

MÄÄRÄALOJEN KAUPPAKIRJA

1 OSAPUOLET

1.1 Loviisan kaupunki ("**Myyjä**")

Mannerheiminkatu 4
07900 Loviisa
Y-tunnus: 0203263-9

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

PL 100
00048 FORTUM
Y-tunnus: 0109160-2

Myyjä ja Ostaja yhdessä "**Osapuolet**" tai erikseen "**Osapuoli**".

2 KAUPAN TAUSTA

2.1 Osapuolet ovat samanaikaisesti tämän kauppakirjan kanssa allekirjoittaneet yhteistyösopimuksen ("**Yhteistyösopimus**") koskien Osapuolten välistä yhteistyötä alueen kehittämiseksi.

2.2 Loviisan kaupunginvaltuusto on [].[].2025, § x, päättänyt, että Loviisan kaupunki myy Fortum Power and Heat Oy:lle maa-alueet yhteishintaan 10 618 771,00 euroa päätöksestä ilmenevin ja tässä kauppakirjassa tarkemmin sovittavin ehdoin. Kaupunginvaltuuston päätös on lainvoimainen. Tällä kauppakirjalla edellä mainittu kaupunginvaltuuston päätös laitetaan täytäntöön kaupunginvaltuuston päätöksestä ja tästä kauppakirjasta ilmenevin ehdoin.

2.3 Fortum Power and Heat Oy:n hallitus on päättänyt ostaa jäljempänä määritellyt määräalat.

3 KAUPAN KOHDE

3.1 Kaupan kohteena ovat seuraavat Myyjän omistamat määräalat kiinteistöistä Loviisan kaupungin Källa-Hästholmenin alueella (jäljempänä "**Kiinteistöt**"):

- määräala kiinteistöstä 434-410-1-61
- määräala kiinteistöstä 434-404-1-30
- määräala kiinteistöstä 434-404-2-12

3.2 Kiinteistöt on merkitty kauppakirjan liitteenä 1 olevaan karttaan.

4 KAUPPAHINTA

- 4.1 Kiinteistöjen kauppahinta on 10 618 771,00 euroa. Kauppahinta jakautuu Kiinteistöjen kesken niiden pinta-alojen mukaisessa suhteessa niiltä osin, kun alue on metsätaloustaloudessa olevaa ns. raakamaata. Kiinteistöihin kuuluvat rakennuspaikat on hinnoiteltu kohdekohtaisen hinta-arvion perusteella. Puuston ja virkistysalueen rakennusten hinta on eritelty arviokirjojen perusteella. Kauppahinnan erittely on liitteenä 2.
- 4.2 Kauppahinta ei kuitenkaan perustu Kiinteistöjen pinta-alaan.
- 4.3 Ostaja maksaa kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa Myyjän osoittamalle pankkitilille.
- 4.4 Myyjä on pyytänyt kaupan kohteena olevien maa-alueiden arvonmäärittelyä varten riippumattomien asiantuntijoiden lausunnot. Arviot koskevat kaupan kohteena olevien Kiinteistöjen käypää arvoa. Tämän kauppakirjan mukainen Kiinteistöjen kauppahinta vastaa arviolausuntojen perusteella määritettyä Kiinteistöjen käypää arvoa.
- 4.5 Todetaan, että kaupan kohteesta on laadittu [].[].2025 päivätty valtioneuvoston tarkastelu. Valtioneuvoston tarkastelun mukaan huomioiden valtioneuvoston yleiset edellytykset sekä tässä kaupassa noudatetun menettelyn, ei voida olettaa, että kauppa sisältäisi valtioneuvoston tukea eikä kaupungilla ole ilmoitusvelvollisuutta kaupasta komissiolle tuen arvioimiseksi. Kaupungin käsityksen mukaan maa-alueiden myyntiin ei sisälly SEUT 107 (1) artiklan vastaista valtioneuvoston tukea.

5 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SEKÄ VAARANVASTUUN SIIRTYMINEN

- 5.1 Omistus- ja hallintaoikeus Kiinteistöihin sekä vaaranvastuu Kiinteistöistä siirtyvät Myyjältä Ostajalle samalla, kun koko kauppahinta on maksettu. Källan leirintäalueen osalta Myyjän vaaranvastuu säilyy Myyjän hallintaoikeuden ajan.
- 5.2 Hallintaoikeus Källan leirintäalueen maa-alueisiin sekä rakennuksiin säilyy kuitenkin korvauksetta Myyjällä 31.12.2028 asti. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan Myyjän korvauksettoman hallintaoikeuden jatkamisesta edellä mainitun päivän jälkeiselle ajalle esimerkiksi vuodeksi kerrallaan, mikäli sille on edellytyksiä Ostajan toimintojen ja suunnitelmien näkökulmasta. Ostajalla on oikeus teettää tarvittavat tutkimukset ja selvitykset Källan leirintäalueen maa-alueilla myös Myyjän hallintaoikeuden aikana. Ostajalla on lisäksi oikeus hakea hankkeelleen tarvittavia viranomaislupia ja -lausuntoja Källan leirintäalueen maa-alueita koskien.
- 5.3 Myyjä on vastuussa Källan leirintäalueen energia-, vesi- ja muista ylläpitokustannuksista hallintaoikeutensa ajalta.

6 VEROT JA JULKISOIKEUDELLISET MAKSUT

- 6.1 Myyjä vastaa Kiinteistöihin kohdistuvista veroista, jälkiveroista ja veronkorotuksista sekä muista julkisoikeudellisista maksuista siltä osin, kuin veron tai maksun peruste kohdistuu kaupantekopäivää edeltävään aikaan. Tämän jälkeiseen aikaan kohdistuvista Kiinteistöjen veroista, jälkiveroista ja veronkorotuksista sekä muista julkisoikeudellisista maksuista vastaa Ostaja. Kaupantekovuodelta määrättävästä kiinteistöveroista vastaa kuitenkin Myyjä kokonaisuudessaan.
- 6.2 Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.

7 VARAINSIIRTOVERO

7.1 Kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

8 YMPÄRISTÖASIAT

8.1 Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti Myyjä ilmoittaa, ettei Myyjän käytettävissä olevien tietojen mukaan Kiinteistöillä ole harjoitettu toimintaa eikä niillä ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

8.2 Myyjä vastaa Kiinteistöjen maaperän ja pohjaveden mahdollisen pilaantumisen puhdistamisesta ja Kiinteistöillä sijaitsevien jätteiden poistamisesta aiheutuvista kuluista siltä osin kuin pilaantuminen tai roskaaminen on aiheutunut ennen hallintaoikeuden siirtymistä ja Ostaja sen jälkeiseltä ajalta. Mikäli Kiinteistöjen puhdistamiskustannukset ylittävät 100 000 euroa, Myyjällä on oikeus perua tämä kauppa, ellei Ostaja ota vastatakseen puhdistamiskustannuksista tämän ylittävältä osin.

9 OSTAJAN TIEDOT KAUPAN KOHTEESTA

9.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöihin haluamassaan laajuudessa ja hyväksyy ne sellaisina kuin ne kaupantekohetkellä ovat.

9.2 Ostaja on suorittanut kaupan kohteena olevilla Kiinteistöillä katselmuksen 16.5.2024. Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

10 ESISOPIMUS

10.1 Mikäli Ostajan ydinvoimalan kehittämishankkeen ja muun liikevaihdoltaan ja työllisyysvaikutuksiltaan merkittävän energiatuotanto- tai energiantensiivisen puhtaan teollisuuden kehittämishankkeen asemakaavoitus ei ole lainvoimainen 31.12.2032 mennessä, Myyjällä on oikeus ostaa Kiinteistöt takaisin tavanomaisilla kiinteistökaupan ehdoilla sekä alkuperäisellä kauppahinnalla. Merkittäväksi hankkeeksi ei katsota esimerkiksi aurinkovoimalaa tai muuta Myyjää vain vähäisesti hyödyttävää investointia. Mikäli asemakaavaa koskevasta päätöksestä valitetaan, edellä asetettua määräaikaa pidennetään, kunnes asia on ratkaistu lainvoimaisella päätöksellä. Mikäli Myyjä haluaa käyttää oikeuttaan ostaa Kiinteistöt takaisin edellä mainitun ehdon täytyessä, Myyjän tulee viimeistään 24 kuukauden kuluessa määräajan päättymisestä vaatia Ostajaa tekemään kiinteistökauppa. Kauppahinnassa voidaan huomioida kauppahintaa vähentävänä Myyjälle perusparannuksista aiheutuva hyöty ja kauppahintaa korottavana Myyjälle vahingollisista muutoksista aiheutuva haitta.

10.2 Mikäli Ostaja kieltäytyy tekemästä kohdassa 10.1 mainittua Myyjän vaatimaa kiinteistökauppaa ehdon täytyessä ja Kiinteistöt jäävät Ostajan omistukseen, Ostaja on velvollinen maksamaan Myyjälle vahingonkorvauksena 3 000 000 euroa.

10.3 Osapuolet sitoutuvat joka tapauksessa neuvottelemaan Myyjän oikeudesta ostaa Kiinteistöt tai osia niistä kohdassa 10.1 määritellyllä periaatteella, mikäli kohdassa 10.1 määritellyn kehittämishankkeen asemakaavoitus ei ole lainvoimainen kohdassa 10.1 määritellyssä ajassa.

11 KIINTEISTÖIHIN KOHDISTUVAT RASITUKSET JA RASITTEET

- 11.1 Kiinteistöihin ei kohdistu muita kiinnityksiä, rasitteita, erityisiä oikeuksia tai vallintarojoituksia kuin mitä ilmenee liitteenä 4 olevista rasitustodistuksista.
- 11.2 Kiinteistöihin ei kohdistu muita rasitteita kuin mitä ilmenee liitteenä 5 olevista kiinteistörekisteriotteista.

12 VUOKRASOPIMUKSET

- 12.1 Kaupan kohteena olevilla Kiinteistöillä on voimassa liitteenä 6 olevat vuokrasopimukset. Vuokrasopimukset siirtyvät tämän kauppakirjan allekirjoituksin Ostajalle.
- 12.2 Ostaja ottaa vastatakseen vuokrasopimukseen ja vuokrauksiin liittyvät velvollisuudet ja saa niihin liittyvät oikeudet.

13 OSAPUOLTEN VASTUUN RAJOITUKSET

- 13.1 Osapuolten tähän kiinteistökauppaan perustuvaa vastuuta rajoitetaan siten kuin tästä kohdasta **1313** ilmenee. Tässä kohdassa 13 sovittuja vastuunrajoituksia ei kuitenkaan sovelleta kohdassa 8.2 (Ympäristöasiat) ja 11 (Kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ja rasitteet) sovittuun vastuuseen, pl. liitteestä 7 ilmenevien vuokratonttien mahdolliset keskinäiset sopimukset, jotka eivät ole Myyjän tiedossa.
- 13.2 Myyjän kauppakirjan rikkomiseen perustuvan kokonaisvastuun yhteenlaskettu enimmäismäärä on rajoitettu 200 000 euroon.
- 13.3 Korvaus suoritetaan kauppahinnan alennuksena eikä Ostajalla ole oikeutta muunlaiseen korvaukseen Myyjältä eikä oikeutta purkaa kauppaa lain tai muulla perusteella.
- 13.4 Ostajan tulee ilmoittaa Myyjän sopimusrikkomuksesta kirjallisesti Myyjälle kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun rikkomus on tullut Ostajan tietoon, kuitenkin viimeistään kahdenkymmenen neljän (24) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituspäivästä.
- 13.5 Mikäli Ostajalla on vahingon perusteella oikeus saada korvausta kolmannelta sopijapuolelta, kyseinen korvaus vähennetään Myyjän maksettavaksi tulevasta korvauksesta. Ostajan tulee kaikin kohtuullisin keinoin periä em. korvausta kolmannelta sopijapuolelta tai vakuutuksesta.
- 13.6 Osapuolilla on velvollisuus kohtuullisin toimin minimoida mahdolliset vahingot.
- 13.7 Osapuolet eivät vastaa välillisistä vahingoista (mukaan luettuna saamatta jäänyt vuokratulo).
- 13.8 Edelleen Osapuolet toteavat ja sopivat maakaaren 2 luvun 9 §:n mukaisina yksilöidyistä poikkeuksista maakaaren säännöksiin seuraavaa:

Tämän kauppakirjan Myyjän vastuuta koskevat ehdot korvaavat maakaaren säännökset niiltä osin, kuin maakaaren säännöksistä on tässä kauppakirjassa nimenomaisesti poikettu. Rajoittamatta edellisessä virkkeessä sovittua yleisperiaatetta, Osapuolet toteavat, että he ovat nimenomaisesti sopineet muun muassa seuraavista poikkeuksista maakaaren mukaisista Ostajan suojaksi annetuista määräyksistä:

- a) Kaupan kohteessa katsotaan olevan maakaaren 2:17.1 alakohtien 1) tai 5) tarkoittama laatuvirhe (mukaan lukien salainen laatuvirhe) ainoastaan, mikäli kaupan kohdetta koskeva, tässä kauppakirjassa nimenomaisesti mainittu lausuma osoittautuisi paikkansa pitämättömäksi.
- b) Kenenkään kolmannen osapuolen ei katsota antaneen kaupan kohdetta koskevia tietoja Ostajalle maakaaren 2:20:n tarkoittamalla tavalla.
- c) Riippumatta siitä, mitä maakaaren 2:21:ssä ja 2:25:ssä on todettu, ajallisista rajoituksista Ostajan oikeudelle esittää vaatimuksia Myyjälle on nimenomaisesti ja tyhjentävästi sovittu tässä kohdassa 13.
- d) Maakaaren 2:32 sekä 2:33 eivät sovellu tässä kauppakirjassa sovittuun kauppaan, vaan Myyjän korvausvastuun toteuttamisesta on tyhjentävästi sovittu tässä kohdassa 13.

14 ETUOSTOLAIN TARKOITTAMA VAKUUTUS

- 14.1** Osapuolet vakuuttavat, ettei heidän välillään ole viimeksi kuluneiden kahden vuoden aikana tapahtunut etuostolain (608/77) 5.2 §:ssä mainittuja luovutuksia.

15 IRTAIN OMAISUUS

- 15.1** Tällä kauppakirjalla ei ole luovutettu mitään irtainta omaisuutta eikä irtaimen omaisuuden luovutuksesta ole tehty eri sopimusta.

16 KAUPPAKIRJAN SIIRTO JA KIINTEISTÖJEN EDELLEENLUOVUTUSKIELTO

- 16.1** Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta ilman toisen Osapuolen kirjallista suostumusta siirtää tätä kauppakirjaa tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhtiöllä.
- 16.2** Ostaja ei saa ilman Myyjän suostumusta luovuttaa Kiinteistöjä rakentamattomana edelleen.

17 ILMOITUKSET

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muu kommunikaatio Osapuolten välillä tähän sopimukseen liittyen katsotaan asianmukaisesti tehdyksi, mikäli ne on toimitettu kirjallisessa muodossa postitse (kirjattuna), sähköpostina tai muutoin todistettavasti kyseessä olevalle Osapuolelle seuraavasti:

Myyjälle:

Loviisan kaupunki
yhteyshenkilö: Kaupunginjohtaja
osoite: Mannerheiminkatu 4, 07900 Loviisa
sähköposti: kaupunki@loviisa.fi

Ostajalle:

Fortum Power and Heat Oy
yhteyshenkilö: []
osoite: PL 100, 00048 FORTUM
sähköposti: []

18 RIIDANRATKAISU

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välitysmenettelyssä Keskuskauppakamarin välitysmenettelysääntöjen mukaisesti. Välitysoikeus on yksijäseninen. Välitysmenettelyn paikka on Helsinki ja kieli suomi.

19 SOPIMUSKAPPALEET

Tämä kauppakirja on tehty kolmena samanlaisena kappaleena, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

[Loviisassa] []. päivänä []kuuta 2025

Myyjä:

LOVIISAN KAUPUNKI

[nimenselvennys, asema]

Ostaja:

FORTUM POWER AND HEAT OY

[nimenselvennys, asema]

[Liitteet ja kaupanvahvistajan todistus seuraavalla sivulla]

LIITTEET

1. Kartta
2. Kauppahinnan erittely
3. Lainhuutotodistukset
4. Rasiustodistukset
5. Kiinteistörekisteriotteet
6. Vuokrasopimukset

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [] luovuttajan Loviisan kaupungin edustajana sekä [] luovutuksensaajan Fortum Power and Heat Oy:n edustajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden sekä todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika kuten yllä
