

MÄÄRÄALAKAUPAN ESISOPIMUS

FORTUM POWER AND HEAT OY:N

JA

ORIMATTILAN KAUPUNGIN

VÄLILLÄ

____ . _____ KUUTA 2026

1 Osapuolet

Fortum Power and Heat Oy ("**Fortum**")

PL 100

00048 FORTUM

Y-tunnus: 0109160-2

Orimattilan Kaupunki ("**Kaupunki**")

Erkontie 9, PL 46

16301 Orimattila

Jäljempänä molemmat erikseen "**Osapuoli**" ja yhdessä "**Osapuolet**"

2 Sopimuksen tarkoitus

Tällä esisopimuksella ("**Sopimus**") Kaupunki ja Fortum sopivat kiinteistökaupan toteuttamisesta kiinteistöjen 560-411-6-40, 560-411-6-55 määräalojen ja määräalan 560-411-1-135-M601 määräalan osalta, jos Fortum ei tarvitse kaupan kohdetta datakeskuskäyttöön tai muuhun kaupalliseen käyttöön ja edellyttäen, että kaupan kohde on siirtynyt Fortumin omistukseen kohdassa 3 mainitun mukaisesti.

Sopimusalueella on vireillä A217 Rautamäentien asemakaava ("**Asemakaava**"). Kaupan kohde on osoitettu Asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Fortum on ostanut kaupan kohteen 7.1.2025 allekirjoitetuilla kiinteistön kauppakirjoilla. Omistusoikeus kiinteistöihin siirtyy Fortumille sen jälkeen, kun Asemakaava on lainvoimainen ja loppuosa kauppahinnasta on kokonaisuudessaan maksettu. Maakaaren 2 luvun 14 §:n mukaan ostaja saa kaupan tekemisen jälkeen käyttää kiinteistöä ja oikeudellisesti määrätä siitä sekä luovuttaa oman oikeutensa edelleen, vaikka omistusoikeuden pysyminen tai siirtyminen on kauppakirjassa sovittu ehdolliseksi.

3 Kaupan kohde

Kaupan kohde koostuu seuraavista Orimattilan kaupungissa sijaitsevista kiinteistöistä ja määräalasta:

- (a) Määräala kiinteistöstä 560-411-6-40, jonka pinta-ala on noin 17 617 m².
- (b) Määräala kiinteistöstä 560-411-6-55, jonka pinta-ala on noin 4 071 m².
- (c) Määräala määräalasta 560-411-1-135-M601, jonka pinta-ala on noin 97 098 m².

Kaupan kohde on kokonaisuudessaan noin 118 785 m² ja sille on osoitettu Asemakaavassa rakennusoikeutta 59 393 k-m² teollisuus- ja varastorakentamista varten, jolle saa sijoittaa myös datakeskusrakennuksia sekä energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia (T-3). Kaupan kohde on esitetty liitteessä 1.

Kaupan kohteella olevilla kiinteistöillä on rakennuksia.

Kiinteistöllä 560-411-6-40 on vuonna 2024 valmistunut asuinrakennus ja autotallirakennus. Kaikki kiinteistön rakennukset kuuluvat kaupan kohteeseen ja rakennusten hinta sisältyy kauppahintaan.

Kiinteistöllä 560-411-6-55 on vuonna 1952 valmistunut asuinrakennus, saunarakennus, lato ja talousrakennus. Kaikki muut rakennukset paitsi saunarakennus kuuluvat kaupan kohteeseen ja niiden hinta sisältyy kauppahintaan. Saunarakennus ei kuulu kaupan kohteeseen ja se poistetaan kiinteistöltä myyjän kustannuksella ennen kiinteistön hallinto-oikeuden siirtymistä ostajalle.

4 Kauppahinta

Kauppahinta muodostuu kaavan käyttötarkoituksen mukaisen kerrosneliöhinnan perusteella. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa myös datakeskusrakennuksia sekä energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia käyttötarkoituksen mukaiseksi kerrosneliö hinnaksi on määritetty 20 euroa / k-m² sillä oletuksella, että Asemakaava tulee voimaan siinä muodossa kuin se on ollut julkisesti nähtävillä ja edellyttäen, ettei kuntalain 130 §:stä muuta johdu.

Näin laskettu kauppahinta on **miljoona satakahdeksankymmentäseitsemäntuhatta kahdeksansataakuusikymmentä (1 187 860) euroa**. Lopullista kauppahintaa tarkistetaan samassa suhteessa, mikäli lopullisen Asemakaavan mukainen kerrosneliömetrimäärä eroaa tässä Sopimuksessa oletetusta kerrosneliömetrimäärästä tai jos Asemakaava tulee voimaan sisällöltään toisenlaisena tai muutettuna.

5 Lopullisen kiinteistökaupan tekeminen

Tällä Esisopimuksella Osapuolet sitoutuvat tekemään kaupan kohdetta koskevan kiinteistökaupan liitteenä 2 olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin kaikkien kolmen alla olevan ehdon täytyttyä ("**Lopullisen kaupan edellytykset**"):

- (a) Fortum ilmoittaa, ettei se tai Fortumin osoittama kolmas osapuoli tarvitse kaupan kohdetta datakeskustoimintaan tai muuhun kaupalliseen toimintaan;
- (b) Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi; ja
- (c) Omistusoikeus kaupan kohteeseen on siirtynyt Fortumille kohdassa 3 todetusti.

Lopullisen kaupan edellytysten täytyttyä Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan kaupan kohdetta koskevan lopullisen kauppakirjan mahdollisimman pian, mutta kuitenkin viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa Lopullisen kaupan edellytysten täyttymisestä.

6 Sopimuksen voimassaolo

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja Sopimuksen hyväksymistä koskeva Ostajan toimivaltaisen toimielimen päätös on saanut lainvoiman.

Mikäli Asemakaava ei tule voimaan, Sopimus raukeaa automaattisesti.

Tämä Sopimus on voimassa viisi (5) vuotta Sopimuksen allekirjoittamisesta..

7 Riidanratkaisu

Tästä Sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

8 Päiväys ja allekirjoitukset

Tätä Sopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle.

[Paikka], [●].[●]kuuta 2026

ORIMATTILAN KAUPUNKI

[nimenselvennys, asema]

[nimenselvennys, asema]

FORTUM POWER AND HEAT OY

[nimenselvennys, asema]

[nimenselvennys, asema]

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [Luovuttajan allekirjoittajien nimet] Fortum Power and Heat Oy:n puolesta Luovuttajana ja [Luovutuksensaajan allekirjoittajan nimi] Orimattilan kaupungin puolesta Luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

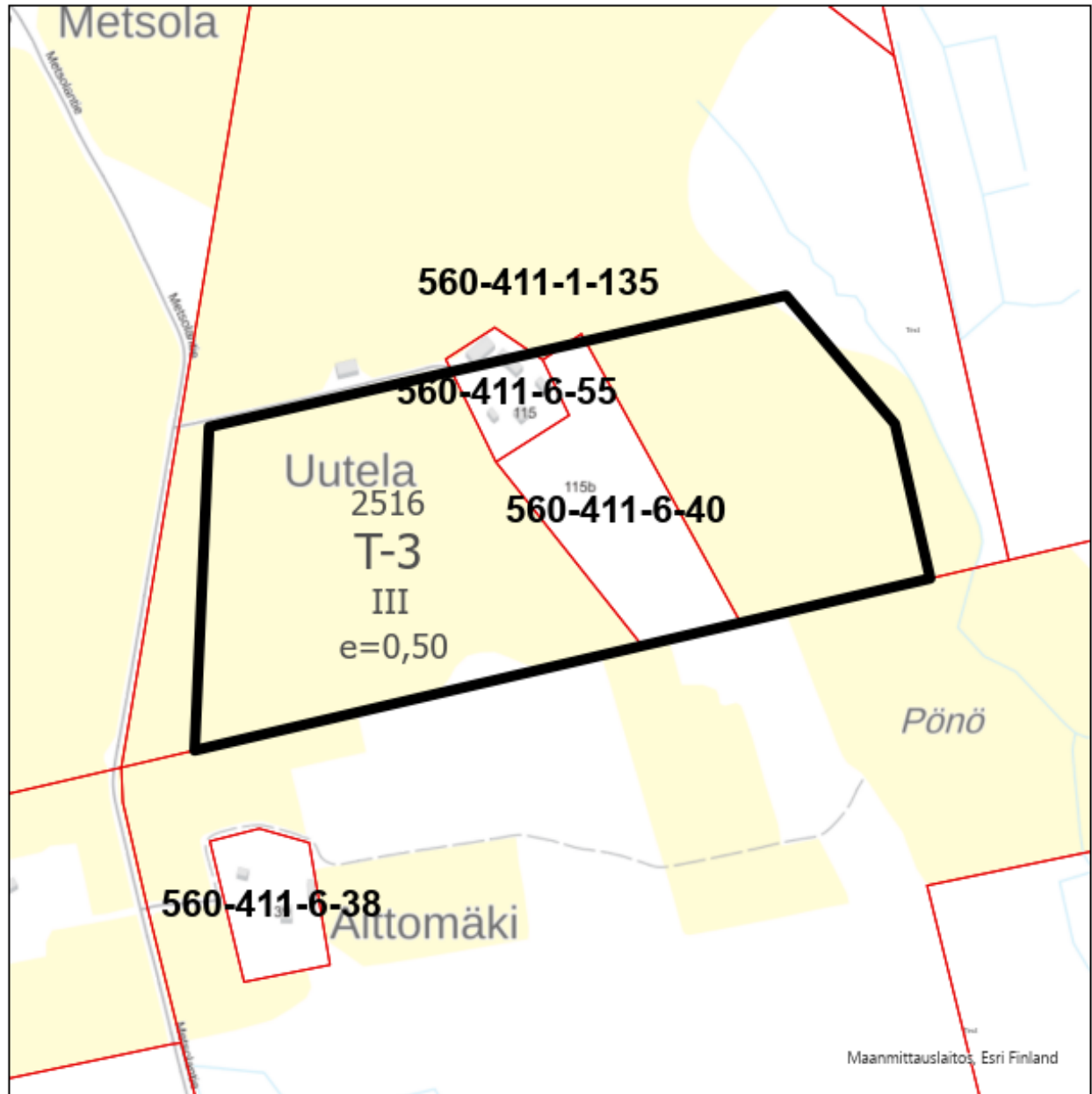
[Paikka], [●].[●]kuuta 202[●]

[kaupanhahvistaja]

LIITE 1. KAUPAN KOHDE

Liitekartta 1

Kiinteistöistä 560-411-6-40 ja 560-411-6-55 ja määräalasta 560-411-1-135-M601 ja luovutettava määräala n. 118 785 m²



 Määräala n. 11,9 ha

 Kiinteistörajat

0 0,05 0,1 0,2 Kilometers



LIITE 2. KIINTEISTÖKAUPAN EHDOT

Tämä kiinteistön kauppakirja ("Kauppakirja") on tehty [●]seuraavien osapuolten välillä:

(A) Fortum Power and Heat Oy ("Myyjä")

PL 100

00048 FORTUM

Y-tunnus: 0109160-2

(B) Orimattilan Kaupunki ("Ostaja")

Erkontie 9, PL 46

16301 Orimattila

Myyjä ja Ostaja jäljempänä molemmat erikseen "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet"

1 Tausta ja tarkoitus

Myyjä omistaa seuraavat Orimattilan kaupungissa sijaitsevat kiinteistöt ja määräalat ("Kiinteistöt"):

- (a) Määräala kiinteistöstä 560-411-6-40, jonka pinta-ala on noin 17 617 m².
- (b) Määräala kiinteistöstä 560-411-6-55, jonka pinta-ala on noin 4 071 m².
- (c) Määräala määräalasta 560-411-1-135-M601, jonka pinta-ala on noin 97 098 m².

Määräalat ovat kokonaisuudessaan noin 118 785 m² ja niille on osoitettu rakennusoikeutta 59 393 k-m² teollisuus- ja varastorakentamista varten, jolle saa sijoittaa myös datakeskusrakennuksia sekä energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia (T-3). Kaupan kohde on esitetty liitteessä 1.

Kiinteistöillä sijaitsevat seuraavat rakennukset:

- (a) Kiinteistöllä 560-411-6-40 on vuonna 2024 valmistunut asuinrakennus ja autotallirakennus. Kaikki kiinteistön rakennukset kuuluvat kaupan kohteeseen ja rakennusten hinta sisältyy kauppahintaan.
- (b) Kiinteistöllä 560-411-6-55 on vuonna 1952 valmistunut asuinrakennus, saunarakennus, lato ja talousrakennus. Kaikki muut rakennukset paitsi saunarakennus kuuluvat kaupan kohteeseen ja niiden hinta sisältyy kauppahintaan. Saunarakennus ei kuulu kaupan kohteeseen ja se poistetaan kiinteistöltä myyjän kustannuksella ennen kiinteistön hallintaoikeuden siirtymistä ostajalle.

Rakennuksille ei ole laskettu arvoa kauppahinnan määrittämisessä.

2 Kaupan kohde

Tällä Kauppakirjalla Osapuolet sopivat Myyjän omistamien Kiinteistöjen myymisestä Ostajalle jäljempänä Kauppakirjassa sovituin ehdoin.

3 Kauppahinta

Kauppahinta muodostuu voimaan tulleen asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisen kerrosneliöhinnan perusteella. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa myös datakeskusrakennuksia sekä energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia mukaiseksi kerrosneliö hinnaksi on määritetty 20 euroa / k-m² sillä

oletuksella, että Asemakaava tulee voimaan siinä muodossa kuin se on ollut julkisesti nähtävillä ja edellyttäen, ettei kuntalain 130 §:stä muuta johdu.

Näin laskettu kauppahinta on **miljoona satakahdeksankymmentäseitsemäntuhatta kahdeksansataakuusikymmentä (1 187 860) euroa**.

Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle pankkitilille seuraavasti:

- määräalan määräalaa 560-411-1-135-M601 koskeva osuus kauppahinnasta **yhdeksänsataakuusikymmentäneljätuhatta kaksisataakuusikymmentäkolme (964 263) euroa** maksetaan neljänitoista (14) vuorokauden kuluessa Orimattilan kaupungin toimivaltaisen toimielimen kauppaa koskevan päätöksen lainvoimaisuudesta;
- kiinteistön 560-411-6-55 määräalaa koskeva osuus kauppahinnasta **neljäkymmentätuhatta yhdeksänsataakaksikymmentäkuusi (40 926) euroa** maksetaan 1.1.2027 mennessä; ja
- kiinteistön 560-411-6-40 määräalaa koskeva osuus kauppahinnasta **satakahdeksankymmentäkaksituhatta kuusisataaseitsemänkymmentäyksi (182 671) euroa** maksetaan 1.7.2027 mennessä.

4 Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle kun Ostaja on maksanut kauppahinnan kokonaisuudessaan.

Edellä sanotusta huolimatta kiinteistön 560-411-6-40 hallintaoikeus on kolmannella osapuolella 1.7.2027 asti ja kiinteistön 560-411-6-55 hallintaoikeus 1.1.2027 asti, minkä jälkeen niiden hallintaoikeus siirtyy Ostajalle.

5 Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei seuraa irtainta omaisuutta.

6 Puusto

Kiinteistöllä 560-411-6-40 olevat hedelmäpuut eivät kuulu kaupan kohteeseen, ja kiinteistön nykyisellä haltijalla on oikeus siirtää ne pois kiinteistöltä ennen kiinteistön hallintaoikeuden siirtymistä. Muilla kiinteistöillä oleva puusto sisältyy kaupan kohteeseen. Lisäksi kiinteistöjen 560-411-6-40 ja 560-411-6-55 haltijalla on oikeus tehdä kiinteistöillä metsänhoitoa ja siihen liittyviä harvennushakkuita hallintaoikeuden siirtymiseen asti.

7 Ympäristövastuut

Ympäristönsuojelulain (527/2014, muutoksineen) 139 §:n mukaiseen selontekovelvollisuuteen viitaten Myyjä ilmoittaa, että määräala on ollut Myyjän omistuksessa maa- ja metsätalouskäytössä.

Myyjä ilmoittaa, että käytettävissään olevien tietojensa perusteella kaupan kohteena olevilla Kiinteistöillä ei ole tapahtunut sellaista toimintaa tai sijoitettu sellaisia jätteitä tai aineita, voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Kaupan kohteessa ei ole teetetty ympäristötekniisiä maaperä- tai pohjavesitutkimuksia, eikä alueella ole tehty maaperän tai pohjaveden puhdistustoimenpiteitä.

Myyjä vakuuttaa, että se ei ole toiminnallaan aiheuttanut Kiinteistöjen maaperän tai pohjaveden pilaantumista eikä sen tiedossa ole, että Kiinteistöillä olisi harjoitettu sellaista toimintaa tai että sinne olisi sijoitettu sellaisia jätteitä tai aineita, jotka olisivat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai että maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut.

8 Kiinnitykset, rasitukset ja panttioikeudet

[●] päivätyn rasiustodistuksen mukaan kaupan kohteeseen ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä. Myyjä vakuuttaa, ettei kiinteistöihin kohdistu myöskään mitään kirjaamattomia erityisiä oikeuksia.

Ostaja on tietoinen, että kiinteistön 560-411-6-40 hallintaoikeus säilyy kolmannella osapuolella 1.7.2027 asti ja kiinteistön 560-411-6-55 hallintaoikeus 1.1.2027 asti.

9 Rasitteet ja muut käyttöoikeudet

Kaupan kohteelle kohdistuvat rasitteet ja käyttöoikeudet ilmenevät [●] päiväystä kiinteistörekisteriotteesta.

Kiinteistörekisteriotteelle käyttöoikeusyksikköinä merkityistä rasitteista, käyttöoikeuksista ja käyttörajoituksista myytävään määräalaa rasittavat seuraavat rasitteet: Tieoikeus, leveys 7 metriä (000-2011-K26966), Vesijohto (000-2020-K25490), Talusveden ottaminen (000-2020-K25492) ja Sähköjohto (000-2020-K25488). Näissä kaikissa rasitteissa Kaupan kohteena olevaa kiinteistöä 560-411-6-55 rasittaa toinen Kaupan kohteena oleva kiinteistö 560-411-6-40.

Kiinteistörekisteriotteen mukaan myytävällä määräalalla on 7 m leveä tieoikeus (000-2011-K26966) kiinteistön 560-411-1-135 alueelle.

10 Osuudet yhteisiin alueisiin

Kiinteistöillä 560-411-6-40 ja 560-411-6-55 on osuus yhteiseen vesialueeseen 560-411-876-1. Osuus yhteiseen alueeseen siirtyy kiinteistöjen omistusoikeuden siirtymisen myötä Ostajalle. Määräalalla 560-411-1-135-M601 ei ole osuuksia yhteisiin alueisiin.

11 Kiinteistön kunto ja Ostajan tutustuminen kiinteistöön

Kiinteistöt rakennuksineen myydään sellaisena kuin ne ovat, eikä Myyjällä ole vastuuta Kiinteistöjen tai niillä olevien rakennusten kuntoon, ellei tässä Kauppakirjassa ole nimenomaisesti toisin todettu.

Ostaja on käynyt kaupan kohteessa, tuntee sen ja hyväksyy sen siinä kunnossa ja sellaisena kuin se on kaupantekohetkellä. Ostaja on todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja eikä Ostajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja vahvistaa saaneensa kaiken tarvitsemansa ja pyytämänsä tiedon ja asiakirja-aineiston liittyen Kiinteistöön ja muihin seikkoihin, jotka Ostaja on katsonut tarpeelliseksi voidakseen ryhtyä tässä Kauppakirjassa tarkoitettuun kauppaan.

12 Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista kaupantekopäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa Ostaja.

13 Kaupanvahvistajan palkkio

Tähän kauppaan liittyvästä kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Ostaja.

14 Ostajalle annetut tiedot

Ostaja on tutustunut huolellisesti seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

- Kiinteistöjä 560-411-640 ja 560-411-6-55 ja määräalaa 560-411-1-135-M601 koskeva [25.10.2025] päivätty arviokirja.
- Kiinteistöjen 560-411-6-40 ja 560-411-6-55 rakennuksia koskeva [1.10.2024] päivätty arviokirja.
- Kiinteistöjä 560-411-6-40 ja 560-411-6-55 ja määräalaa 560-411-1-135-M601 koskevat [●] päivätty lainhuuto- ja rasiustodistukset sekä kiinteistörekisteriotteet ja kiinteistörekisterin karttaotteet.
- Kiinteistöjä 560-411-6-40 ja 560-411-6-55 ja määräalaa 560-411-1-135-M601 koskevat karttatulosteet ja kaavaselvitykset.

Myyjä on toimittanut Ostajalle kaupan yhteydessä oikeat ja harhaanjohtamattomat aineistot ja tiedot eikä ole laiminlyönyt toimittaa Ostajalle mitään sellaista Kiinteistöjä koskevaa asiakirjaa tai tietoa, jolla saattaa olla vaikutusta Ostajan päätökseen toteuttaa kauppa tämän kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Alueelle, jossa kaupan kohteena olevat Kiinteistöt sijaitsevat, kohdistuu seuraavat kaavat:

- Pennala-Pasinan osayleiskaava. Lainvoimainen 18.7.2000.
- Länsi-Pennalan teollisuusalue osayleiskaava. Lainvoimainen 22.8.2008.
- Pennalan teollisuusalueen osayleiskaava. Lainvoimainen [●].
- A217 Rautamäentien asemakaava. Lainvoimainen [●].

15 Vaaranvastuu

Vaaranvastuu siirtyy Ostajalle omistusoikeuden siirtyessä.

16 Myyjän korvausvastuu

Mikäli Myyjä tai Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja, korvaa sopimusta rikkonut Osapuoli vahingon kärsineelle osapuolelle tällaisesta rikkomuksesta aiheutuneet välittömät kulut, tappiot tai vahingot. Edellä sanotusta huolimatta Myyjällä ei ole vastuuta Kiinteistöillä olevien rakennusten mahdollisista laatuvirheistä, sillä luovutettaville rakennuksille ei ole laskettu arvoa kauppahinnassa.

Kumpikaan Osapuoli ei vastaa toiselle Osapuolelle välillisistä vahingoista, kuten esimerkiksi saamatta jääneestä tuotosta, liiketoiminnan keskeytymisestä, kolmannelle osapuolelle maksettavista korvauksista tai muista vastaavista epäsuorista vahingoista, ellei tällaisen vahingon korvaamisesta ole tässä sopimuksessa nimenomaisesti sovittu.

Myyjällä ei ole vastuuta kaupan kohteeseen liittyvästä virheestä, ellei Ostaja ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan Myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita, mutta viimeistään vuoden

kuluessa kyseisen kaupan kohteena olevan Kiinteistön hallintaoikeuden siirtymisestä Ostajalle.

Edellä olevat vastuunrajoitukset eivät rajoita Osapuolen vastuuta siltä osin kuin Osapuoli on menetellyt tahallisesti tai törkeän huolimattomasti.

17 Muut ehdot

Osapuolet toteavat, että Ostajan hakiessa kiinteistöillä 560-411-6-40 ja 560-411-6-55 olevien rakennusten purkamista ennen 8.1.2035 tulee Ostajan pyrkiä mahdollisuuksien mukaan varaamaan kiinteistöjen sopimuksentekohetkellä olevalle haltijalle mahdollisuuden hakea purettujen rakennusten osia ilman eri korvausta edellyttäen, että se on kiinteistöjen omistussuhteeseen ja muihin vallitseviin olosuhteisiin nähden mahdollista.

18 Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

19 Päiväys ja allekirjoitukset

Tätä Sopimusta on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

[Paikka], [●].[●]kuuta 202[●]

ORIMATTILAN KAUPUNKI

[nimenselvennys, asema]

[nimenselvennys, asema]

FORTUM POWER AND HEAT OY

[nimenselvennys, asema]

[nimenselvennys, asema]

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [myyjän allekirjoittajien nimet] Fortum Power and Heat Oy:n puolesta myyjänä ja [ostajan allekirjoittajan nimi] Orimattilan kaupungin puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

[Paikka], [●].[●]kuuta 202[●]

[kaupanvahvistaja]