

Sopimus kiinteistön määräalan kauppa koskevan esisopimuksen määräalan muuttamisesta

Tämä kiinteistön määräalan kauppaa koskevan **Esisopimuksen** määräalan muuttamissopimus on tehty alla mainittujen osapuolten välillä:

1. Osapuolet

- (i) **Paltamon kunta**, y-tunnus 0188808-0, osoite Salmelankuja 1, 88300 Paltamo, jäljempänä **Myyjä**, omistussuus kiinteistöistä sopimuksen allekirjoitushetkellä 1/1 osuus.
- (ii) **Kaicell Fibers Oy**, y-tunnus 2737244-5, osoite Kauppakatu 1, 87100 Kajaani, jäljempänä **Ostaja**

Myyjä ja ostaja jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**".

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

- 2.1. **Osapuolet** ovat 9.4.2019 tehneet Paltamon kunnassa sijaitsevien alla lueteltujen määräalan ja kiinteistöjen kauppaa koskevan **Esisopimuksen** (Esisopimus, liite 1), ja esisopimuksen jatkamista koskevan sopimuksen (Esisopimuksen jatkaminen, liite 2) 27.3.2024, joka on voimassa 9.4.2028 saakka. **Esisopimuksen** mukainen määräalan- ja kiinteistöjen kauppa koskee määräalaa ja kiinteistöjä seuraavasti:
 - (a) Määräala Kunta-Matinoja (kiinteistötunnus 578-405-1-107) -nimisestä tilasta. Määräala koostuu Esisopimuksen liitekarttaan 3 merkityistä kolmesta palstasta. Määräalan pinta-ala on kiinteistöjärjestelmän mukaan yhteensä n. 204,6 hehtaaria. Määräala (3 palstaa) on merkitty **Esisopimuksen** karttaliitteeseen 3.
 - (b) Mäntykangas-niminen kiinteistö (kiinteistötunnus 578-405-39-3), pinta-ala 15,334 ha
 - (c) Jukola niminen kiinteistö (kiinteistötunnus 578-405-39-3), pinta-ala 16,456 ha
 - (d) Savela niminen kiinteistö (kiinteistötunnus 578405-59-0), pinta-ala 1,738 ha.
- 2.2. Osapuolten tarkoituksena on sopia **Esisopimuksen** mukaisen määräala- ja kiinteistökaupan kohteena olevan määräalan pienentämisestä 36, 8 hehtaarilla. **Ostaja** luovuttaa liitteessä 3 kartassa kuvatun alueen takaisin **Myyjälle**. Alkuperäinen Esisopimuksessa sovittu määräala- ja kiinteistökaupan kohteena olevan alueen koko on 238,128 hehtaaria.

3. Alueen luovutussopimus

Osapuolet ovat sopineet, että Ostaja luovuttaa liitteessä 3 karttaan merkityn alueen takaisin Myyjälle. **Esisopimuksen** mukaista myyntihintaa alennetaan luovutettavan alueen myyntihintaa vastaavalla määrällä. Kiinteistökaupan toteutuessa ostajan maksama alkuperäinen myyntihinta laskee seuraavasti:

$$1\,250\,000\text{ €} \times 36,8\text{ ha} / 238,128\text{ ha} = 193\,237,50\text{ €}$$

Muilta osin **Esisopimus** ja **Esisopimukseen** tehdyt muutokset ja lisäykset säilyvät ennallaan.

4. Allekirjoitukset

Tätä kiinteistön määräalan kauppa koskevan esisopimuksen määräalan muuttamisesta laadittua sopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi Ostajalle, yksi Myyjälle ja yksi kaupanvahvistajalle. Sopimus astuu voimaan heti, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kaupanvahvistaja sen vahvistanut.

Paltamossa, 1. päivänä lokakuuta 2025

PALTAMON KUNTA



Pasi Ahoniemi
kunnanjohtaja

KAICELL FIBERS OY



Keijo Ukkonen
hallituksen puheenjohtaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Paltamon kunta myyjänä, jota edustaa kunnanjohtaja Pasi Ahoniemi, sekä KaiCell Fibers Oy ostajana, jota edustaa hallituksen puheenjohtaja Keijo Ukkonen, ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistön määräalan kauppaa koskevan esisopimuksen määräalan muuttamisesta laaditun sopimuksen ja olleet samanaikaisesti paikalla tätä kiinteistön määräalan kauppaa koskevan esisopimuksen määräalan muuttamisesta laadittua sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyydet ja todennut, että tämä kiinteistön määräalan kauppaa koskevan esisopimuksen määräalan muuttamisesta laadittu sopimus on laadittu maakaaren (540/95) 2 luvun 1 ja 7 §:n vaatimusten mukaisesti.

Paikka ja aika kuten yllä.



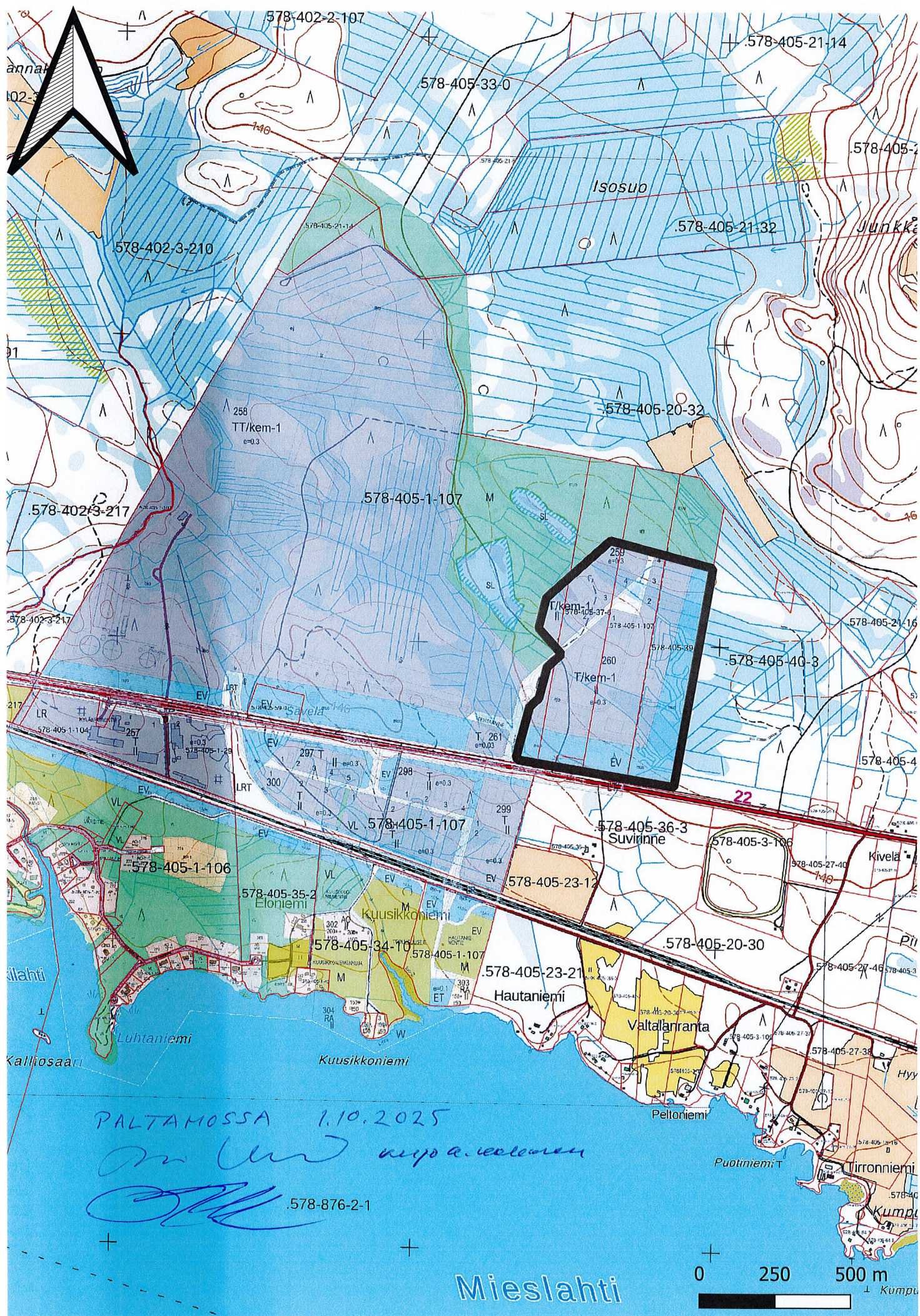
Olli-Pekka Hyyryläinen
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
Tunnus 402000/212

Liitteet

Liite 1. Esisopimus

Liite 2. Esisopimuksen jatkosopimus

Liite 3. Karttaliite luovutettavasta alueesta



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 (päiväty 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.

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-

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 olevalla alueella aiheutuvista välillisistä kustannuksista, kuten siirrosta mahdollisesti aiheutuvista tilapäisjärjestelyistä. Ostaja vastaa mahdollisista Myyjän omaisuudelle kaupan kohteena olevalla 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. Selvytyden 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

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

PALTA MOSSA 9.4.2019

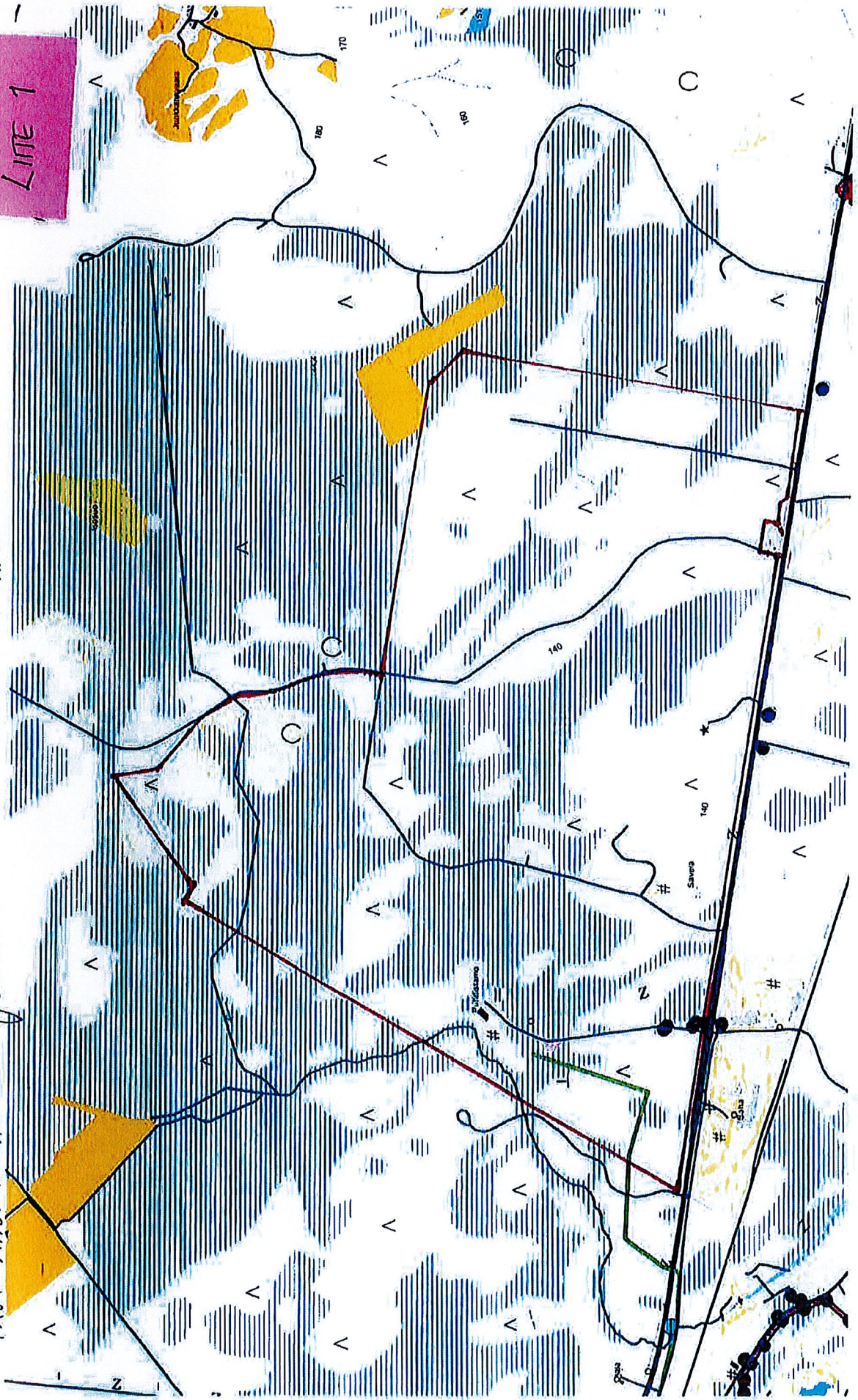
PASI ANTONIEMI

[Signature]

SUKKA WUOTOJA OLLI-PETER HAKKILA

[Signature]

LINTE 1



SOPIMUS KIIINTEISTÖN MÄÄRÄALAN KAUPPAA KOSKEVAN ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLON JATKAMISESTA

Tämä esisopimuksen jatkamista koskeva sopimus ("**Esisopimuksen jatko**") on tehty alla mainittujen osapuolten välillä.

1 OSAPUOLET

- (i) Paltamon kunta (y-tunnus 0188808-0), (omistusosuus kiinteistöistä Esisopimuksen jatkon allekirjoitushetkellä 1/1 osuus), osoite Vaarankyläntie 7, 88300 Paltamo, jäljempänä "**Myyjä**".
- (ii) KaiCell Fibers Oy, y-tunnus 2737244-5, osoite Kauppakatu 1, 87100 Kajaani, jäljempänä "**Ostaja**".

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

2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

2.1 Osapuolet ovat 9.4.2019 tehneet Paltamon kunnassa sijaitsevien alla lueteltujen määräalan ja kiinteistöjen kauppaa koskevan esisopimuksen ("**Esisopimus**", liite 1), joka on kohdan 7.2 mukaan voimassa 9.4.2024 saakka.

- (a) Määräala Kunta-Matinoja (kiinteistötunnus 578-405-1-107) -nimisestä tilasta. Määräala koostuu Esisopimuksen liitekarttaan 3 merkityistä kolmesta palstasta. Määräalan pinta-ala on kiinteistötietojärjestelmän mukaan yhteensä n. 204,6 ha. Määräala (3 palstaa) on merkitty Esisopimuksen karttaliitteeseen 3.
- (b) Mäntykangas -niminen kiinteistö (kiinteistötunnus 578-405-37-6), pinta-ala 15,334 ha.
- (c) Jukola -niminen kiinteistö (kiinteistötunnus 578-405-39-3), pinta-ala 16,456 ha.
- (d) Savela -niminen kiinteistö (kiinteistötunnus 578-405-59-0), pinta-ala 1,7380 ha.

2.2 Osapuolten tarkoituksena on tällä Esisopimuksen jatkolla jatkaa Esisopimuksen voimassaoloaika.

3 ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLON JATKAMINEN

3.1 Tällä Esisopimuksen jatkolla Osapuolet jatkavat Esisopimuksen kohdan 7.2 mukaista voimassaoloaika 9.4.2028 saakka.

4 MUUT EHDOT

4.1 Kohdassa 3.1 mainittua muutosta lukuun ottamatta muilta osin Esisopimus ehtoineen säilyy voimassa muuttumattomana.

LIITTEET

Liite 1 9.4.2019 Allekirjoitettu esisopimus kiinteistöjen kaupasta liitteineen

Liite 2 6.2.2024 Ote Paltamon kunnanhallituksen pöytäkirjasta

PALTAMON KUNTA

OTE PÖYTÄKIRJASTA

Kunnanhallitus

§ 25

06.02.2024

pyydetään ilmoittamaan sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Paltamon kunnan kirjaamosta.

Pöytäkirja on 9.2.2024 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.