KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

1 OSAPUOLET

(1) Myyjä:

Keuruun kaupunki (0208388-2) (”**Myyjä**”)
Multiantie 5
42700 Keuruu
Yhteyshenkilö: [nimi, virka-asema]
[S-posti] / [Puhelin]

(2) Ostaja:

Usva DC Keuruu Oy (3659581-9) (“**Ostaja**”)
Miestentie 9 C
02150 Espoo
Yhteyshenkilö: Etunimi Sukunimi
[S-posti]
[Numero]

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**” tai yksin ”**Osapuoli**”.

2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

(A) Osapuolet ovat allekirjoittaneet [pvm] kiinteistön kaupan esisopimuksen (”**Esisopimus**”), joka lakkaa olemasta voimassa tämän kauppakirjan (”**Kauppakirja”**) allekirjoituksin.

(B) Myyjä haluaa myydä Kiinteistön Ostajalle ja Ostaja haluaa ostaa Kiinteistön Myyjältä datakeskushanketta (”**Hanke**”) varten tämän Kauppakirjan mukaisin ehdoin.

(C) Myyjän kaupunginhallitus on [pp.kk.vvvv] tekemällään päätöksellä ([§ xx]) hyväksynyt Esisopimuksen ja sen liitteenä olleen kauppakirjaluonnoksen sekä valtuuttanut [virka-asema] allekirjoittamaan tämän Kauppakirjan Myyjän puolesta (”**Myyjän Päätös**”). Myyjän Päätös on lainvoimainen. Pöytäkirjanote ja lainvoimaisuustodistus ovat liitteenä 5.

3 KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Keuruun kaupungin kiinteistöistä 249-410-22-397 ja 249-410-28-315 lohkottava, Karjolan asemakaavan mukaisista kortteleista 651 ja 653 sekä niihin liittyvästä EV-alueesta ja valmiiksi rakennetusta katualueesta muodostuva määräala (”**Kiinteistö**”):

Kiinteistötunnus ja nimi	249-410-22-397 Metsäpelto, 249-410-28-315 Murtola 2
Sijaintikunta	Keuruu
Lohkottava määräala	Noin 4,68 ha

Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. Kauppahinnan maapohjaa koskeva osa tarkistetaan lohkomisessa todetun pinta-alan mukaiseksi kohdan 6.1.3 mukaisesti.

4 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS, VAARANVASTUU

Omistus ja hallintaoikeus Kiinteistöön sekä vaaranvastuu Kiinteistöstä siirtyvät Myyjältä Ostajalle sen jälkeen, kun Ostaja on maksanut kauppahinnan tämän Kauppakirjan mukaisesti, tämä Kauppakirja on molempien Osapuolten toimesta allekirjoitettu ja kaupanvahvistaja on sen vahvistanut.

5 IRTAIN OMAISUUS JA SIIRTYVÄT SOPIMUKSET

5.1 Irtainta omaisuutta ei siirry osana tätä kauppaa eikä Osapuolten välillä ole tehty erillistä sopimusta irtaimen omaisuuden siirtymisestä.

5.2 Kiinteistölle ei ole tehty sopimuksia, jotka siirtyisivät Kiinteistön kaupassa.

6 KAUPPAHINTA

6.1 Kauppahinta

6.1.1 Kiinteistöstä maksettava kauppahinta määräytyy Kiinteistön osa-alueittain seuraavien neliömetrihintojen (kukin ”**Yksikköhinta**”) perusteella: (a) korttelialueet 651 ja 653 sekä EV-alue: XX euroa neliömetriltä; ja (b) valmiiksi rakennettu katualue: XX euroa neliömetriltä. Liitteen 1 mukaisten pinta-alojen perusteella maapohjan hinta on XX euroa, johon lisätään kohdan 7.2 mukainen puuston arvo XX euroa. Kiinteistöstä maksettava kauppahinta on näin ollen yhteensä XX euroa (”**Kauppahinta**”).

6.1.2 Osapuolet toteavat, että Kauppahinta vastaa Kiinteistön markkina-arvoa.

6.1.3 Mikäli kaupan kohteen lohkomisessa todettu pinta-ala poikkeaa edellä mainitusta pinta-alasta, Kauppahinnan maapohjaa koskeva osa tarkistetaan lohkomisessa todetun pinta-alan mukaiseksi kunkin osa-alueen Yksikköhintaa käyttäen. Mahdollinen erotus maksetaan korotta kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun lohkominen on merkitty kiinteistörekisteriin.

6.2 Kauppahinnan maksaminen

6.2.1 Kauppahinta suoritetaan Myyjän ilmoittamalle pankkitilille.

6.2.2 Myyjä kuittaa vastaanottaneensa Kauppahinnan tämän Kauppakirjan allekirjoituksin.

7 KUSTANNUSTEN JAKO

7.1 Kiinteistöä koskevat kulut ja Kiinteistöön liittyvät saatavat

7.1.1 Myyjä vastaa kaikista Kiinteistöä koskevista kuluista ja kustannuksista, jotka koskevat tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivää tai sitä edeltävää aikaa.

7.1.2 Myyjä saa hyväkseen kaikki vuokrat, tuotot ja muut saatavat, jotka ovat kertyneet tai syntyneet tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivänä tai sitä ennen (huomioiden kuitenkin mitä myöhemmin tässä kohdassa on todettu puustosta).

7.1.3 Ostaja vastaa kaikista Kiinteistöä koskevista kuluista ja kustannuksista, jotka koskevat tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeistä aikaa, ja saa hyväkseen tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeen syntyneet tai kertyneet vuokrat, tuotot ja muut saatavat.

7.1.4 Edellä todetusta poiketen, Ostaja vastaa kuitenkin kaikista kuluista ja kustannuksista, jotka liittyvät rakentamista valmisteleviin töihin, joita Ostaja on tehnyt Esisopimuksen mukaisesti.

7.2 Alueen puusto

Kauppaan kuuluu Kiinteistöllä kaupantekohetkellä kasvava puusto, jonka Esisopimuksen mukaisesti Metsänhoitoyhdistyksen [pvm] laatimaan arvioon perustuva arvo [XX] euroa sisältyy Kauppahintaan. Puusto siirtyy Ostajan omistukseen kaupantekopäivänä.

7.3 Verot

7.3.1 Kiinteistön kaupantekovuodelta määrättävän kiinteistöveron maksaa Myyjä. Lisäksi Myyjä vastaa Kiinteistöön liittyvistä mahdollisesti maksamatta olevista aiemmista leima- ja varainsiirtoveroista ja rekisteröintimaksuista.

7.3.2 Ostaja vastaa Kiinteistön kaupan varainsiirtoverosta.

7.3.3 Osapuolet ovat tietoisia kauppaan mahdollisesti liittyvästä luovutusvoiton veroseuraamuksesta.

7.4 Rekisteröintikustannukset ja kaupanvahvistajan palkkio

7.4.1 Ostaja vastaa omistuksen siirtoon liittyvistä rekisteröintikustannuksista ja lohkomistoimituksen kustannuksista.

7.4.2 Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä kaupanvahvistajan palkkiosta.

8 KAUPAN KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Ostaja on ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista perehtynyt Kiinteistöön, vieraillut Kiinteistöllä sekä saanut Myyjältä Kiinteistöä koskevan materiaalin.

9 MYYJÄN VAKUUTUKSET

9.1 Myyjä

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Myyjällä on rajoittamaton, täysi omistusoikeus Kiinteistöön liitteenä 2 olevan lainhuutotodistuksen mukaisesti sekä oikeus vapaasti luovuttaa Kiinteistö tämän Kauppakirjan mukaisesti. Tämä Kauppakirja on Myyjää sitova ja täytäntöönpantavissa ehtojensa mukaisesti.

9.2 Rasitteet ja rasitukset

9.2.1 Lukuun ottamatta voimassa olevan asemakaavan mukaisia ojarasitteita (2 kpl), Kiinteistöön ei kohdistu muita rasitteita, rasituksia, vakuusoikeuksia, erityisiä oikeuksia, etuosto- tai lunastusoikeuksia tai muita vastaavia kolmansien osapuolien oikeuksia kuin mitä liitteenä 3 ja liitteenä 4 olevista ajantasaisista ja todenmukaisista Kiinteistön rasitustodistuksesta ja kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

9.2.2 Kiinteistöön ei kohdistu kaupantekopäivänä kiinnityksiä.

9.3 Ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

9.3.1 Myyjä on toimittanut Ostajalle kaiken hallussaan olevan Kiinteistöä koskevan materiaalin, joka on olennaista Ostajalle. Luovutettu materiaali on totuudenmukaista.

9.3.2 Myyjä vakuuttaa, ettei se ole jättänyt antamatta Ostajalle mitään Kiinteistöä koskevia tietoja, joiden Myyjä on tiennyt tai olisi pitänyt objektiivisesti arvioiden ymmärtää olevan merkitystä tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan tai Kauppahinnan osalta.

9.4 Ympäristöasiat

9.4.1 Myyjän tiedossa ei ole, että Kiinteistöllä olisi harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa tai olisivat aiheuttaneet Kiinteistön maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

9.4.2 Myyjä vastaa kaikista kustannuksista ja vastuista, jotka johtuvat ennen kaupantekoa tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta siltä osin kuin pilaantuminen on aiheutunut Myyjän toiminnasta tai Myyjä on tiennyt pilaantumisesta eikä ole ilmoittanut siitä Ostajalle.

9.5 Kiinteistöinvestoinnit

Myyjä vakuuttaa, että Kiinteistöllä ei ole suoritettu sellaisia kiinteistöinvestointeja, joita koskeviin hankintoihin sisältyvän veron vähennystä koskeva arvonlisäverolain mukainen tarkistuskausi olisi vielä kesken tai että Ostajalle muutoinkaan aiheutuisi mitään arvonlisäverovelvoitteita Kiinteistön omistamisesta tai käytöstä tämän Kauppakirjan allekirjoitusta edeltävältä ajalta.

10 MUUT EHDOT

10.1 Hankkeen edellyttämien yleisten katu-, tietoliikenne-, sähkö-, vesihuolto-, hulevesi- ja lauhdevesiverkkojen rakentamisen ja vahvistamisen kustannuksista on sovittu Osapuolten [pvm] tekemässä erillisessä sopimuksessa. Ostaja ei vastaa alueen yleisen kunnallistekniikan kustannuksista siltä osin kuin se palvelee myös muita käyttäjiä kuin Hanketta. Ostaja maksaa liittymis- ja käyttömaksut kunkin verkonhaltijan yleisten hinnastojen mukaisesti. Ostaja vastaa Kiinteistöllä sijaitsevien, voimassa olevan asemakaavan mukaisten, ojarasitteiden (2 kpl) huomioimisen aiheuttamista kustannuksista.

10.2 Osapuolet pyrkivät siihen, että Hankkeessa syntyvää ylijäämälämpöä hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan Keuruun kaukolämpöverkossa. Hyödyntämisen ehdoista sovitaan erikseen kaupallisin ehdoin asianmukaisten osapuolten kesken. Selvyyden vuoksi todetaan, että Hankkeessa syntyvä matalalämpöinen ylijäämälämpö luovutetaan ilmaiseksi.

11 RAKENTAMISVELVOITE

11.1 Ostaja sitoutuu rakentamaan Kiinteistölle yhden tai useamman datakeskuskäyttöön tarkoitetun rakennuksen, joiden mitoitettu yhteenlaskettu kokonaissähköteho vastaa vähintään 70 prosenttia siitä tehomäärästä, jonka verkkoyhtiö ensimmäisenä asettaa Ostajan käyttöön kiinteistöllä ja jonka Hanke kykenee tosiasiallisesti hyödyntämään (”**Rakentamisvelvoite**”).

11.2 Rakentamisvelvoite on täytettävä viiden (5) vuoden kuluessa mainitun tehomäärän käyttöön asettamisesta. Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen loppukatselmuksessa tai osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi ja Ostaja on esittänyt Myyjälle suunnitelma-asiakirjoihin perustuvan teholaskelman.

11.3 Mikäli viivästys Rakentamisvelvoitteen täyttämisessä johtuu Ostajasta riippumattomasta syystä (mukaan lukien hankkeen lupapäätöstä koskevat valitukset, Myyjästä johtuvat syyt tai ylivoimainen este (esimerkiksi sota, liikekannallepano ja luonnonkatastrofi)), määräaikaa pidennetään ylivoimaisen esteen kestoa vastaavalla ajalla.

11.4 Mikäli Ostaja laiminlyö Rakentamisvelvoitteen mukaisen velvollisuutensa, on Ostajan maksettava sopimussakkoa myyjälle 15 000 euroa jokaiselta Rakentamisvelvoitteen määräajan ylittävältä vuodelta, kunnes Rakentamisvelvoite on täytetty. Sopimussakkoa maksetaan enintään viideltä (5) vuodelta. Ostajalla on oikeus vapautua sopimussakosta myymällä kiinteistö takaisin Myyjälle alkuperäistä kauppahintaa vastaavasta hinnasta. Mikäli Kiinteistöllä sijaitseva puusto on hakattu, niin sen arvo vähennetään alkuperäisestä kauppahinnasta.

12 MYYJÄN ASEMA VIRANOMAISENA

12.1 Myyjä on tämän Kauppakirjan osapuolena Kiinteistön omistajana. Kauppakirja ei rajoita eikä sido Myyjän harkintavaltaa sen hoitaessa lakisääteisiä tehtäviään tai käyttäessä julkista valtaa, kuten alueidenkäyttölain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa kaavoituksessa, rakentamislain (751/2023, muutoksineen) mukaisessa lupa- ja valvontatoiminnassa, ympäristönsuojeluviranomaisen tehtävissä tai lausuntoja antaessaan.

12.2 Myyjän maanomistajana antama suostumus tai muu kannanotto ei merkitse Myyjän viranomaisena ottamaa kantaa Hankkeen kaavan- tai luvanmukaisuuteen. Myyjä ei vastaa siitä, että Hanke saa tarvittavat kaavat, luvat tai muut viranomaispäätökset, eikä Myyjän viranomaisena tekemä päätös, antama lausunto tai muu toimenpide ole tämän Kauppakirjan rikkomus. Tämä ei rajoita Myyjän maakaaren mukaista vastuuta Kiinteistön kaupantekohetken kaava- ja lupatilannetta koskevien tietojen oikeellisuudesta.

13 JULKISUUS JA SALASSAPITO

13.1 Osapuolet ovat tietoisia, että tämä Kauppakirja, Myyjän Päätös ja niiden valmisteluasiakirjat ovat Myyjän asiakirjoina lähtökohtaisesti julkisia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999, muutoksineen) (”**Julkisuuslaki**”) mukaisesti ja että Kauppakirja annetaan julkiselle kaupanvahvistajalle ja Maanmittauslaitokselle.

13.2 Ostaja merkitsee Myyjälle toimittamistaan asiakirjoista selkeästi ne tiedot, joita se pitää liike- tai ammattisalaisuutenaan, ja perustelee merkinnän pyydettäessä. Myyjä arvioi tietojen julkisuuden Julkisuuslain mukaisesti ja pyrkii ilmoittamaan Ostajalle etukäteen ennen kuin se luovuttaa Ostajan salassa pidettäväksi merkitsemiä tietoja. Myyjä ei vastaa tietojen luovuttamisesta, jos luovuttaminen perustuu lakiin tai viranomaisen tai tuomioistuimen päätökseen.

13.3 Ostaja pitää luottamuksellisina ne Myyjältä saamansa tiedot, jotka Myyjä on ilmoittanut salassa pidettäviksi.

13.4 Ostaja on oikeutettu antamaan tietoja Kauppakirjasta Hankkeen kehittämistä, rahoittamista ja myyntiä varten.

14 MUUTOKSET JA OSITTAINEN PÄTEMÄTTÖMYYS

14.1 Kaikki muutokset tähän Kauppakirjaan tulee tehdä kirjallisesti, ja ne vaativat molempien Osapuolten suostumuksen.

14.2 Mikäli yksi tai useampi Kauppakirjan ehto on pätemätön tai sitä ei voida panna täytäntöön, Kauppakirja on muilta osin edelleen voimassa ja Osapuolia sitova. Rajoittamatta edellä mainittua, Osapuolet pyrkivät vilpittömässä mielessä neuvottelemaan korvatakseen pätemättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana pidettävän ehdon määräyksellä, joka on lähimpänä alkuperäisen ehdon tarkoitusta ja tämän Kauppakirjan henkeä.

15 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

15.1 Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.

15.2 Tästä Kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat ja siihen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan Osapuolten välillä neuvottelemalla. Jos neuvotteluissa ei saavuteta yksimielisyyttä, riitaisuudet saatetaan Kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

16 SOPIMUSKAPPALEET

Tätä Kauppakirjaa on tehty kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

(*Allekirjoitukset seuraavat)*

17 ALLEKIRJOITUKSET

Paikka ja Aika:

Myyjä

_____

[Nimi, virka-asema], Myyjän Päätöksen [pvm, §] nojalla

Ostaja

_____

X puolesta X

LIITTEET

1. Kiinteistön kartta
2. Kiinteistön lainhuutotodistus
3. Kiinteistön rasitustodistus
4. Kiinteistön kiinteistörekisteriote
5. Myyjän Päätös (pöytäkirjanote) ja lainvoimaisuustodistus

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] Keuruun kaupungin puolesta luovuttajana sekä [nimi] [Ostajan nimi] nimisen yhtiön puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistön Kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa.

Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja Aika:

Kaupanvahvistajan allekirjoitus ja nimenselvennys:

_____