



09.06.2025

Esisopimus Keuruun datakeskuksen kiinteistökaupasta

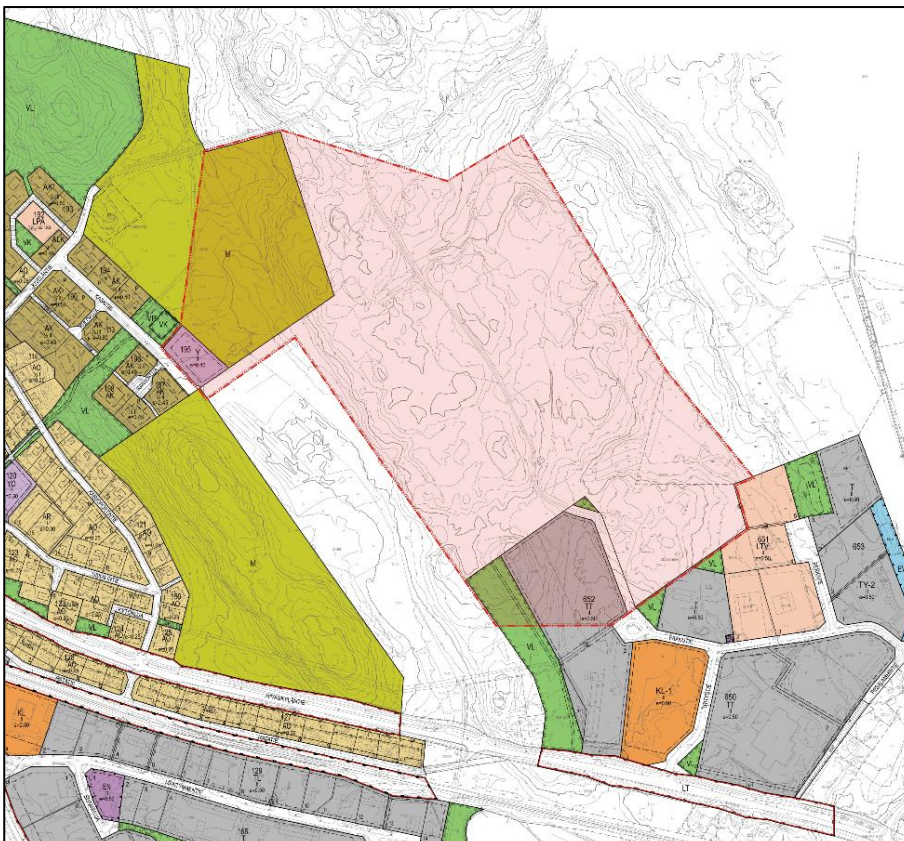
1. Osapuolet

Myyjä **Keuruun kaupunki**
Y-tunnus 0208388-2
Multiantie 5, 42700 Keuruu
jäljempänä tässä sopimuksessa ”myyjä”

Ostaja **Suomen energiainsinöörit technology Oy**
Y-tunnus: 3436026-6
Melkonkatu 24
00210 Helsinki
jäljempänä tässä sopimuksessa ”ostaja”

2. Esisopimuksen kohde

Tämä esisopimus käsittää Keuruun datakeskukselle asemakaavoitettavan n. 40 ha alueen Karjolan ja Kivelän väliselle alueelle. Alustava aluerajaus on merkitty punaisella pistekatkoviivalla alla olevalle kartalle. Rajaus tarkentuu suunnittelun myötä ja koskettaa mahdollisesti tiloja: 249-410-9-228, 249-410-9-252, 249-410-9-241, 249-410-22-633 ja 249-410-28-157, 249-410-28-259.



3. Esisopimuksen tausta ja tarkoitus

Kaupunki selvittää kaavoittamalla ja maanostoin datakeskuksen sijoittamismahdollisuutta ko. alueelle. Kaupunki vastaa asemakaavan laatimisen ja laatimisen taustaksi tehtävien luontoselvitysten kustannuksista.

Ostaja teettää omalla kustannuksella, kaavoitusvaiheessa tarvittavat, datakeskuksen toiminnasta johtuvat ympäristövaikutusten selvitykset (mahdollinen YVA-selvitys) ja vaikutusarvioinnit (mukaan lukien lauhde- /prosessivesien käsittely, hulevesien hallintasuunnitelma, T/kem turvallisuustarkastelu), määräalan rakennustekniset selvitykset ja suunnitelmat. Selvitykset ja vaikutusarvioinnit luovutetaan kaavoitusta varten kaupungin käyttöön ilman eri korvausta ja jäävät kaupungin hyödynnettäväksi, vaikka esisopimus ei johtaisi kiinteistökauppaan.

Esisopimuksella ostaja kiinnittää määräalan ostamismahdollisuuden itselleen tai kolmannen (kaupungin hyväksymän) osapuolen käyttöön.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on määräalan hyödyntäminen datakeskus -toiminnoille tässä esisopimuksessa sovittujen molempia osapuolia palvelevien kriteereiden toteutuessa.

Ostaja sitoutuu ostamaan sopimuskohteen, mikäli tämän esisopimuksen kohdan 4 ehdot täyttyvät. Ostaja sitoutuu rakentamaan alueelle datakeskusrakennuksen, jonka pinta-ala on vähintään 50 000 k-m² kolmen vuoden sisällä kaupanteosta.

Molemmat osapuolet pyrkivät suunnittelussa siihen, että datakeskuksesta mahdollisesti syntyvää ylijäämälämpöä hyödynnetään mahdollisimman paljon Keuruun taajaman lämpöverkossa. Selvitetään, voidaanko huoltovarmuuden näkökulmasta keskuksen sähkövarastoja hyödyntää taajaman tarpeisiin.

Sopimuskohte on osin asemakaavoittamatonta aluetta, osin asemakaavassa teollisuus- ja metsätalousaluetta. Asemakaavaa on tavoitteena muuttaa ja laajentaa siten, että alueelle muodostuisi n. 40 ha teollisuusalue, jolle voidaan sijoittaa kerrosalaltaan 200 000 k-m² datakeskus.

Alueen maanomistus on tällä hetkellä Keuruun kaupungin ja Keuruun seurakunnan omistuksessa. Kaupunki pyrkii ostoin / maanvaihdoin hankkimaan koko kaavoitettavan määräalan omistukseensa.

4. Kiinteistökaupan tekemisen ehdot

Osapuolet tekevät sopimuskohteesta kiinteistökaupan, jonka ehdot vastaavat olennaiselta osin liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen ehtoja, kun alla olevat ehdot ovat toteutuneet.

1. Sopimuskohteen asemakaavamuutos on lainvoimainen ja se mahdollistaa 200 000 k-m² datakeskuksen rakentamisen.
2. Kaupunki on saanut hankittua alueen omistukseensa Keuruun seurakunnalta.
3. Ostajan ja yhteistyökumppaneiden tekemät selvitykset ovat johtaneet rakentamispäätökseen.

5. Aikataulu ja esisopimuksen voimassaolo

Tämä esisopimus astuu voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet, kaupanvahvistaja on sen vahvistanut ja kaupunginhallituksen sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Osapuolet sitoutuvat tekemään kauppakirjaluonnoksen mukaisen kiinteistökaupan kuuden kuukauden sisällä asemakaavahankkeen lainvoimaisuudesta.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa ilman eri ilmoitusta, kun:

- sopimuskohteen kauppakirja on allekirjoitettu
- sopimuskohdan 4. (Kiinteistökaupan tekemisen ehdot) eivät täyty 4 vuoden kuluessa esisopimuksen allekirjoituksesta
- kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu kuuden kuukauden sisällä asemakaavan lainvoimaisuudesta

6. Muut ehdot

Mikäli rakennushanke tarvitsee yhteiskunnallisten katu-, tietoliikenne-, sähkö-, jätevesi-, hulevesi- ja lauhdevesiverkkojen rakentamista ja vahvistamista niiden kustannuksista vastaa ostaja.

Ostaja voi siirtää sopimuksen (kaupungin hyväksymän) kolmannen osapuolen käyttöön.

Hankkeen rakentaja / rahoittaja tulee olla luotettava, yhteiskunnalliset velvoitteensa hoitanut taho. Keskuksessa ei saa suorittaa kryptovaluuttojen louhintaa.

Tästä esisopimuksesta ja lopullisesta kiinteistökaupasta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti myyjä ja ostajan välisissä neuvotteluissa. Jos neuvottelut eivät johda tulokseen, jätetään riitaisuus Keski-Suomen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Mikäli esisopimus purkautuu, osapuolilla ei ole toisiinsa kohdistuvia taloudellisia, eikä muitakaan vaateita.

Myyjä maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

Molemmat osapuolet ovat tietoisia siitä, että asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto ja tämä sopimus ei sido kaupunginvaltuustoa mitenkään päätöksessään kaavan hyväksymisestä.

-Alueidenkäyttölaki 91 b § (13.3.2003/222)

"Maankäyttösopimukset

Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia

(maankäyttösopimus). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä." –

Mikäli kaupunginvaltuusto päättää olla hyväksymättä kaavaa, keskeyttää kaavoituksen tai kaavoitus keskeytyy mistä syystä tahansa, osapuolilla ei ole taloudellisia, eikä muitakaan vaatimuksia toisiansa kohtaan.

Myyjällä on mahdollisuus purkaa esisopimus, mikäli ostaja ei toimita kaupungille kohdassa 3. (Esisopimuksen tausta ja tarkoitus) lueteltuja ja prosessin aikana vaadittavia, kaavoitusta varten tarvittavia selvityksiä.

7. Allekirjoittaminen ja voimaantulo

Tätä esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

_____.___.2025

Myyjä: **Keuruun kaupunki**

Janne Teeriaho
kaupunginjohtaja

Timo Määttä
kaupunkikehityspäällikkö

Ostaja: **Suomen energiainsinöörit technology Oy**

Paavo Sihvola
hallituksen jäsen

Petri Koivula
hallituksen varajäsen

Liitteenä: *-Kauppakirjaluonnos*

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kaupunginjohtaja Janne Teeriaho ja kaupunkikehityspäällikkö Timo Määttä Keuruun kaupungin puolesta luovuttajana sekä Paavo Sihvola ja Petri Koivula Suomen energiainsinöörit technology Oy:n puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä allekirjoitustilaisuudessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 ja 7 §:ssä säädetyllä tavalla.

_____.___.2025

Kaupanvahvistajan allekirjoitus (nro)

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA (Luonnos 02.06.2025)

MYYJÄ

Keuruun kaupunki (Y-tunnus 0208388-2), jäljempänä **myyjä**
Multiantie 5
42700 Keuruu

OSTAJA

Suomen energiainsinöörit technology Oy, jäljempänä **ostaja**
Y-tunnus: 3436026-6
Melkonkatu 24
00210 Helsinki

KAUPAN KOHDE

Keuruun kaupungissa sijaitseva noin 40 ha suuruinen alue, määräalat tiloista:
249-410-9-228, 249-410-9-252, 249-410-9-241, 249-410-22-633 ja 249-410-28-157, 249-410-28-259.

Alue muodostaa Keuruun kaupungin Kirkonseudun asemakaava-alueella: (täydennetään myöhemmin).

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on markkina-arvon mukainen, josta pyydetään arvio myöhemmin. Nykyinen hintataso yritysraennuspaikoilla on 2 – 6 € / m².

Kuntalaki 130 §

”Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely

Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta suoritetaan kokonaisuudessaan kuukauden kuluessa siitä, kun kauppakirja on allekirjoitettu.

Maksun viivästyessä ostaja suorittaa korkolain 4.1. §:n mukaisen viivästyskoron.

Omistus- ja hallintaoikeus

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun edellä mainittu kauppahinta on mahdollisine korkoineen suoritettu.

Kiinnitykset ja panttioikeudet

Määräala myydään kiinnityksistä vapaana.

Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasiukset

Kiinteistö myydään rasitteista, muista käyttöoikeuksista ja rasituksista vapaana.

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa määräalasta suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja vastaa määräalan kiinteistöksi muodostamisesta aiheutuvista kaikista kuluista.

Myyjä maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin.

Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutorekisterin ote
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset

Johtojen sijoittaminen

Ostaja on velvollinen sallimaan kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Ympäristönsuojelulain 104 §:n selontekovelvollisuus

Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla alueella ei ole myyjän tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan alueelle datakeskusrakennuksen, jonka pinta-ala on vähintään 50 000 k-m² kolmen vuoden sisällä kaupanteosta.

Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuutensa on ostajan maksettava sopimussakkoa myyjälle 40 000 € jokaiselta rakentamisvelvollisuuden ylittävältä vuodelta.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

_____. päivänä _____kuuta 202__

Myyjä: Keuruun kaupunki

Janne Teeriaho
kaupunginjohtaja

Timo Määttä
kaupunkikehityspäällikkö

Ostaja: Suomen energiainsinöörit technology Oy

Paavo Sihvola
hallituksen jäsen

Petri Koivula
hallituksen varajäsen

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kaupunginjohtaja Janne Teeriaho ja kaupunkikehityspäällikkö Timo Määttä luovuttajan Keuruun kaupungin puolesta sekä Paavo Sihvola ja Petri Koivula Suomen energiainsinöörit technology Oy:n puolesta luovutuksensaajana 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 säädetyllä tavalla.

_____. päivänä _____kuuta 202__

_____maanmittaustoimiston määräämä julkinen kaupanvahvistaja, nro