

Kehityshankkeen esirakentamista koskeva sopimus

Tämä sopimus koskien kehityshankkeen esirakentamistöitä Maanomistajan omistamalla kiinteistöllä 434-405-1-33 ("**Valmistelusopimus**") on solmittu seuraavien osapuolten välillä

(a) **Loviisan kaupunki ("Maanomistaja")**

Y-tunnus: 0203263-9

PL 77, 07901 Loviisa, Suomi

(b) **Nova Complex (Finland) Holdco Oy ("Nova")**

Y-tunnus: 3482868-2

c/o CSC Corporate Services Finland Uudenmaankatu 1-5, 00120 Helsinki, Suomi

(a)-(b) viitataan jäljempänä yhdessä käsitteellä "**Osapuolet**" sekä kumpaankin erikseen käsitteellä "**Osapuoli**".

1. Tausta

- (a) Maanomistaja on 19.5.2025 myöntänyt Novalle tonttivarauksen koskien kehityshankkeen toteuttamista kiinteistölle 434-405-1-33 **Liitteenä 1(a)** olevalla viranhaltijapäätöksellä ("**Varauspäätös**"). Kehityshankkeen sisältö on kuvattu Varauspäätöksessä.
- (b) Varauspäätöksen mukaisesti varausalue kattaa kaksi eri korttelialuetta: pinta-alaltaan noin 201 647 m² oleva kortteli 1046 ("**Alue 1**") sekä pinta-alaltaan noin 60 064 m² oleva kortteli 1047 ("**Alue 2**"). Alueen 1 ja Alueen 2 alustavat rajat on määritelty **Liitteessä 1(b)**.
- (c) Varauspäätöksen jälkeen Osapuolet ovat käyneet keskusteluja kehityshankkeen toteuttamiseen liittyvien esirakentamistöiden aloittamisesta.
- (d) Tällä Valmistelusopimuksella Osapuolet sopivat Alueella 2 tehtävien esirakentamistöiden aloittamisesta alla yksilöidyllä tavalla.

2. Esirakentaminen

- (a) Maanomistaja antaa täten Novalle, sekä Novan mahdollisesti käyttämille konsulteille ja urakoitsijoille luvan kulkea Alueella 2 (ympärivuorokautisesti) sekä suorittaa Alueella 2 Varauspäätöksessä kuvatun kehityshankkeen esirakentamistöitä, mukaan lukien esimerkiksi puuston ja kasvillisuuden poistoa sekä alueen tasaamista ja muita valmistelevia maanrakennustöitä. Lisäksi Novalla, sekä sen mahdollisesti käyttämällä konsulteilla ja urakoitsijoilla on oikeus suorittaa Alueella 2 tutkimuksia ja kokeita, mukaan lukien (mutta niihin rajoittumatta) läpäisevät tutkimukset (Novan tarpeelliseksi tai järkeväksi katsomalla tavalla). Edellä mainittuihin toimenpiteisiin viitataan jäljempänä yhteisesti termillä ("**Esirakentamistyöt**"). Nova päättää siitä, missä laajuudessa se ryhtyy tämän Valmistelusopimuksen sallimiin Esirakentamistöihin.
- (b) Nova vastaa Esirakentamistöiden vaatimien viranomaislupien hankkimisesta (esimerkiksi maisematyölupa). Novalla on oikeus aloittaa myös muiden

kehityshankkeen vaatimien viranomaislupien hakeminen. Nova hakee luvat Maanomistajan valtuuttamana mutta omalla kustannuksellaan (pois lukien siinä tilanteessa, jos Nova ja Maanomistaja ovat erikseen sopineet Alueen 2 vuokraamisesta Novalle, jolloin Nova hakee luvat alueen haltijana omissa nimissään).

- (c) Viranomaislupien hakemisen mahdollistamiseksi Maanomistaja on yhtäaikaaisesti tämän Valmistelusopimuksen allekirjoituksen kanssa allekirjoittanut **Liitteenä 2(c)** olevan valtakirjan koskien Esirakentamistöiden ja kehityshankkeen vaatimien viranomaislupien hakemista ja niihin liittyvän viranomaisasioinnin hoitamista. Maanomistaja sitoutuu antamaan Novalle myös muut Novan tämän Valmistelusopimuksen mukaisten oikeuksien käyttämiseksi tarpeelliset valtuutukset ja suostumukset.
- (d) Nova on yksin vastuussa Esirakentamistöistä aiheutuvista tosiasiallisista kustannuksista (mukaan lukien esimerkiksi suunnittelukustannukset, Loviisan kaupungin viranomaisten julkaisemien taksojen mukaiset käsittely- ja muut maksut, Esirakentamistöiden toteutuskustannukset, sekä Esirakentamisesta Maanomistajalle aiheutuvat välittömät vahingot). Sikäli kun Nova hakee viranomaislupia Maanomistajan Novalle antaman valtuutuksen nojalla, Osapuolet pyrkivät ensisijaisesti osoittamaan hakemuksiin liittyvät käsittelymaksut suoraan Novalle. Muussa tapauksessa Maanomistaja esittää Novalle kirjallisen selvityksen tälle aiheutuneiden ja Novan vastuulle kuuluvien kustannusten määrästä ja perusteesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Nova ei vastaa Maanomistajalle tämän Valmistelusopimuksen solmimisesta aiheutuvista sisäisistä kustannuksista, kuten esimerkiksi lisääntyneistä palkka-, henkilöstö- tai muista vastaavista kustannuksista.
- (e) Nova urakoitsijoineen vastaa myös Esirakentamistöiden osalta niihin sovellettavien lakien ja määräysten mukaisten turvallisuusjärjestelyiden järjestämisestä siitä alkaen, kun Nova on perustanut Esirakentamistöitä koskevan työmaansa Alueelle 2.
- (f) Novalla on harkintansa mukaan oikeus kaataa Alueelta 2 kaikki haluamansa puut. Nova pinoaa kaatamansa puut Alueelle 2 tai muuhun Maanomistajan kanssa sovittuun paikkaan, pois lukien enintään 10 % kaadetuista puista, jotka Nova saa käyttöönsä Esirakentamistöitä ja myöhempää Alueiden 1 ja 2 kehityshankettaan varten. Pois lukien edellä mainittu enintään 10 % kaadetuista puista, kaadetut puut, niiden kuljetus pois Alueelta 2 sekä niistä mahdollisesti saatavat myyntitulot kuuluvat Maanomistajalle edellyttäen, että tällaisilla tuloilla katetaan puuston kuljettamisesta pois Alueelta 2 aiheutuvat kustannukset tai että Maanomistaja muutoin maksaa tällaiset kustannukset. Puunkaatoon liittyvistä tarkemmista toimenpiteistä, aikataulusta, pinoamisesta sovitaan Osapuolten kesken.

3. Tonttien muodostaminen

- (a) Tämän Valmistelusopimuksen allekirjoitushetkellä Alueiden 1 ja 2 mukaisia tontteja ei ole vielä muodostettu. Maanomistaja käynnistää Alueita 1 ja 2 vastaavien tonttien muodostamisprosessin (sisältäen erillisen tonttijaon

laadinnan, lohkomistoimituksen, sekä muut mahdollisesti tarvittavat hallinnolliset toimenpiteet) viipymättä tämän Valmistelusopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

- (b) Maanomistaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että edellä mainitut prosessit valmistuvat ja rekisteröidään mahdollisimman pian. Lisäksi Maanomistaja sitoutuu antamaan Novalle saatavilla olevat tiedot edellä mainittuja prosesseja koskien (esimerkiksi tonttijakoluonnokset) ennen niistä päättämistä ja ottamaan Novan kohtuulliset niitä koskevat kommentit huomioon.
- (c) Nova on vastuussa edellä kohdassa 3(a) mainittujen toimenpiteiden käsittelymaksuista ja muista viranomaiskuluista niihin sovellettavan Loviisan kaupungin taksan mukaisesti.

4. Muut ehdot

- (a) Tämä Valmistelusopimus tulee voimaan ja sitoo Osapuolia sen jälkeen, kun molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet tämän Valmistelusopimuksen ja se pysyy voimassa Varauspäättöksen mukaisen varausajan päättymiseen asti (huomioiden Varauspäättöksen mukaiseen varausaikaan mahdollisesti tehtävät pidennykset).
- (b) Tämä Valmistelusopimus pysyy voimassa myös Varauspäättöksen mukaisen varausajan päättymisen jälkeenkin, mikäli Osapuolten välistä, Alueisiin 1 ja 2 kohdistuva vuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus on saatettu hyväksyttäväksi Loviisan kaupungin toimielinten päätöksentekomenettelyyn ennen Varauspäättöksen mukaisen varausajan päättymistä. Tällöin tämän Valmistelusopimuksen voimassaolo päättyy: (i) kun Osapuolten välinen maanvuokrasopimus on hyväksytty ja allekirjoitettu; tai (ii) jos Maanomistajan toimivaltainen toimielin on lainvoimaisesti päättänyt, ettei maanvuokrasopimusta tulla allekirjoittamaan, kahden (2) kuukauden kuluessa kumman tahansa Osapuolen kirjallisen irtisanomisilmoituksen toimittamisesta, ellei asiaa ole saatettu uudelleen päätöksentekomenettelyyn ennen kyseisen irtisanomisajan päättymistä.
- (c) Osapuolet tiedostavat, että tämän Valmistelusopimuksen voimassaolon jatkaminen voi olla tarpeen kehityshankkeen toteuttamiseksi. Osapuolet sitoutuvat tällöin neuvottelemaan vilpittömässä mielessä tämän Valmistelusopimuksen voimassaolon jatkamisesta.
- (d) Tähän Valmistelusopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien sen lainvalintaa koskevat periaatteet.
- (e) Tästä Valmistelusopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välitysmenettelyssä Keskuskauppakamarin välitysmenettelysääntöjen mukaisesti. Välitysoikeus on yksijäseninen. Välitysmenettelyn paikka on Helsinki, Suomi. Välitysmenettelyn kieli on suomi, mutta todisteita voidaan esittää ja todistajia kuulla myös englannin kielellä.

- (f) Mikäli osapuolet toteavat yhteisesti, ettei Nova vuokraa aluetta, tämä sopimus raukeaa ilman erillistä päätöstä jo ennen kohdissa 4(a) ja 4(b) sovitun mukaista määräaikaa. Novalla ei ole tällaisessakaan tapauksessa oikeutta saada Maanomistajalta korvausta alueella tehdyistä esirakentamistoimenpiteistä.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

Tämä Valmistelusopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

Loviisan Kaupunki

Nimi: Marko Luukkonen
Asema: Kaupunkisuunnittelupäällikkö

Nova Complex (Finland) Holdco Oy

Nimi: Seng Chai Mah (Bernard)
Asema: Hallituksen puheenjohtaja

Liitteet:

Liite 1(a) – Varauspäätos

Liite 1(b) – Alue 1 ja Alue 2 liitekartta

Liite 2(c) – Valtuutus