollisesti tarvittavat viranomaisluvut kiinteistön hankkimiseen ennen kaupan toteuttamista.

Mikäli kaupan edellytykset ovat täyttyneet ja Ostaja haluaa käyttää osto-oikeuttaan, Ostajan tulee ilmoittaa osto-oikeutensa käyttämisestä kirjallisesti Myyjälle, ja Myyjä on velvollinen toteuttamaan kaupan ja allekirjoittamaan osaltaan kaupan kohdetta koskevan kauppakirjan ("**Kauppakirja**") [liitteen 1](#) mukaisin ehdoin [kahden \(2\)](#) kuukauden kuluessa Ostajan ilmoituksesta. [Liitteenä 1](#) olevassa kauppakirjaluonnoksessa hakasulkeilla merkityt kohdat täytetään tai poistetaan asianmukaisella tavalla Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

5. KAUPPAHINTA

Kaupan Kohteen kauppahinta saadaan kertomalla kaupantekohetkellä voimassa olevasta vuokra-alueesta maksettava vuokran määrä 20:llä korjattuna elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutosta vastaavasti siten kuin vuokran tarkistamisesta on sovittu Maanvuokrasopimuksen kohdassa 6.3, kuitenkin ilman sanotussa kohdassa kirjattua 2 % indeksikorotuskattoa.

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa Myyjän osoittamalle pankkitilille.

6. MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

Myyjä lupautuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta vuokra-aluetta kolmannelle Maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän Esisopimuksen ja samanaikaisesti allekirjoitetun Maanvuokrasopimuksen ehtoja. Maanvuokrasopimus ja Esisopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti ja Esisopimuksen vahvistaa julkinen kaupanvahvistaja. Allekirjoitettu Esisopimus liitetään Maanvuokrasopimuksen liitteeksi 4.

Muut lopullisen kaupan ehdot ovat liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaiset.

7. SOPIMUKSEN SIIRTO

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kolmannelle siten kuin Maanvuokrasopimuksen kohdissa 8.4 ja 8.10 on sovittu. Selvytyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisella on oikeus siirtää myös tämä Esisopimus ja sen mukaiset Ostajan oikeudet ja velvollisuudet Maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokraoikeuden siirronsaajalle.

8. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä Esisopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kun kaupanvahvistaja on vahvistanut sopimuksen. Tämä Esisopimus lakkaa olemasta voimassa ilman erillistä ilmoitusta (i) kun osapuolet ovat allekirjoittaneet kaupan kohdetta koskevan Kauppakirjan; tai (ii) [●].[●].20[●] [(30 vuoden kuluttua Esisopimuksen allekirjoittamisesta)]¹, jos kiinteistön kauppaa ei ole tehty ennen kyseistä päivää.

Esisopimuksen voimassaolo lakkaa myös, mikäli osapuolet yhteisellä sopimuksella purkavat sopimussuhteen.

9. ILMOITUKSET

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muu kommunikaatio osapuolten välillä Esisopimukseen liittyen katsotaan asianmukaisesti tehdyksi, mikäli ne on toimitettu kirjallisessa muodossa postitse (kirjattuna), sähköpostina tai muutoin todistettavasti kyseessä olevalle osapuolelle seuraavasti:

Myyjälle:

Loviisan kaupunki

Osoite: Mannerheiminkatu 4, PL 77, 07901 Loviisa

Yhteyshenkilö: []

Sähköposti: []

Ostajalle:

Hyperco Quantum Oy

Osoite: c/o Hyperco Oy, Eteläesplanadi 22 A, 7. krs, 00130 Helsinki

Yhteyshenkilö: Aleksi Taipale

Sähköposti: aleksi.taipale@hyperco.com

10. RIIDANRATKAISU

Tästä Esisopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli riitaisuuksia ei saada ratkaistua neuvotteluin kahdessa kuukaudessa, riitaisuudet käsitellään kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Kommentoitu [AP1]: Kommentti: Tähän voidaan tarvittaessa muuttaa vielä esim. 26 vuotta, mikäli asemakaavan muutos on lainvoimainen (eli "Rakennusluvan Edellytykset" täyttyneet) jo tätä esisopimusta allekirjoitettaessa. Mikäli asemakaavan muutos ei puolestaan ole vielä lainvoimainen, on nähdäksemme tärkeää, että voimassaoloaika on riittävän pitkä. Nähdäksemme voimassaoloaika pitää joka tapauksessa määrittää esisopimuksessa yksiselitteisesti, eikä voimassaoloaikaa ole järkevää sitoa "Rakennusluvan Edellytysten" täyttymiseen, koska tällöin ei ole tiedossa tarkkaa voimassaolon päättymispäivää. Tämä puolestaan voi ymmärtääksemme johtaa sellaiseen tulkintaan, että esisopimuksessa ei ole määritetty voimassaoloaikaa maakaaren 2 luvun 7 §:n mukaisella tavalla, jolloin sen katsottaisiin olevan voimassa ainoastaan viisi vuotta sopimuksentekopäivästä.

11. ALLEKIRJOITUKSET JA SOPIMUSKAPPALEET

Tätä kiinteistökaupan Esisopimusta on tehty kolme (3) samanlaista kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Loviisassa xx. päivänä xxxxkuuta 2025

Myyjänä

Loviisan kaupunki

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Ostajana

Hyperco Quantum Oy

[●]
[●]

Liitteet

1. Kauppakirjaluonnos
2. Maanvuokrasopimus
3. Liitekartta
4. Kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus ja rasisustodistus
5. Asemakaavakartta ja määräykset sekä tonttijakoehdotus

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Marko Luukkonen Loviisan kaupungin puolesta luovuttajana sekä [●] Hyperco Quantum Oy:n puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän Esisopimuksen, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä Esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Loviisassa xx. päivänä xxxxkuuta 2025

etunimi sukunimi
[titteli]
kaupanvahvistaja 4341/xx
Loviisan kaupunki

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

1. OSAPUOLET

- 1.1. Myyjä** Loviisan kaupunki, y-tunnus 0203263-9
Osoite: Mannerheiminkatu 4, PL 77, 07901 Loviisa
jäljempänä "**Myyjä**".
- 1.2. Ostaja** [Hyperco Quantum Oy, y-tunnus 3551999-6]
Osoite: [c/o Hyperco Oy, Eteläesplanadi 22 A, 7. krs, 00130 Helsinki]
jäljempänä "**Ostaja**".

2. TAUSTA

Myyjä ja Ostaja ovat [●].[●].202[●] allekirjoittaneet Kaupan Kohdetta (määritelty jäljempänä) koskevan maanvuokrasopimuksen ("**Maanvuokrasopimuksen**") sekä tämän kiinteistön kauppakirjan ("**Kauppakirja**") mukaista kauppaa koskevan kiinteistön kaupan esisopimuksen, jotka ovat tämän Kauppakirjan liitteenä 3. Osapuolet toteavat, että sanottu Maanvuokrasopimus lakkaa tämän Kauppakirjan allekirjoituksin Maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokrakohteen siirtyessä vuokralaisen, eli Ostajan omistukseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja omistaa kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat, eivätkä ne siten kuulu tämän Kauppakirjan mukaiseen Kaupan Kohteeseen.

3. KAUPAN KOHDE

[Loviisan kaupungin [10.] kaupunginosan korttelissa [1064] sijaitseva tontti nro [1] (kiinteistötunnus [434-10-1064-1])] *TAI* [Maanvuokrasopimuksen kohtaan 4 perustuva *pienempi alue*] (jäljempänä "**Kaupan Kohde**"). Tontin pinta-ala on [noin 264 000 m²]. Tontti on osoitettu [].[].202[] hyväksytyssä asemakaavassa TY, sallien ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan. Kiinteistön osoite on [], 07940 Loviisa.

4. KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kaupan Kohteen kauppahinta on [] euroa.

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

5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Täysi ja rajoittamaton omistusoikeus Kaupan Kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Ostaja on hallinnut Kaupan Kohteena olevaa aluetta Maanvuokrasopimuksen perusteella jo ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista.

6. VAARANVASTUU

Vaaranvastuu Kaupan Kohteesta siirtyy Ostajalle omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen yhteydessä.

7. KAUPAN MUUT EHDOT

7.1. Verot, maksut ja kustannukset

Kaupan Kohteeseen kohdistuvat hoito- ja ylläpitokustannukset, verot ja julkisoikeudelliset maksut, jotka eivät jo Maanvuokrasopimuksen perusteella ole olleet Ostajan vastuulla, siirtyvät Ostajan vastattaviksi omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

Ostaja vastaa tämän Kaupakirjan mukaisesta kaupasta maksettavasta kaupanvahvistajan palkkiosta.

7.2. Lainhuuto, kiinnitykset ja muut rasitukset sekä rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että se omistaa Kaupan Kohteen ja että sillä on lainhuuto Kaupan Kohteeseen.

Kaupan Kohde myydään vapaana kaikista kiinnityksistä, panttauksista, vuokraoikeuksista ja muista erityisistä oikeuksista sekä muista vastaavista kolmansien osapuolten oikeuksista ja rasituksista.

Kaupan Kohde myydään vapaana kaikista rasitteista ja käyttöoikeuden rajoituksista pois lukien ne, joista Ostaja on ollut tietoinen Maanvuokrasopimuksen kohdan 7.10 perusteella, sekä sellaiset muut rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset, jotka Ostaja alueen vuokralaisena on myöhemmin erikseen hyväksynyt.

7.3. Varainsiirtovero

Kaupasta aiheutuvan varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

7.4. Liittymät

Kauppaan ei sisälly liittymiä.

7.5. Kaupan Kohteen kunto ja Ostajan tutustuminen Kaupan Kohteeseen

Myyjä vakuuttaa antaneensa Ostajalle ennen kauppaa kaikki sellaiset Kaupan Kohdetta koskevat tiedot, joiden voidaan katsoa vaikuttavan ostopäätökseen.

Ostajalla on liitteenä 3 olevan Maanvuokrasopimuksen nojalla vuokraoikeuteen perustuva hallintaoikeus Kaupan Kohteeseen. Ostaja on tarkastanut Kaupan Kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Kaupan Kohteesta esitetyistä asiakirjoista saamiinsa tietoihin, eikä Ostajalla ole huomautettavaa näiden seikkojen osalta.

Ostaja on tutustunut Kaupan Kohteena olevaa kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. kiinteistörekisteriote [kaupantekopäivältä]
2. kiinteistörekisterin karttaote [kaupantekopäivältä]
3. lainhuutotodistus [kaupantekopäivältä]
4. rasiustodistus [kaupantekopäivältä]
5. asemakaavakartta ja kaavamääräykset

7.6. Ympäristösuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristösuojelulain 139 §:n mukaisesti Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella Kaupan Kohteena olevalla alueella ei ole Myyjän tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka ovat saattaneet tai saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Myyjän tiedossa ei myöskään ole, että alueella olisi aiemmin harjoitettu toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Kaupan Kohde on ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista ollut Ostajan hallinnassa osapuolten välisen Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjä ei vastaa Ostajan hallinta-aikana Ostajan tai Ostajan omien vuokralaisten aiheuttamasta mahdollisesta pilaantumisesta.

7.7. Irtain omaisuus

Tällä Kauppakirjalla ei ole myyty mitään irtainta omaisuutta eikä irtaimen omaisuuden myynnistä ole tehty erillistä sopimusta tämän kaupan yhteydessä.

8. ILMOITUKSET

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muu kommunikaatio osapuolten välillä Kauppakirjaan liittyen katsotaan asianmukaisesti tehdyksi, mikäli ne on toimitettu kirjallisessa muodossa postitse (kirjattuna), sähköpostina tai muutoin todistettavasti kyseessä olevalle osapuolelle seuraavasti:

Myyjälle:

Loviisan kaupunki

Osoite: Mannerheiminkatu 4, PL 77, 07901 Loviisa

Yhteyshenkilö: []

Sähköposti: []

Ostajalle:

[Hyperco Quantum Oy]

Osoite: [c/o Hyperco Oy, Eteläesplanadi 22 A, 7. krs, 00130 Helsinki]

Yhteyshenkilö: [●]

Sähköposti: [●]

9. RIIDANRATKAISU

Tästä Kauppakirjasta aiheutuvat riitaisuudet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli riitaisuuksia ei saada ratkaistua neuvotteluin kahdessa kuukaudessa, riitaisuudet käsitellään kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

10. ALLEKIRJOITUKSET JA SOPIMUSKAPPALEET

Tätä Kauppakirjaa on tehty kolme (3) samanlaista kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Loviisassa []. päivänä []kuuta 20[]

Myyjänä

Loviisan kaupunki

[nimenselvennys]

[titteli]

Ostajana

[Hyperco Quantum Oy]

[nimenselvennys]

[titteli]

Liitteet

1. Kiinteistörekisteriote, [kiinteistörekisterin karttaote / liitekartta], lainhuutotodistus, rasisustodistus, asemakaavakartta ja kaavamääräykset
2. Esisopimus ja Maanvuokrasopimus

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [] Loviisan kaupungin puolesta luovuttajana sekä [] [Hyperco Quantum Oy:n] puolesta luovutuksensaajana 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.

Loviisassa []. päivänä []kuuta 20[]

[nimenselvennys]

[titteli]

kaupanvahvistaja [nro]