

## Kiinteistökaupan esisopimus tilasta 625-405-82-60

Khall 02.12.2024 § 322  
233/10.00.02.00/2024

Pyhäjoen kunta ja Hyperco Oy ovat neuvotelleet liitteenä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen, joka kohdistuu tilaan 625-405-82-60.

Ehdotus:

Kunnanhallitus hyväksyy liitteenä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

-----  
Merkittiin, että valtuuston puheenjohtaja Niko Rantanen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn aikana klo 20.30.

---

# Kiinteistökaupan esisopimus

Pyhäjoen kunnan

ja

Hyperco Oy:n

välillä

27.11.2024

# Kiinteistökaupan esisopimus

## 1 Osapuolet

- (A) Pyhäjoen kunta, Y-tunnus 0189127-1, Kuntatie 1, 86100 Pyhäjoki ("Myyjä"), ja  
(B) Hyperco Oy, Y-tunnus 3159766-3, Eteläesplanadi 22 A 00130 Helsinki ("Ostaja").

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

## 2 Tausta

- 2.1 Tällä kiinteistökaupan esisopimuksella ("Esisopimus") Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen kiinteistöä koskevan kauppakirjan ("Kauppakirja") Ostajan Hanketta varten (määritelty jäljempänä) liitteen 1 mukaisessa muodossa, kun kohdassa 6 esitetyt ennakkoehdot täyttyvät.

## 3 Kaupan kohde

- 3.1 Tämän Esisopimuksen kaupan kohteena on Pyhäjoen kunnan alueella Myyjän omistama noin 1,285 km<sup>2</sup>:n (128,5 ha) suuruinen määräala kiinteistöstä, jonka kiinteistötunnus on 625-405-82-60 ("Kaupan Kohde"). Kaupan Kohde on esitetty tarkemmin liitteessä 2.
- 3.2 Kaupan Kohteella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.
- 3.3 Osapuolten tavoitteena on laatia Kaupan Kohteen alueelle asemakaava ("Asemakaava"), jossa Kaupan Kohteen käyttötarkoitus mahdollistaa datakeskushankkeen. Edelleen Osapuolten tavoitteena on, että Kaupan Kohteen tehokkuusluku Asemakaavassa on vähintään 0.3.
- 3.4 Osapuolet varautuvat siihen, että luovutettava alue mahdollisesti vielä muuttuu Asemakaavan tullessa voimaan. Asemakaavan ja sitä seuraavan kiinteistönmuodostuksen tullessa voimaan myös Kaupan Kohteen kiinteistötyyppi muuttuu tilasta tontiksi ja Kaupan Kohteen kiinteistötunnus muuttuu lohkomistoimituksen seurauksena. Osapuolet ovat velvollisia neuvottelemaan ja tarvittaessa muuttamaan tätä Esisopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta.

## 4 Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

- 4.1 Kaupan Kohteen hinta määräytyy tulevan Asemakaavan mukaisen tarkoituksen perusteella.
- 4.2 Kauppahinta on Osapuolten teettämien AKA-arvioiden kokonaishinnan keskiarvo, eli 2.430.000 euroa. Kauppahintalaskelma on liitteessä 3.
- 4.3 Ostaja sitoutuu maksamaan käsirahana Myyjälle ennakkoon varausmaksun ("Varausmaksu") seuraavasti: Varausmaksun osuuksia suoritetaan kaksi kertaa vuodessa á 5.946 euroa, eli yhteensä 11.892 euroa vuodessa siihen saakka, kunnes tämä Esisopimus on päättynyt tai Osapuolet solmivat lopullisen kaupan. Myyjä ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua Varausmaksua takaisin Ostajalle siinä tilanteessa, että lopullista kauppaa ei toteuteta. Mikäli lopullinen kauppa toteutuu, jo suoritettu Varausmaksu huomioidaan kauppahinnassa maksettuna käsirahana vähentämällä 50 % maksetusta Varausmaksusta lopullisesta kauppahinnasta.
- 4.4 Mikäli Esisopimus päättyy ennen lopullisen kiinteistökaupan toteuttamista, ei Ostajalla enää ole velvollisuutta suorittaa Varausmaksun osuuksia.

## 5 Datakeskushanke

- 5.1 Myyjä on tietoinen Ostajan Kaupan Kohdetta koskevista datakeskussuunnitelmista ("Hanke"). Osapuolet ovat samanaikaisesti tämän Esisopimuksen allekirjoittamisen kanssa allekirjoittaneet liitteenä 4 olevan yhteistoimintasopimuksen tarkoituksenaan sopia yhteistoiminnasta ja myötävaikutusvelvollisuudesta tämän Esisopimuksen voimassaoloaikana.
- 5.2 Myyjä vastaa siitä, että Kaupan Kohde soveltuu Ostajan Hankkeen mukaiseen käyttötarkoitukseen, mukaan lukien, että sellaisia kolmannen tahon oikeuksia, rasitteita, jotka eivät ilmenisi julkisista rekistereistä tai saastumista maaperässä tai pohjavedessä, jotka olennaisesti haittaisivat Hanketta, ei ole. Mikäli jokin tällainen seikka havaitaan, Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan asiasta viipymättä siten, että Hanke ei viivästy. Vastaavasti Myyjä vastaa myös siitä, että kaikki Kaupan Kohteen alueella olevat puut tai esteet poistetaan ennen lopullisen kaupan toteuttamista, niin että Kaupan Kohde on valmiina rakennustöiden aloittamista varten. Puiden myynnistä saatu puunmyyntitulo kuuluu Myyjälle.
- 5.3 Myyjä sitoutuu olemaan myymättä, siirtämättä tai muulla tavoin luovuttamatta Kaupan Kohdetta tai mitään sen osia tai hakematta uusia Kaupan Kohteeseen kohdistuvia kiinnityksiä tämän Esisopimuksen voimassaoloaikana. Myyjä sitoutuu varmistamaan Ostajalta suunnittelemiensa toimien vaikutukset ja asianmukaisuuden ennen niiden toteuttamista, mikäli Myyjä aikoo solmia Kaupan Kohdetta millään tavoin rasittavia sopimuksia tai perustaa oikeuksia kolmansille, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa Ostajan Hankkeeseen.

## 6 Ennakkoehdot

- 6.1 Osapuolet sitoutuvat tekemään Kauppakirjan 10 pankkipäivän kuluessa siitä, kun seuraavat ennakkoehdot on täytetty:
1. Kaupan Kohteelle on tullut lainvoimaiseksi datakeskustoiminnan mahdollistava Asemakaava;
  2. Ostaja on saanut lainvoimaisen rakennusluvan ja ympäristöluvan Kaupan Kohteelle suunnittelemansa datakeskuksen ja siihen liittyvien rakenteiden ja laitosten rakentamiseksi;
  3. Kaupan Kohde on vapaasti luovutettavissa, eikä siihen kohdistu muita kolmannen oikeuksia kuten vuokrasopimuksia, kirjattuja tai kirjaamattomia erityisiä oikeuksia tai rekisteröityjä tai rekisteröimättömiä rasitteita, yhteisjärjestelyjä tai muita käyttöoikeuksia kuin mitä tässä Esisopimuksessa on mainittu tai joita julkisista rekistereistä ilmenee, ja Kaupan Kohde on valmis rakentamista varten;
  4. Ostajalla on taloudellisesti hyväksyttävä ja hallituksensa hyväksymä sopimus Hankkeen loppukäyttäjän kanssa.
- 6.2 Ostaja voi ostaa kohteen ennen ennakkoehtojes täyttymistä tai luopua jonkin tai kaikkien ennakkoehtojes täyttymistä koskevasta edellytyksestä.

## 7 Muut ehdot

- 7.1 Sopimuksen julkisuus
- 7.1.1 Osapuolet sitoutuvat pitämään (ja sitouttavat edellyttämään, että niiden neuvonantajat pitävät) tämän Esisopimuksen julkisena lain velvoittamassa laajuudessa, ja muuten Osapuolet sopivat ennalta kirjallisesti kaikesta muusta julkisuudesta tai tiedottamisesta.

## 7.2 Valtuutus

7.2.1 Myyjä sitoutuu valtuuttamaan erillisellä valtakirjalla Ostajan hakemaan rakennuslupaa sekä kaikkia muita Hankkeen rakentamiseen mahdollisesti tarvittavia viranomaislupia ja hyväksyntöjä sekä tekemään tarvittavat maaperätutkimukset ja -kairaukset ja muut tarvittavat toimet Hankkeen mahdollistamiseksi. Valtuutuksen mukaisista toimenpiteistä ja kustannuksista vastaa Ostaja.

7.2.2 Valtakirjasta ei aiheudu Ostajalle mitään maksuvelvoitteita tai muita velvoitteita tai vastuita.

## 7.3 Koko sopimus

7.3.1 Tämä Esisopimus sisältää Osapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen tähän Esisopimukseen liittyen ja syrjäyttää kaikki aikaisemmat sopimukset, neuvottelut ja yhteisymmärrykset tähän asiaan liittyen riippumatta siitä, ovatko ne olleet kirjallisessa tai suullisessa muodossa.

## 7.4 Siirtäminen

7.4.1 Ostajalla ei ole oikeutta siirtää tätä Esisopimusta määräämälleen taholle ilman Myyjän suostumusta, jota suostumusta Myyjä ei ilman perusteltua syytä voi evätä. Ostajalla on aina kuitenkin oikeus halutessaan nimetä konserniyhtiönsä toimimaan Kauppakirjan mukaisena ostajana. Ostajalla on kuitenkin oikeus ilman Myyjän suostumusta siirtää tähän Esisopimukseen perustuvat oikeutensa vakavaraiselle rahoittajalleen. Lisäksi Ostajalla on oikeus ilman Myyjän suostumusta siirtää tämä Esisopimus muulle määräämälleen taholle, mikäli Hankkeen rahoitus tai muut taloudelliset tai liiketoiminnalliset syyt, jotka vaikuttavat Hankkeen toteutettavuuteen, sitä edellyttävät, jolloin siirronsaajan tulee olla vakavaraisuudeltaan ja taloudelliselta kantokyvyltään kykenevä vastaamaan tämän Esisopimuksen velvoitteista.

## 7.5 Muutokset

7.5.1 Tätä Esisopimusta ja sen liitteitä voidaan muuttaa vain kirjallisesti molempien Osapuolten suostumuksella, eivätkä Osapuolet voi vedota suullisiin tai implisiittisiin muutoksiin.

## 7.6 Kulut

7.6.1 Kumpikin Osapuoli vastaa kaikista omista tämän Esisopimuksen ja siinä viitattujen asiakirjojen neuvottelemisen, valmistelun, allekirjoittamisen ja täytäntöönpanon yhteydessä aiheutuneista kustannuksistaan ja kuluistaan (mukaan lukien neuvonantajien palkkiot ja kulut).

7.6.2 Ostaja vastaa tämän Esisopimuksen tekemisestä aiheutuvasta kaupanvahvistajan palkkiosta.

## 7.7 Ilmoitukset

7.7.1 Tämän Esisopimuksen mukaiset ilmoitukset on toimitettava toiselle Osapuolelle kirjallisina henkilökohtaisesti, lähetin välityksellä, kirjeenä saantitodistusta vastaan tai sähköpostilla alla mainittuun taikka muuhun Osapuolen myöhemmin ilmoittamaan osoitteeseen.

Mikäli Myyjälle, seuraavasti:

Pyhäjoen kunta

Osoite: Kuntatie 1, 86100 Pyhäjoki

Tiedoksi: Matti Soronen

Sähköposti: matti.soronen@pyhajoki.fi

Mikäli Ostajalle, seuraavasti:

Hyperco Oy

Osoite: Eteläesplanadi 22 A 00130 Helsinki

Tiedoksi: Timo Pohjanpalo

Sähköposti: timo.pohjanpalo@hyperco.com

## 7.8 Erilliset ehdot

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

## 8 Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

8.1 Tähän Esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

8.2 Kaikki tästä Esisopimuksesta tai sen rikkomisesta, pätemättömyydestä tai irtisanomisesta johtuvat tai niihin liittyvät vaateet, erimielisyydet tai riidat ratkaistaan lopullisesti välitysmenettelyssä Keskuskauppakamarin välitysmenettelysääntöjen mukaisesti.

8.3 Välitystuomareiden lukumäärä on kolme (3). Myyjä nimeää yhden (1) välitystuomarin ja Ostaja nimeää yhden (1) välitystuomarin. Jos toinen Osapuolista ei nimeä Osapuolen nimettäväksi tarkoitettua välitystuomaria, Keskuskauppakamarin välityslautakunta nimeää välitystuomarin toisen Osapuolen pyynnöstä.

8.4 Kolmannen välitystuomarin, joka toimii välitysoikeuden puheenjohtajana, nimittää Keskuskauppakamarin välityslautakunta, elleivät molemmat osapuolten nimeämät välitystuomarit pääse yhteisymmärrykseen välitysoikeuden puheenjohtajaksi nimitettävästä välitystuomarista neljäntoista (14) päivän kuluessa myöhemmän osapuolen nimeämän välitystuomarin nimeämisestä. Välitysmenettelyn paikka on Helsinki, Suomi, ja välitysmenettely käydään suomen kielellä.

## 9 Sopimuksen sitovuus, voimassaolo ja päättyminen

9.1 Tämä Esisopimus tulee voimaan sen jälkeen, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja, kun tämän Esisopimuksen hyväksymistä koskeva Pyhäjoen kunnanhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

9.2 Tämän Esisopimuksen voimassaolo päättyy ilman erillistä ilmoitusta

(i) Kun Osapuolet ovat solmineet lopullisen Kaupan Kohdetta koskevan kaupan; tai

- (ii) Kun kaksi ja puoli (2,5) vuotta on kulunut Asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisesta.
  - (iii) Mikäli Hanketta koskevia lupia tai viranomaishyväksyntöjä koskien on vireillä valitusprosessi, pidennetään Esisopimuksen voimassaoloa valitusprosessin kestolla, huomioiden kuitenkin mitä kohdassa 9.4 todetaan; tai
  - (iv) Ostaja perustellusti arvioi, että Hankkeella ei ole toteutusedellytyksiä; tai
  - (v) Ostaja ei ole maksanut kohdassa 4 todettua osuutta Varausmaksusta, eikä Myyjän kirjallisesta huomautuksesta huolimatta suorita osuutta Varausmaksusta 10 päivän kuluessa Myyjän ilmoituksesta.
- 9.3** Edellä, kohdissa 9.2. (i)–(v) todetun lisäksi Myyjällä on oikeus ilman korvausvelvollisuutta Ostajalle purkaa tämä Esisopimus välittömin vaikutuksin ilmoittamalla siitä kirjallisesti Ostajalle, mikäli Hankkeen rakennus- ja ympäristölupahakemusta ei ole jätetty kuuden (6) kuukauden kuluessa Asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisesta.
- 9.4** Riippumatta valitusprosesseista aiheutuvista viivästyksistä, tämä Esisopimus on voimassa enintään kuusi (6) vuotta siitä, kun se on tullut voimaan.

## **10 Sopimuskappalet**

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

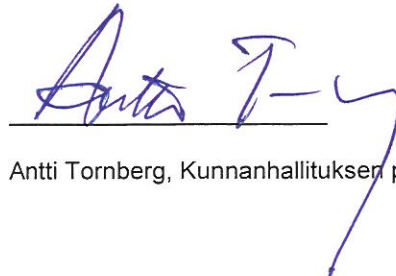
*[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]*

Oulu, 27.11.2024

**PYHÄJOEN KUNTA**

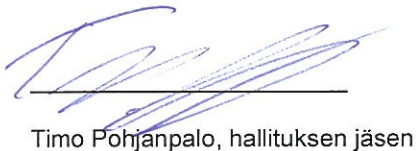


Matti Soronen, Kunnanjohtaja



Antti Tornberg, Kunnanhallituksen puheenjohtaja

**HYPERCO OY**



Timo Pohjanpalo, hallituksen jäsen

**LIITTEET**

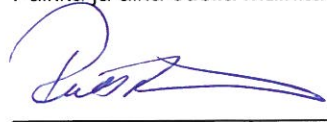
- Liite 1 Lopullisen kaupan kauppakirjaluonnos
- Liite 2 Kaupan Kohde
- Liite 3 Kauppahintalaskelma
- Liite 4 Yhteistoimintasopimus

**KAUPANVAHVISTAJAN VAHVISTUS**

Edellä olevan Esisopimuksen allekirjoittajat Matti Soronen ja Antti Tornberg Pyhäjoen kunnan puolesta Myyjänä, sekä Timo Pohjanpalo Hyperco Oy:n puolesta Ostajana, joiden henkilöllisyyden olen todennut, ovat tänään yhtä aikaa läsnä olleina myöntäneet tämän Esisopimuksen oikeaksi sekä sen omakätisesti allekirjoittaneet, minkä täten kaupanvahvistajana todistan.

Olen todennut, että Esisopimus on tehty Maakaaren 2 luvun 1 ja 7 pykälässä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.



Riitta Snellman

Riitta Snellman  
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja  
kaupanvahvistajan tunnus 402000/213



# Kiinteistön kauppakirja

## 1 Osapuolet

- (A) **Pyhäjoen kunta**, Y-tunnus 0189127-1, Kuntatie 1, 86100 Pyhäjoki ("**Myyjä**"), ja
- (B) [•], Y-tunnus [•], [•] ("**Ostaja**").

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

## 2 Kaupan kohde

- 2.1 Kaupan Kohteena on Myyjän omistama Pyhäjoen kunnan alueella sijaitseva kiinteistö, jonka kiinteistötunnus on [•] ("**Kaupan Kohde**"). Kaupan Kohdetta koskeva karttaliite, kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus ja rasiustodistus on **liitteenä 1 A–D**.
- 2.2 Kaupan Kohdetta koskee asemakaava, joka on saanut lainvoiman [•].[•].20[•]. Kaupan Kohde on asemakaavassa osoitettu [•] korttelialueeksi ja sille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä [•] k-m<sup>2</sup>.
- 2.3 Kaupan Kohdetta rasittaa wpd Hauksuonevan Tuulipuisto Oy:n vuokraoikeus (asianumero MML/184294/73/2024; laitostunnus 625-405-45-60-L1) siten kuin **liitteenä 1 D olevasta** rasiustodistuksesta ilmenee. wpd Hauksuonevan Tuulipuisto Oy on 28.2.2024 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella vuokrannut Kaupan Kohteeseen kuuluvan alueen 50 vuoden vuokrasopimuksella.
- 2.4 Tämän kaupan yhteydessä ei luovuteta irtainta omaisuutta eikä ole tehty eri sopimustakaan sellaisen omaisuuden luovuttamisesta.

## 3 Kauppahinta

- 3.1 Esisopimuksen mukaisesti Kaupan Kohteen kauppahinta määräytyy Osapuolten teettämien AKA-arvioiden kokonaishinnan keskiarvon mukaan. Kaupan Kohteen kauppahinta on siten 2.430.000 euroa.
- 3.2 Esisopimuksen ehtojen mukaisesti Ostaja on maksanut Myyjälle tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivään mennessä yhteensä [•] euroa varausmaksuna ("**Varausmaksu**").
- 3.3 Esisopimuksen ehtojen mukaisesti viisikymmentä (50) prosenttia (%) Ostajan Kauppakirjan allekirjoitukseen mennessä suorittamasta Varausmaksusta otetaan korottomana ja indeksoimattomana huomioon kauppahinnan määräytymisessä ja vähennetään Myyjälle tämän kauppakirjan mukaisesti maksettavasta kauppahinnan määrästä.
- 3.4 Kaupan Kohteen kauppahinta on siten 2.430.000,00 - [50 % x maksettu Varausmaksu], eli yhteensä [Kirjaimin], [numeroin] euroa ("**Kauppahinta**").

## 4 Kauppahinnan maksaminen ja viivästyskorko

- 4.1 Kauppahinta maksetaan viikon kuluessa Kauppakirjan allekirjoittamisesta Myyjän osoittamalle tilille.

- 4.2 Mikäli Kauppahinnan maksaminen viivästyy, sitoutuu Ostaja suorittamaan eräpäivästä maksupäivään viivästyskorkoa korkolaissa (633/1982, muutoksineen) viitatus viivästyskoron määrän mukaisesti.

## **5 Omistus- ja hallintaoikeuden ja vaaranvastuun siirtyminen**

- 5.1 Kaupan Kohteen omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu siirtyvät Ostajalle, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on maksettu.

## **6 Rakentamisvelvoite**

- 6.1 Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille Asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen datakeskusrakennuksen kuuden (6) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien siihen valmiustasoon, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakentamislain mukaisen loppukatselmuksen, jolla laitos hyväksytään käyttöön otettavaksi. Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

## **7 Maaperä**

- 7.1 Myyjä vastaa siitä, että Kaupan Kohde soveltuu Ostajan Hankkeen mukaiseen käyttötarkoitukseen, mukaan lukien, että sellaisia kolmannen tahon oikeuksia, rasitteita, jotka eivät ilmenisi julkisista rekistereistä tai saastumista maaperässä tai pohjavedessä, jotka olennaisesti haittaisivat Hanketta, ei ole. Mikäli jokin tällainen seikka havaitaan, Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan asiasta viipymättä siten, että Hanke ei viivästy. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Myyjä ole tehnyt maaperätutkimuksia, ja Ostaja vastaa siitä, että maaperäolosuhteet tutkitaan ja otetaan huomioon Hankeen rakentamisvaiheessa eikä Myyjä ole vastuussa Kaupan Kohteen maaperäolosuhteista.
- 7.2 Ympäristösuojelulain mukaisena selontekovelvollisuutenaan Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella Kaupan Kohteen alueella ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Kyseessä on metsäpalsta.
- 7.3 Myyjä vastaa mahdollisesta Kaupan Kohteen maaperän pilaantumisesta ja pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista ympäristösuojelulain mukaisesti. Ostajalla tulee olla mahdollisuus tehdä tai teettää puhdistaminen ja laskuttaa kustannukset Myyjältä siltä osin kuin ne ovat Myyjän vastuulla.

## **8 Sopimussakko**

- 8.1 Mikäli Ostaja luovuttaa Kaupan Kohteen sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, on Ostaja velvollinen suorittamaan sopimussakkona 750.000 euroa kertasuorituksena. Mikäli Ostaja laiminlyö edellä 6.1 kohdassa tarkoitetun rakentamisvelvoitteen, on Ostaja velvollinen suorittamaan sopimussakkona 150.000 euroa jokaiselta alkavalta viivästymisvuodelta, kuitenkin enintään 750.000 euroa. Myyjä voi perustellusta syystä vapauttaa Ostajan sopimussakon suorittamisesta.
- 8.2 Mikäli Osapuoli muutoin rikkoo tätä sopimusta, on sopimusta rikkonut Osapuoli velvollinen korvaamaan toiselle Osapuolelle tästä aiheutuvan välittömän vahingon.

## **9 Tutustuminen Kaupan Kohteeseen**

- 9.1 Ostaja on tarkastanut Kaupan Kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin sekä tehnyt tarpeellisia tutkimuksia. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Kaupan

Kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

- 9.2 Ostaja on tutustunut Kaupan Kohdetta koskeviin lainhuuto- ja rasiustodistukseen, kiinteistörekisterin otteeseen ja asemakaavaan.
- 9.3 Myyjän Ostajalle antamat Kaupan Kohteeseen liittyvät tiedot ovat kaikilta olennaisilta osiltaan oikeita ja paikkansapitäviä, eikä Myyjän tiedossa ole sellaista Kaupan Kohdetta tai Ostajan suunnittelemaa Hanketta koskevaa olennaista ja vaikutukseltaan merkittävää seikkaa tai asiantilaa, jota Ostajalle ei olisi ilmoitettu ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista.

## 10 Vallintarajoitus

- 10.1 Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen Kaupan Kohdetta rakentamattomana, ellei Myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.
- 10.2 Ostaja sitoutuu ottamaan tässä kohdassa 9 mainitun sopimusehdon Kaupan Kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

## 11 Myyjän vastuu

- 11.1 Kaikki korvaukset, jotka Myyjän on maksettava Ostajalle tämän Kauppakirjan nojalla, käsitellään ensisijaisesti Kauppahinnan alennuksena.

## 12 Muut ehdot

- 12.1 Tulojen ja menojen jaksottaminen
- 12.1.1 Osapuolten oikeudet ja velvollisuudet Kaupan Kohteeseen liittyviin tuloihin sekä kustannuksiin ja kuluihin jakautuvat seuraavasti: Myyjä on vastuussa tällaisista kustannuksista ja kuluista ja Myyjällä on oikeus näihin tuloihin tämän päivän loppuun asti, ja Ostaja on vastuussa tällaisista kustannuksista ja kuluista ja on oikeutettu tällaisiin tuloihin tämän päivämäärän jälkeiseltä ajalta. Kaupan Kohteeseen liittyvät verot jaksotetaan vastaavasti pl. kiinteistövero, joka määräytyy kiinteistöverolain mukaisesti.
- 12.2 Asiakirjojen toimittaminen
- 12.2.1 Kaikki Kaupan Kohteeseen liittyvät asiakirjat on toimitettava Ostajalle niin pian kuin se on käytännössä mahdollista tämän päivämäärän jälkeen Osapuolten erikseen sopimalla tavalla ja viimeistään kolmenkymmenen (30) päivän kuluttua tämän Kauppakirjan päivämäärästä.
- 12.3 Sopimuksen julkisuus
- 12.3.1 Osapuolet sitoutuvat pitämään (ja sitouttavat edellyttämään, että niiden neuvonantajat pitävät) tämän kiinteistön kauppakirjan julkisena lain velvoittamassa laajuudessa, ja muuten Osapuolet sopivat ennalta kirjallisesti kaikesta muusta julkisuudesta tai tiedottamisesta.
- 12.4 Koko sopimus
- 12.4.1 Tämä Kauppakirja sisältää Osapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen tähän Kauppakirjaan liittyen ja syrjäyttää kaikki aikaisemmat sopimukset, neuvottelut ja

yhteisymmärrykset tähän asiaan liittyen riippumatta siitä, ovatko ne olleet kirjallisessa tai suullisessa muodossa.

## 12.5 Sopimuksen siirtäminen

12.5.1 Ostajalla ei ole oikeutta siirtää tätä Kauppakirjaa määräämälleen taholle ilman Myyjän suostumusta, jota suostumusta Myyjä ei ilman perusteltua syytä voi evätä. Ostajalla on kuitenkin oikeus ilman Myyjän suostumusta siirtää tähän Kauppakirjaan perustuvat oikeutensa vakavaraiselle rahoittajalleen. Lisäksi Ostajalla on oikeus ilman Myyjän suostumusta siirtää tämä Kauppakirja muulle määräämälleen taholle, mikäli Hankkeen rahoitus tai muut taloudelliset tai liiketoiminnalliset syyt, jotka vaikuttavat Hankkeen toteutettavuuteen, sitä edellyttävät, jolloin siirronsaajan tulee olla vakavaraisuudeltaan ja taloudelliselta kantokyvyltään kykenevä vastaamaan tämän Kauppakirjan velvoitteista.

## 12.6 Muutokset

12.6.1 Tätä Kauppakirjaa ja sen liitteitä voidaan muuttaa vain kirjallisesti molempien Osapuolten suostumuksella, eivätkä Osapuolet voi vedota suullisiin tai implisiittisiin muutoksiin.

## 12.7 Kulut

12.7.1 Kumpikin Osapuoli vastaa kaikista omista tämän Kauppakirjan ja siinä viitattujen asiakirjojen neuvottelemisen, valmistelun, allekirjoittamisen ja täytäntöönpanon yhteydessä aiheutuneista kustannuksistaan ja kuluistaan (mukaan lukien neuvonantajien palkkiot ja kulut).

12.7.2 Ostaja vastaa kaupasta perittävistä varainsiirtoverosta ja kaupanvahvistajan palkkiosta. Ostaja vastaa myös tämän Kauppakirjan tekemisestä aiheutuvasta kaupanvahvistajan palkkiosta.

## 12.8 Ilmoitukset

12.8.1 Tämän Kauppakirjan mukaiset ilmoitukset on toimitettava kullekin Osapuolelle kirjallisina henkilökohtaisesti, lähetin välityksellä, kirjeenä saantitodistusta vastaan tai sähköpostilla alla mainittuun taikka muuhun Osapuolen myöhemmin ilmoittamaan osoitteeseen.

### Mikäli Myyjälle, seuraavasti:

Pyhäjoen kunta

Osoite: Kuntatie 1, 86100 Pyhäjoki

Tiedoksi: Matti Soronen

Sähköposti: matti.soronen@pyhajoki.fi

### Mikäli Ostajalle, seuraavasti:

Hyperco Oy

Osoite: Eteläesplanadi 22 A 00130 Helsinki

Tiedoksi: Timo Pohjanpalo

Sähköposti: timo.pohjanpalo@hyperco.com

## 12.9 Erilliset ehdot

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

## 13 Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

13.1 Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia ja maakaaren (540(1995) säännöksiä.

13.2 Kaikki tästä Kauppakirjasta tai sen rikkomisesta, pätemättömyydestä tai irtisanomisesta johtuvat tai niihin liittyvät vaateet, erimielisyydet tai riidat ratkaistaan lopullisesti välitysmenettelyssä Keskuskauppakamarin välitysmenettelysääntöjen mukaisesti.

13.3 Välitystuomareiden lukumäärä on kolme (3). Myyjä nimeää yhden (1) välitystuomarin ja Ostaja nimeää yhden (1) välitystuomarin. Jos toinen Osapuolista ei nimeä Osapuolen nimettäväksi tarkoitettua välitystuomaria, Keskuskauppakamarin välityslautakunta nimeää välitystuomarin toisen Osapuolen pyynnöstä.

13.4 Kolmannen välitystuomarin, joka toimii välitysoikeuden puheenjohtajana, nimittää Keskuskauppakamarin välityslautakunta, elleivät molemmat osapuolten nimeämät välitystuomarit pääse yhteisymmärrykseen välitysoikeuden puheenjohtajaksi nimitettävästä välitystuomarista neljäntoista (14) päivän kuluessa myöhemmän osapuolen nimeämän välitystuomarin nimeämisestä. Välitysmenettelyn paikka on Helsinki, Suomi, ja välitysmenettely käydään suomen kielellä.

*[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]*

## 14 Sopimuskappaleet

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

[•], [•] [•] 202 [ ]

[Allekirjoitukset]

PYHÄJOEN KUNTA

HYPERCO OY

---

---

### LIITTEET

Liite 1 A Kartta Kaupan Kohteesta, B kiinteistörekisteriote, C lainhuutotodistus ja D rasiustodistus

Liite 2 Yhteistoimintasopimus

### KAUPANVAHVISTAJAN VAHVISTUS

Edellä olevan Kauppakirjan allekirjoittajat [•] ja [•] Pyhäjoen kunnan puolesta Myyjänä, sekä [•] ja [•] Hyperco Oy:n puolesta Ostajana, joiden henkilöllisyyden olen todennut, ovat tänään yhtä aikaa läsnä olleina myöntäneet tämän Kauppakirjan oikeaksi sekä sen omakätisesti allekirjoittaneet, minkä täten kaupanvahvistajana todistan.

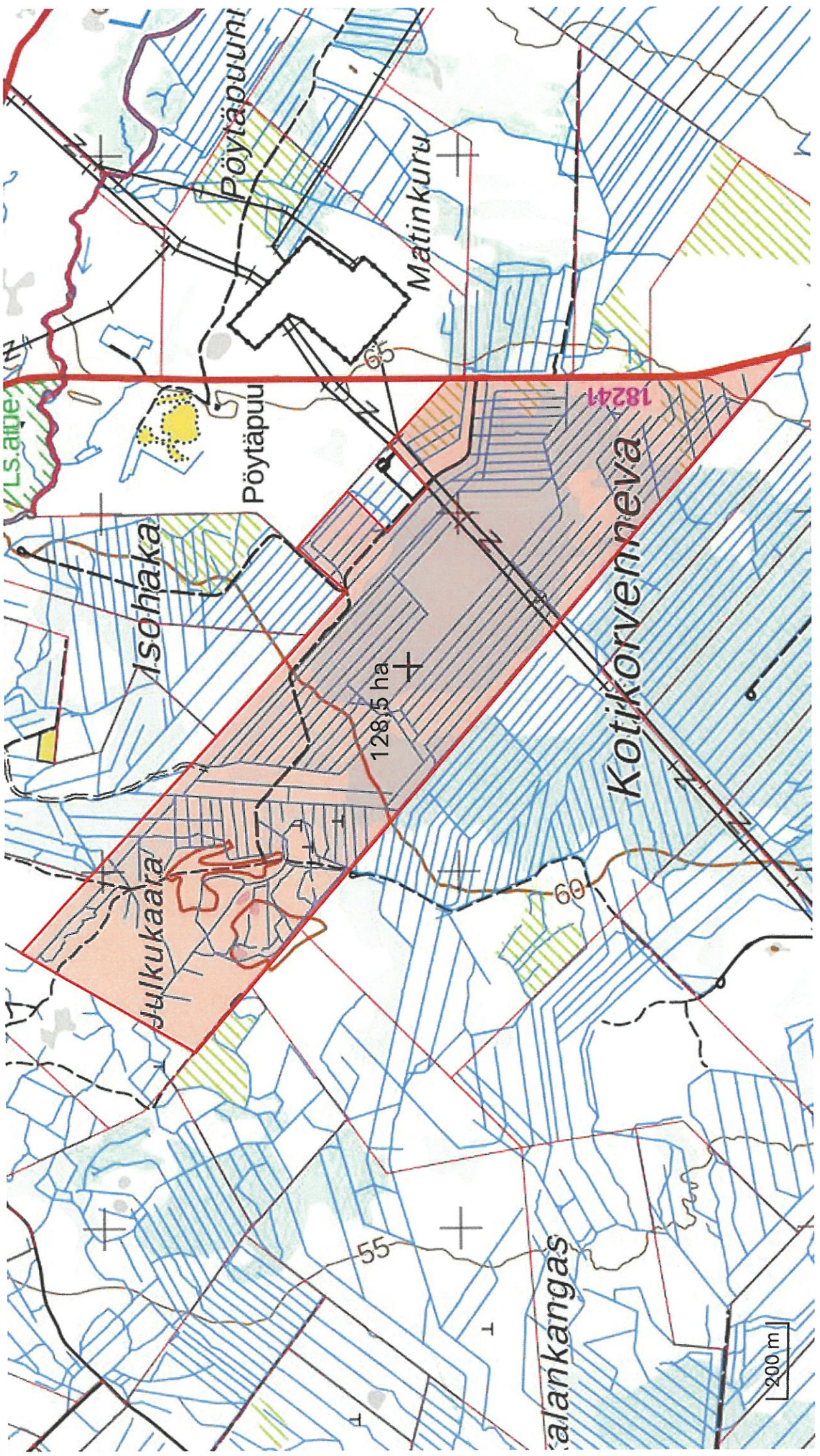
Olen todennut, että Kauppakirja on tehty Maakaaren 2 luvun 1 pykälässä säädetyllä tavalla.

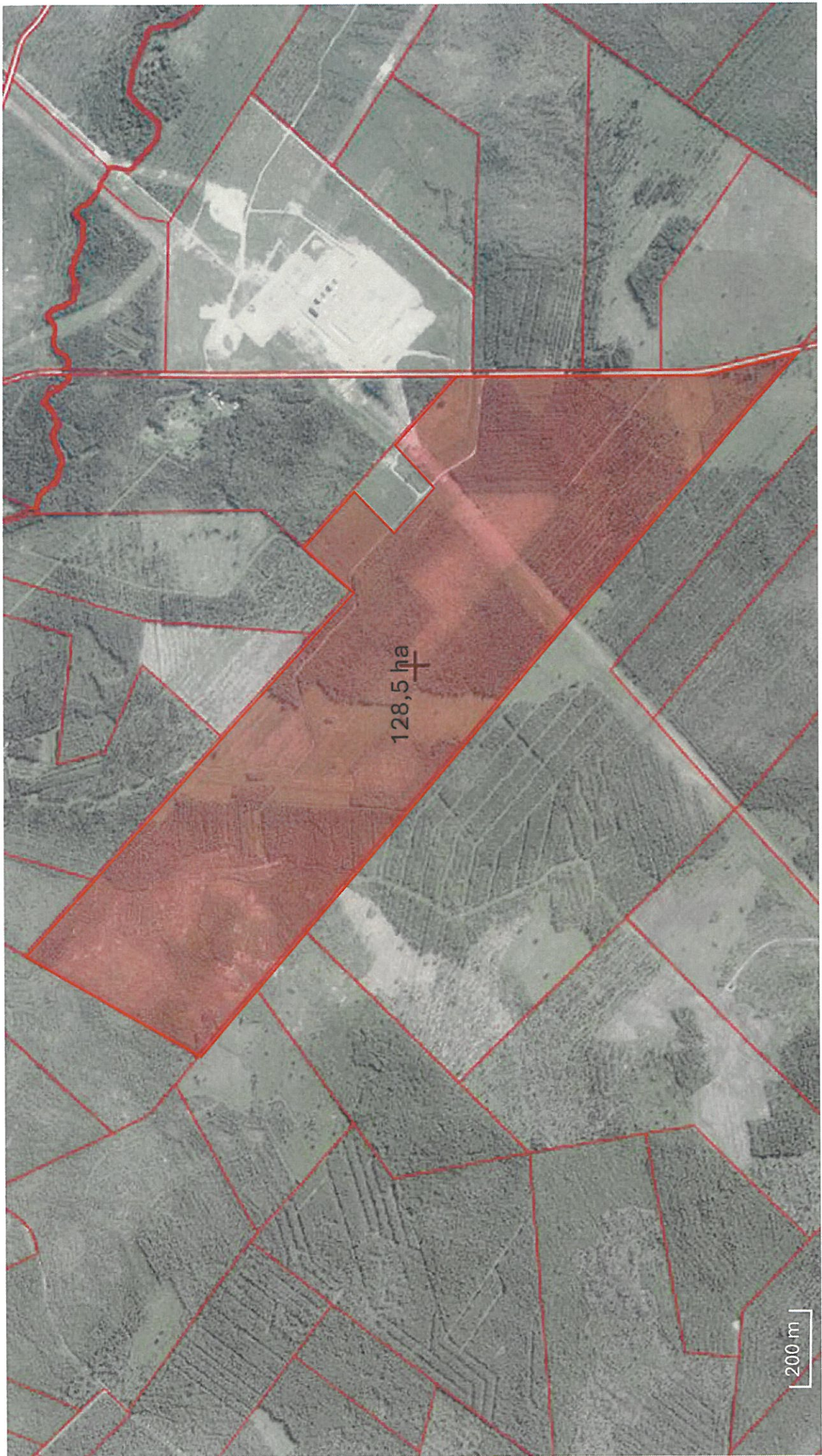
Paikka ja aika edellä mainitut.

[•]

---

[•] kaupanvahvistajan tunnus [•]/[•]





128,5 ha

200 m