

KIINTEISTÖN KAUPPAA KOSKEVA ESISOPIMUS

1 OSAPUOLET

- 1.1 **Myyjä** Paltamon kunta, y-tunnus 0188808-0
Vaarankyläntie 7, 88300 Paltamo
- 1.2 **Ostaja** KaiCell Fibers Oy, y-tunnus 2737244-5
Kauppakatu 1, 87100 Kajaani

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

2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Ostaja suunnittelee biojalostamon rakentamista Paltamon kunnan Kyläpuron teollisuusalueelle. Alue sijaitsee noin 3 kilometrin päässä Paltamon keskustaaajamasta itään. Alueen omistaa Paltamon kunta.

Jalostamon toteuttamista varten Osapuolet ovat sopineet kiinteistön kaupasta, jossa Paltamon kunta myy ja KaiCell Fibres Oy ostaa jalostamon käyttöön tarvittavan, yhteensä n. 238 hehtaarin suuruisen maa-alueen. Alue sijaitsee useiden kiinteistöjen/määräalojen alueella ja on merkitty punaisella karttaan liitteessä 1.

Kyseistä aluetta koskeva asemakaavan muutosprosessi ("Paltamon biotuotetehtaan asemakaava") on vireillä Paltamon kunnassa. Osapuolten käsityksen mukaan kaava-asia tulee päätettäväksi keväällä/kesällä 2019. Kaavaehdotus on tämän sopimuksen liitteenä 2 (päivätty 17.1.2019).

Suunniteltu biojalostamo kuuluu YVA (laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä 252/2017) soveltamisalaan. Hankkeesta on teetetty ympäristövaikutusten arviointiohjelma Pöyry Finland Oy:llä. Ympäristölupahakemus Pohjois-Suomen Aluehallintovirastolle on jätetty 30.11.2018.

3 KAUPAN TOTEUTTAMISTA KOSKEVA SITOUMUS

Osapuolet sitoutuvat kohdassa 4 mainituilla edellytyksillä solmimaan tämän sopimuksen mukaisen kiinteistön kaupan kumman tahansa Osapuolen niin vaatiessa kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaikki kohdassa 4 luetellut edellytykset ovat täyttyneet.

4 EDELLYTYKSET KAUPAN TOTEUTTAMISELLE

Tämän sopimuksen mukainen kiinteistön kauppa toteutetaan, mikäli kaikki seuraavat edellytykset täyttyvät:

- 4.1 Aluetta koskeva vireillä oleva asemakaavan muutos vahvistetaan 17.1.2019 päivätyn kaavaehdotuksen mukaisena. Vähäiset tekniset muutokset kaavaehdotukseen ovat kuitenkin mahdollisia, eivätkä estä lopullisen kaupan toteuttamista.
- 4.2 Pohjois-Suomen Aluehallintovirasto myöntää hankkeelle ympäristöluvan.
- 4.3 Ostaja tekee lopullisen sitovan investointipäätöksen biojalostamosta.
- 4.4 Em. luvat ja päätökset tulevat lainvoimaiseksi.

5 KAUPAN KOHDE

- 5.1 Myyjä myy ja Ostaja ostaa Paltamon kunnassa sijaitsevat alla luetellut kiinteistöt ja määräalat:
 - (a) Määräala Kunta-Matinoja (kiinteistötunnus 578-405-1-107) -nimisestä tilasta. Määräala koostuu liitekarttaan 3 merkityistä kolmesta palstasta. Määräalan pinta-ala on kiinteistötietojärjestelmän mukaan yhteensä n. 204,6 ha. Määräala (3 palstaa) on merkitty karttaliitteeseen 3.
 - (b) Mäntykangas -niminen tila (kiinteistötunnus 578-405-37-6), pinta-ala 15,334 ha.
 - (c) Jukola-niminen tila (kiinteistötunnus 578-405-39-3), pinta-ala 16,456 ha.
 - (d) Savela -niminen tila (kiinteistötunnus 578-405-59-0), pinta-ala 1,7380 ha.
- 5.2 Kaupan kohteena oleva alue on merkitty kokonaisuutena liitekarttaan 1.

6**KAUPPAHINTA**

Kauppahinta on miljoona kaksisataaviisikymmentätuhatta (1.250.000,00) euroa. Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa. Mikäli pinta-ala lohkomistoimituksessa poikkeaa edellä mainituista pinta-aloista, ei tällä ole vaikutusta kauppahintaan.

7**ESISOPIMUKSEN EHDOT**

- 7.1 Kaupan kohteena olevalla alueella on puustoa. Myyjä sitoutuu siihen, että se ei kaada kaupan kohteessa olevaa puustoa tämän esisopimuksen voimassaolon aikana. Mikäli myrskytuhojen tai muiden syiden takia on tärkeää korjata puuta pois sopimusaikana, Osapuolet sopivat yhdessä korjuun ja puunmyynnin järjestämisestä. Korjattu puumäärä huomioidaan lopullisessa kauppahinnassa tai puunmyyntitulot maksetaan Ostajalle kiinteistön kaupan toteutuessa.
- 7.2 Tämä esisopimus on voimassa viisi (5) vuotta allekirjoituspäivästä lukien eli 9.4.2024 saakka. Mikäli kohdassa 4 luetellut kaupan edellytykset eivät ole täyttyneet tähän mennessä, esisopimus raukeaa välittömästi vaikutuksin, ellei kohdasta 7.3. muuta johdu.
- 7.3 Myyjä ja Ostaja voivat erikseen sopia tämän esisopimuksen voimassaolon jatkumisesta kohdassa 7.2. määritellyn voimassaoloajan jälkeen.
- 7.4 Mikäli sopimus raukeaa, kummallakaan Osapuolella ei ole toisiaan kohtaan mitään vaatimuksia.
- 7.5 Osapuolet vastaavat itse tämän esisopimuksen laatimisesta Osapuolelle aiheutuvista kustannuksista.
- 7.6 Tämän kiinteistökaupan esisopimuksen kaupanvahvistajan palkkion maksaa Ostaja.

8**KIINTEISTÖN KAUPAN MUUT EHDOT**

- 8.1 Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle varsinaisen kauppakirjan allekirjoituksella.
- 8.2 Ostajalla on velvollisuus rakentaa kaupan kohteelle 30.11.2018 päivätyn ympäristölupahakemuksen perusteella myönnettävän ympäristöluvan mukainen biojalostamo.
- 8.3 Myyjällä on oikeus purkaa kauppa, mikäli Ostaja ei ala rakentaa biojalostamoa kaupan kohteelle viimeistään kolmen vuoden kuluessa kaupan kohteen omistus-

ja hallintaoikeuden siirtymisestä. Mikäli kauppa puretaan, palauttaa Ostaja kaupan kohteen Myyjälle ja Myyjä palauttaa kauppahinnan Ostajalle. Palautettaville erille ei makseta korkoa. Ostajan palauttaessa kaupan kohteen Myyjälle, tulee Ostajan saattaa kaupan kohde tämän esisopimuksen allekirjoitushetkeä vastaavaan tilaan. Mikäli tämä ei ole mahdollista (esim. rakennettu teitä tai kaadettu puita) menetellään kohdassa 8.4. määritellyllä tavalla.

- 8.4 Mikäli Ostaja kaataa kaupan kohteessa olevaa puustoa ja mikäli kauppa puretaan rakentamisvelvoitteen laiminlyönnin johdosta, on Ostaja velvollinen korvaamaan Myyjälle kaadetun puuston kaatohetken käyvän arvon. Sama koskee tilannetta, mikäli Ostaja muutoin omilla toimillaan aiheuttaa kaupan kohteen arvon alentumisen. Mahdollinen arvon alentuminen huomioidaan palautettavassa kauppahinnassa.
- 8.5 Mikäli Myyjä on omalla toiminnallaan aiheuttanut kaupan kohteen arvon alentumisen esisopimuksen voimassaoloaikana, alennetaan kauppahintaa arvon alennusta vastaavasti.
- 8.6 Kaupan yhteydessä ei myydä irtainta omaisuutta.
- 8.7 Kaupan kohteena olevalla alueella sijaitsee Paltamon kunnan jätevedenpuhdistamo, joka on merkitty liitekarttaan 2a. Kyseinen maa-alue siirtyy kaupan yhteydessä Ostajan omistukseen. Kyseisellä alueella sijaitsevat rakennus ja laitteisto (jätevedenpuhdistamo) jäävät Myyjän omistukseen ja hallintaan. Osapuolet solmivat tässä sopimuksessa käsitellyn kiinteistön kaupan yhteydessä jätevedenpuhdistamon maapohjan osalta erillisen vuokrasopimuksen. Sovittavan vuokrahinnan tulee olla kohtuullinen. Myyjällä on oikeus käyttää ilman erillistä korvausta edellä mainitulla maa-alueella olevia teitä. Myyjä huolehtii tämän kohdan 8.7 perusteella vuokrattavan alueen teiden kunnossapidosta. Myyjällä on oikeus myöhemmin perustaa tieoikeutta koskeva rasite.
-
- 8.8 Myyjän omistama pumppaamoalue on merkitty liitekarttaan 2a. Pumppaamoalue ei sijaitse kaupan kohteena olevalla alueella. Osapuolet sopivat mahdollisesti myöhemmin pumppaamoalueen vuokraamisesta erillisellä vuokrasopimuksella.
- 8.9 Osapuolet vastaavat kaupan kohteeseen liittyvistä veroista ja maksuista omistusojoiltaan. Ostaja on tietoinen lainhuudon hakemisen määräajasta ja vastaa lainhuutokustannuksista ja varainsiirtoverosta.
- 8.10 Myyjän ja Ostajan vastuu kaupan kohteesta määräytyy maakaaren mukaisesti. Myyjä ja Ostaja vastaavat kohteen vakuuttamisesta omistus- ja hallinta-ojoiltaan.
- 8.11 Myyjä sitoutuu vapauttamaan kaupan kohteeseen 5.1 (a) (Kunta-Matinoja) liittyvät ja rasisitodistuksesta 14.1.2019 ilmenevät rasitteet omalla kustannuksellaan 1 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta. Mikäli Myyjä ei yrityksistään huolimatta saa kaupan kohteita vapautettua po. rasitteista em. ajankohtaan mennessä, ei sitä pidetä sopimusrikkomuksena, eikä Myyjälle aiheudu vahingonkorvausvelvollisuutta eikä velvollisuutta maksaa sopimussakkoa.
- 8.12 Kaupan kohteisiin sisältyy kiinteistörekisteriotteiden mukaan tieoikeuksia ulkopuolisten tilojen ja tiekuntien hyväksi. Myyjä sitoutuu omalla

kustannuksellaan hoitamaan em. ulkopuolisten hyväksi olevien tieoikeuksien siirtämisen pois kaupan kohteena olevalta alueelta (kulkuoikeuden järjestäminen muuta kautta) 1 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta. Mikäli Myyjä ei yrityksistään huolimatta saa ko. tie- tai kulkuoikeuksia siirrettyä em. ajankohtaan mennessä, ei sitä pidetä sopimusrikkomuksena, eikä Myyjälle aiheudu vahingonkorvausvelvollisuutta eikä velvollisuutta maksaa sopimussakkoa.

- 8.13 Ostaja vastaa kaikista kaupan kohteen infrastruktuuriin liittyvistä kustannuksista, kuten ko. kiinteistöille Ostajan tehdashankkeen vuoksi kaupan kohteena olevalle alueelle rakennettavien teiden, johtojen, viemäriputkistojen tai muiden verkostojen välittömistä ja välillisistä kustannuksista. Erikseen mainittakoon, että Ostaja vastaa muun muassa tehdasalueen sisäisten teiden (pihatiet, korttelialueella 258) lisäksi myös muista kaupan kohteen alueella olevien hyväksytyssä asemakaavassa osoitettujen katujen (Biotie ja Tehtaantie) rakennuskustannuksista. Ostaja vastaa myös edellä mainitun infrastruktuurin kunnossapidosta jatkossa.
- 8.14 Ostaja vastaa hankkeesta aiheutuvien kaupan kohteen alueella olevien kunnallisteknisten verkostojen siirrosta aiheutuvista välittömistä ja välillisistä kustannuksista (muun muassa jäteveden siirtoviemärit pumppaamolle sekä purkuputki). Ostaja vastaa siitä, että jäteveden pumppaamon toiminta ei vaaranna Ostajan toimien tai toimimattomuuden vuoksi tehdashankkeen missään vaiheessa. Ostaja vastaa myös em. verkostojen siirrosta kaupan kohteena olevalle alueella aiheutuvista välillisistä kustannuksista, kuten siirrosta mahdollisesti aiheutuvista tilapäisjärjestelyistä. Ostaja vastaa mahdollisista Myyjän omaisuudelle kaupan kohteena olevalle alueella aiheutuneesta vahingoista täysimääräisesti, mikäli ne ovat aiheutuneet Ostajan tai Ostajan lukuun toimivan tahon toimista. Ostaja sitoutuu korjaamaan vahingot välittömästi. Mikäli Ostaja ei ryhdy tähän kirjallisesta huomautuksesta huolimatta, on Myyjällä oikeus teettää korjaustyö kolmannella ja periä tästä aiheutuneet kustannukset Ostajalta laillisine viivästyskorkoineen.
- 8.15 Mikäli Ostajan tehdashankkeen johdosta Myyjälle aiheutuu Myyjän nykyisiin liikenneväyliin tai verkostoihin kohdistuvia muutoksia, Ostaja vastaa näistä muutoksista aiheutuvista välittömistä ja välillisistä kustannuksista siten, kuin myöhemmin erikseen Osapuolten kesken tarkemmin sovitaan, lukuun ottamatta sisäisiä hallinto- ja tilaajakustannuksia, joista vastaa Myyjä. Tällaisille hankkeille pyritään yhteistyössä saamaan ulkopuolista rahoitusta esimerkiksi valtion taholta ja siten saamaan Ostajalle aiheutuvaa kustannusta pienemmäksi. Selvytyn vuoksi todettakoon, että tämä kohta 8.15 ei vaikuta kohdassa 8.12 sovittuun.
- 8.16 Myyjän tiedossa ei ole, että kiinteistön maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunutta. Myyjä vakuuttaa, että kiinteistöillä ei ole Myyjän hallinta-aikana harjoitettu sellaista toimintaa, josta olisi saattanut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

9 SOPIMUSSAKKO

Jos Osapuoli rikkoo tämän sopimuksen ehtoja eikä korjaa toimintaansa tämän sopimuksen mukaiseksi kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa saatuaan rikkomuksesta kirjallisen huomautuksen toiselta Osapuolelta, on Osapuoli velvollinen maksamaan toiselle Osapuolelle sopimussakkona satatuhatta (100.000) euroa.

10

SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDAN RATKAISU

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat, joita ei ole pystytty ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan Kainuun käräjäoikeudessa.

11

ALLEKIRJOITUKSET

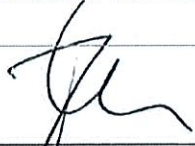
Tätä sopimusta on tehty kolme samanlaista kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Paltamossa 9. päivänä huhtikuuta 2019

PALTAMON KUNTA

KAICELL FIBERS OY


Pasi Ahoniemi, kunnanjohtaja


Jukka Kantola, toimitusjohtaja

Kaupanvahvistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Paltamon kunnan puolesta Ahoniemi Pasi sekä Kaicell Fibers Oy:n puolesta Kantola Jukka ovat olleet paikalla henkilökohtaisesti ja allekirjoittaneet tämän kiinteistön kauppakirjan esisopimuksen. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistön kauppaa koskeva esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paltamossa 9. päivänä huhtikuuta 2019



Maanmittauslaitoksen määräämä julkinen kaupanvahvistaja
Olli-Pekka Hyyryläinen
(kaupanvahvistaja tunnus 402000/212)

LIITTEET

1. Kartta kaupan kohteena olevasta maa-alueesta
2. Kaavaehdotus 17.1.2019
- 2a. Liitekartta, johon on merkitty jätevedenpuhdistamo ja pumppaamoalue
3. Karttaote kaupan kohteena 4.1. (a) olevasta määräalasta (3 erillistä palstaa)
4. Lainhuutotodistukset
5. Rasitustodistukset
6. Kiinteistörekisteriotteet
7. Myyjän valtuutus [kunnanhallituksen päätös]
8. Ostajan valtuutus [hallituksen päätös]
9. Ostajan kaupparekisteriote

PALTAMOSSA 9.4.2019

PASI ANONIMETI

[Signature]

SUKKA WUOTOVA

[Signature]

OLLI-PETER HANNUKAINEN

LITE 1

