

KIINTEISTÖJEN MÄÄRÄALOJEN KAUPAN ESISOPIMUS

Pyhäjärven kaupunki (y-tunnus 0210261-7), Ollintie 26, 8680 Pyhäsalmi, Pyhäjärvi, Suomi myyjänä ja Suomen Energiavarasto Oy (y-tunnus 3002557-5), Ollintie 26, 86800 Pyhäsalmi, Pyhäjärvi, Suomi ostajana ovat tänään sopineet kiinteistöjen määräalan kaupan esisopimuksesta seuraavaa.

1. TAUSTA

Pyhäsalmen kaivoksen maanalainen toiminta on pääosiltaan päättynyt vuonna 2022 ja maanpäällinen jatkojalostus on päättymässä muutamia vuosia myöhemmin.

Ostaja on suunnitellut voimassa olevien asemakaavojen sallimaa pumppuvoimalaitos- ja energiavarastotoimintaa kaivosalueella. Ostajan tarkoituksena on suunnitella, rahoittaa, rakentaa ja ylläpitää pumppuvoimalaitosta ja energiavarastoa pitkäaikaisesti. Myyjä omistaa lain nojalla asemakaava-alueella olevan tiealueen, jonka alittava käytävä on tarkoitus luovuttaa ostajalle. Myyjän omistusoikeus kyseiselle tiealueelle on merkitty lainhuutorekisteriin.

2. ESISOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä esisopimuksella myyjä ja ostaja sopivat solmivansa liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin kiinteistön määräalan kaupan 90 päivän kuluessa siitä lukien, kun tämän esisopimuksen ehdot kaupan teolle ovat toteutuneet.

3. LOPULLISEN KAUPAN EHDOT

3.1 Kaupan kohde

Kaupan kohde 1 on Pyhäjärven kaupungissa Pyhäsalmen kaivosalueella kiinteistöllä 626-1-9906-1, liitteessä 1 väriviivalla koordinaatistolla korkeusasemineen määritelty alue. Alueesta on tarkoitus tulla osa muodostettavaa maanalaista 3D-kiinteistöä.

Kaupan kohde 2 on Pyhäjärven kaupungissa Pyhäsalmen kaivosalueella kiinteistöllä 626-1-9906-1, liitteessä 1 väriviivalla ja koordinaatistolla korkeusasemineen määritelty alue. Alueesta on tarkoitus tulla osa muodostettavaa maanalaista 3D-kiinteistöä.

Muodostettavan 1. kaupan kiinteistön osoite on [●], ja toisen muodostettavan kiinteistön osoite on [●].

Kaupan kohteen 1. kauppahinta on tuhat (1000) euroa.

Kaupan kohteen 2. kauppahinta on tuhat (1000) euroa.

Kaupan kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät rasitteista vapaana ostajalle kauppahinnan maksua vastaan.

Muut lopullisten kauppojen ehdot ovat olennaisin osin liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaiset.

3.2 Lopullisen kiinteistökaupan edellytykset

Tämän esisopimuksen mukaisen lopullisen kiinteistökaupan kaupan kohteista tekemisen edellytyksenä on, että seuraavat ehdot ovat erikseen kummankin kaupan kohteen osalta täyttyneet:

- 1) ostaja on tehnyt investointipäätöksen ryhtymisestä toteuttamaan pumppuvoimalaitosta ja ylläpitämään energiavarastotoimintaa kaupan kohteessa,
- 2) kaupan kohteen käyttämiselle 1-kohdassa sanottua toimintaa varten on saatu mahdollisesti tarvittavat luvat,
- 3) ostaja ja Pyhäsalmi Mine Oy ovat tehneet
 - a. 1. kaupankohteen osalta kaupan määräaloista kiinteistöillä:
 - i. Malmio, 626-402-119-75
 - ii. Rikashiekka, 626-402-32-354
 - iii. Alangontaus, 626-402-32-58
 - iv. Kokko, 626-402-32-358
 - v. Kumpuylitalo, 626-402-32-295
 - vi. Kumpualanko, 626-402-32-291
 - vii. Kumpualitalo, 626-402-32-293
 - viii. Kaivosriihipelto, 626-402-32-300 ja
 - ix. Länsimalmio, 626-402-119-3

joista on tarkoitus tulla osa muodostettavaa 3D-kiinteistöä sekä
 - b. 2. kaupankohteen osalta kaupan määräaloista kiinteistöillä:
 - i. Malmio, 626-402-119-75
 - ii. Rikashiekka, 626-402-32-354
 - iii. Alangontaus, 626-402-32-58
 - iv. Kokko, 626-402-32-358 ja
 - v. Savikumpu 626-402-32-56

joista on tarkoitus tulla osa muodostettavaa 3D-kiinteistöä ja
- 4) kaupan kohdealue on muodostettu tai selvästi voidaan muodostaa osaksi kolmiulotteista kiinteistöä.

4. KULUJEN JAKAUTUMINEN

Kumpikin osapuoli vastaa itse esisopimuksen neuvottelemisesta ja laatimisesta sekä muista kaupan valmistelusta johtuvista kustannuksistaan. Kaupanvahvistajan palkkiosta ja kuluista osapuolet vastaavat puoliksi.

Myyjä valtuuttaa ostajan kustannuksellaan hakemaan kiinteistöille edellä 3.2-kohdissa tarkoitettuja lupia oheisilla valtakirjoilla (liitteet [●]). Valtuutukset ovat voimassa niin kauan kuin tämä esisopimus on voimassa.

5. MYYJÄN VAKUUTUKSET

Myyjä on hankkinut kaikki tarvittavat suostumukset ja tehnyt asianmukaiset päätökset tämän sopimuksen solmimiseksi.

6. ESISOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Kumpikaan osapuoli ei voi siirtää esisopimusta eikä sen mukaisia oikeuksia tai velvoitteita kolmannelle osittainkaan ilman toisen osapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta.

7. ESISOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Tätä esisopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vain osapuolten kirjallisella ja kaupanvahvistajan vahvistamalla sopimuksella.

8. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Esisopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kaupanvahvistaja on sen vahvistanut ja on voimassa, kunnes on kulunut 90 päivää esisopimuksen 3.2-kohdassa lueteltujen lopullisen kiinteistökaupan edellytysten täyttymisestä.

Mikäli esisopimuksen 3.2-kohdassa luetellut kiinteistökaupan tekemisen edellytykset eivät ole toteutuneet 31.12.2023 mennessä eivätkä osapuolet ole sopineet määräajan pidennyksestä, jolloin määräaika päättyy 31.12.2024, esisopimus raukeaa määräajan päättyessä eikä kummallakaan osapuolella ole mitään vaatimuksia toista osapuolta kohtaan.

9. SOVELLETTAVA LAKI JA ERI MIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintasäännöksiä.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Suomen Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeus on kolmijäseninen. Välimiesmenettelyn kieli on suomi ja paikka on Helsinki.

Tätä esisopimus on tehty kolme samasanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

[Pyhäjärvellä], [●] kuun [●]. päivänä 2023

PYHÄJÄRVEN KAUPUNKI

SUOMEN ENERGIAVARASTO OY

(allekirjoittajan nimenselvennys)

(allekirjoittajan nimenselvennys)

Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana todistan, että [●] ja [●] luovuttajan Pyhäjärven kaupungin edustajina sekä [●] ja [●] luovutuksensaajan Suomen Energiavarasto Oy:n edustajina ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

[Pyhäjärvellä], [●] kuun [●]. päivänä 2023

[Nimenselvennys]

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanhahvistaja, tunnus [●]

LIITTEET

1. Kartta ja koordinaatisto kaupan kohteesta 1 ja 2
2. Kauppakirjaluonnos

KOORDINAATTILUETTELO

| Tontti N:O | Paalu N:O | X | Y | Z | Z2 | Z3 | Z4 |
|--------------|-------------|--------------|----------------|--------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 3001 | 1 | 7061556,871 | 26501792,793 | 120,45 / 10,45 | | | |
| | 2 | 7061477,209 | 26501880,319 | 120,45 / 10,45 | | | |
| | 3 | 7061449,981 | 26501912,816 | 120,45 / 10,45 | | | |
| | 4 | 7061427,248 | 26501950,340 | 120,45 / 10,45 | | | |
| | 5 | 7061410,752 | 26501991,095 | 120,45 / 10,45 | | | |
| | 56 | 7061404,827 | 26502017,038 | 120,45 / 10,45 | | | |
| | 6 | 7061400,961 | 26502033,964 | 120,45 / 10,45 | | | |
| | 57 | 7061399,398 | 26502058,317 | 120,45 / 10,45 | | | |
| | 7 | 7061398,144 | 26502077,847 | 120,45 / 10,45 | | | |
| | 8 | 7061402,352 | 26502121,530 | 120,45 / 10,45 | | | |
| | 9 | 7061412,826 | 26502162,638 | 120,45 / 10,45 | | | |
| | 10 | 7061563,605 | 26502664,679 | 120,45 / 10,45 | | | |
| | 11 | 7061611,491 | 26502650,298 | 120,45 / 10,45 | | | |
| | 12 | 7061461,017 | 26502149,268 | 120,45 / 10,45 | | | |
| | 13 | 7061451,753 | 26502112,909 | 120,45 / 10,45 | | | |
| | 14 | 7061448,298 | 26502077,046 | 120,45 / 10,45 | | | |
| | 15 | 7061450,601 | 26502041,178 | 120,45 / 10,45 | | | |
| | 58 | 7061453,973 | 26502026,415 | 120,45 / 10,45 | | | |
| | 16 | 7061458,604 | 26502006,137 | 120,45 / 10,45 | | | |
| | 59 | 7061468,615 | 26501981,403 | 120,45 / 10,45 | | | |
| 17 | 7061472,090 | 26501972,817 | 120,45 / 10,45 | | | | |
| 18 | 7061490,764 | 26501941,995 | 120,45 / 10,45 | | | | |
| 19 | 7061514,876 | 26501913,216 | 120,45 / 10,45 | | | | |
| 20 | 7061593,848 | 26501826,448 | 120,45 / 10,45 | | | | |
| 3002 | 21 | 7061640,533 | 26501738,014 | 148,45 / -1339,55 | | | |
| 3003 ja 3010 | 22 | 7061699,206 | 26501818,992 | -939,55 / -1339,55 | -539,55 / -939,55 | | |
| | 23 | 7061756,533 | 26501871,666 | -939,55 / -1339,55 | -539,55 / -939,55 | | |
| | 24 | 7061905,900 | 26501828,698 | -939,55 / -1339,55 | -539,55 / -939,55 | | |
| | 25 | 7062072,290 | 26501668,591 | -939,55 / -1339,55 | -539,55 / -939,55 | | |
| | 26 | 7061889,760 | 26501382,894 | -939,55 / -1339,55 | -539,55 / -939,55 | | |
| | 27 | 7061603,018 | 26501614,148 | -939,55 / -1339,55 | -539,55 / -939,55 | | |
| | 28 | 7061605,475 | 26501644,361 | -939,55 / -1339,55 | -539,55 / -939,55 | | |
| | 29 | 7061884,036 | 26501387,510 | -639,55 / -1339,55 | | | |
| 3004 | 30 | 7061887,191 | 26501345,704 | -639,55 / -1339,55 | | | |
| | 31 | 7061613,235 | 26501295,212 | -639,55 / -1339,55 | | | |
| | 32 | 7061609,357 | 26501560,914 | -639,55 / -1339,55 | | | |
| | 33 | 7061666,739 | 26501562,757 | -639,55 / -1339,55 | | | |
| 3000 | 34 | 7061745,920 | 26501597,642 | 140,45 / -239,55 | | | |
| | 35 | 7061740,224 | 26501318,617 | 140,45 / -239,55 | | | |
| | 36 | 7061834,748 | 26501336,038 | 140,45 / -239,55 | | | |
| | 37 | 7061925,711 | 26501314,674 | 140,45 / -239,55 | | | |
| | 38 | 7061929,509 | 26501582,308 | 140,45 / -239,55 | | | |
| | 39 | 7061902,887 | 26501778,830 | 140,45 / -239,55 | | | |
| | 40 | 7061700,611 | 26501867,802 | 140,45 / -239,55 | | | |
| | 41 | 7061710,376 | 26501809,582 | 140,45 / -239,55 | | | |
| | 42 | 7061729,903 | 26501693,148 | 140,45 / -239,55 | | | |
| | 3005-3008 | 51 | 7061811,363 | 26502105,740 | -139,55 / -239,55 | -499,55 / -519,55 | -779,55 / -899,55 |
| 52 | | 7061738,352 | 26501952,218 | -139,55 / -239,55 | -499,55 / -519,55 | -779,55 / -899,55 | -1189,55 / -1239,55 |
| 53 | | 7061792,341 | 26501926,041 | -139,55 / -239,55 | -499,55 / -519,55 | -779,55 / -899,55 | -1189,55 / -1239,55 |
| 54 | | 7061865,352 | 26502079,563 | -139,55 / -239,55 | -499,55 / -519,55 | -779,55 / -899,55 | -1189,55 / -1239,55 |
| 3009 | 55 | 7061749,130 | 26501940,689 | 150,45 / -1239,55 | | | |

KIINTEISTÖJEN MÄÄRÄALAN KAUPPA

Pyhäjärven kaupunki (y-tunnus 0210261–7), Ollintie 26, 86800 Pyhäsalmi, Pyhäjärvi, Suomi myyjänä ja Suomen Energiavarasto Oy (y-tunnus 3002557–5), Ollintie 26, 86800 Pyhäsalmi, Pyhäjärvi, Suomi ostajana ovat tänään sopineet kiinteistön määräalan kaupasta seuraavaa:

1. TAUSTA

Pyhäsalmen kaivoksen maanalainen toiminta on pääosiltaan päättynyt vuonna 2022 ja maanpäällinen jatkojalostus on päättymässä muutamia vuosia myöhemmin.

Ostaja on suunnitellut voimassa olevien asemakaavojen sallimaa pumppuvoimalaitos- ja energiavarastotoimintaa kaivosalueella. Ostajan tarkoituksena on suunnitella, rahoittaa, rakentaa ja ylläpitää pumppuvoimalaitosta ja energiavarastoa pitkäaikaisesti.

2. ESISOPIMUS

Osapuolten [●].2023 solmiman esisopimuksen ehdot ovat täyttyneet 1. kaupan kohteen /2. kaupan kohteen osalta.

3. MÄÄRÄALOJEN KAUPAN EHDOT

3.1 Kaupan kohde

Kaupan kohde 1 on Pyhäjärven kaupungissa Pyhäsalmen kaivosalueella, liitteessä 1 väriviivalla sekä koordinaatistolla korkeusasemineen määritelty määräala kiinteistöstä 626-1-9906-1. Kaupan kohteesta ja ostajan tänään ostamista muista määräaloista muodostetaan 3D-kiinteistö. Kokonaisuutena kaupan kohteet käsittävät sitovan tonttijaon mukaiset kolmiulotteiset tontit nrot [●].

Muodostettavan kiinteistön osoite on [●].

Kaupan kohde 2 on Pyhäjärven kaupungissa Pyhäsalmen kaivosalueella, liitteessä 1 väriviivalla sekä koordinaatistolla korkeusasemineen määritelty määräala kiinteistöstä 626-1-9906-1. Kaupan kohteesta ja ostajan tänään ostamista muista määräaloista muodostetaan 3D-kiinteistö.

Muodostettavan kiinteistön osoite on [●].

Mikäli edellä tarkoitettu(j)a 3D-kiinteistö(j)ä ei ole kauppaa tehtäessä muodostettu, myyjä myötävaikuttaa käytettävissään olevin keinoin siihen, että 3D-kiinteistö/kiinteistöt saadaan kiinteistötoimituksessa muodostetuiksi.

4. ALUEEN KÄYTTÖ

4.1 Käyttötarkoitus

Muodostettavaa 3D-kiinteistöä tullaan käyttämään pumppuvoimalaitos- ja energiavarastotoimintaan ja niiden tarvitsemien tunneleiden, ylä- ja vesialtaiden ja kaikkien energiavarastotoiminnassa tarvittavien rakenteiden ja laitteiden rakennus- ja käyttöpaikkana, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty. Kaupan kohde sijaitsee asemakaava-alueella sijaitsevan maantien alapuolella ja on osa maanalaista tunnelia.

4.2 Katselmukset, tutustuminen kaupan kohteeseen

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen paikan päällä ja on saanut tutustuttavakseen seuraavat asiakirjat:

- 1) lainhuutotodistukset päivältä [●],
- 2) rasiustodistukset päivältä [●],
- 3) kiinteistörekisteriotteet päivältä [●], ja
- 4) kaavakartta ja kaavamääräykset [●].

4.3 Kiinnitykset

Myyjä vastaa siitä, että kaupan kohde luovutetaan kiinnityksistä ja muista rasitteista ja rasituksista vapaana ostajalle kaupantekotilaisuudessa kauppahinnan maksua vastaan.

5. KAUPPAHINTA JA MUUT MAKSUT

5.1 Kauppahinta

Kauppahinta on tuhat (1000) euroa/kaupan kohde, joka maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa myyjän ilmoittamalle pankkitilille.

5.2 Muut maksut

Kumpikin osapuoli vastaa itse kaupan valmistelusta johtuvista kustannuksistaan. Kaupanvahvistajan palkkiosta ja kuluista osapuolet vastaavat puoliksi.

6. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät rasitteista vapaana ostajalle kaupantekotilaisuudessa kauppahinnan maksua vastaan.

7. MUUT EHDOT

7.1 Viivästyskorko

Mikäli tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

7.2 Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei ole sovittu irtaimiston kaupasta.

8. MYYJÄN VAKUUTUKSET

Myyjä on hankkinut kaikki tarvittavat suostumukset ja tehnyt asianmukaiset päätökset tämän sopimuksen solmimiseksi.

9. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia sen lainvalintasäännöksiä lukuun ottamatta. Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Suomen Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeus on kolmijäseninen. Välimiesmenettelyn kieli on suomi ja paikka on Helsinki.

Tämä sopimus on tehty kolmena samanasaisena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

[Pyhäjärvellä], [●] kuun [●]. päivänä 202[●]

PYHÄJÄRVEN KAUPUNKI

SUOMEN ENERGIAVARASTO OY

(allekirjoittajan nimenselvennys)

(allekirjoittajan nimenselvennys)

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että [●] ja [●] luovuttajan Pyhäjärven kaupungin edustajina sekä [●] ja [●] luovutuksensaajan Suomen Energiavarasto Oy:n edustajina ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

[Pyhäjärvellä], [●] kuun [●]. päivänä 202[●]

[Nimenselvennys]

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja, tunnus [●]

LIITTEET

1. Kartta ja koordinaatisto määräalasta 1 ja 2