

Tämä esisopimus (Esisopimus) on tehty [•].[•].2025 (Allekirjoituspäivä).

## OSAPUOLET

- (1) Mäntsälän kunta (y-tunnus 0129261-5), Suomen lain mukaisesti perustettu kunta, jonka rekisteröity kotipaikka on Mäntsälä (**Myyjä**).
- (2) FCDC Corp Oy (y-tunnus: 3406782-8), Suomen lain mukaisesti perustettu osakeyhtiö, jonka rekisteröity kotipaikka on Helsinki, perustettavan yhtiön lukuun (**Ostaja**).

(1) – (2) yhdessä **Osapuolet** ja erikseen **Osapuoli**.

## TAUSTA

- (A) Myyjä omistaa Mäntsälän kunnassa osoitteessa Granittitie 5 sijaitsevat Kapulin yritysalueen korttelin 2319 tontin 1 osia vastaavat määräalat kiinteistöistä (jäljempänä yhdessä **Sopimuksen Kohde** tai **Kiinteistö**):

- *Kulmakolmio* 505-407-3-259, noin 30 400 m<sup>2</sup>,
- *Risumäki* 505-407-48-1, noin 4 900 m<sup>2</sup>,
- *Meijeri* 505-407-56-46, noin 23 500 m<sup>2</sup>, sekä korttelin 2316 tonttien 1 ja 2 osia vastaava määräala kiinteistöistä *Ali-Ollila* 505-407-7-128, noin 32 300 m<sup>2</sup>.

Yhteensä Sopimuksen Kohteen pinta-ala on noin 91 100 m<sup>2</sup>.

Tontin 2319-1 asemakaavamerkintä on T-6; teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelin 2316 tonttien 1 ja 2 asemakaavamerkintä on puolestaan LTA/T-6; tavaraliikenneterminaalin ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Koko vuokra-alueen rakennustehokkuusluku  $e=0,60$ . Rakennusoikeutta on siten noin 54 660 k-m<sup>2</sup>.

- (B) Osapuolet ovat \_\_\_\_\_.2025 allekirjoittaneet maanvuokrasopimuksen, jolla Ostaja on vuokrannut Myyjältä Kiinteistön. Maanvuokrasopimus on tämän Esisopimuksen liitteenä 1.
- (C) Tällä Esisopimuksella sovitaan niistä ehdoista, joiden täytyessä Osapuolet sitoutuvat tekemään Kiinteistön kaupan. Esisopimuksen tarkoituksena on vahvistaa Maanvuokrasopimuksessa todettu Kiinteistön osto-oikeus maakaaren (540/1995, muutoksineen) edellyttämässä määrämuodossa.
- (D) Osapuolet ovat huolellisesti ja itsenäisesti arvioineet tämän Esisopimuksen sisällön sekä ne oikeudet ja velvollisuudet, jotka seuraavat tästä Esisopimuksesta, ja sitoutuvat noudattamaan tätä Esisopimusta.

## **1 SOPIMUSTEN TEKEMISEN EDELLYTYKSET**

- 1.1 Tällä Esisopimuksella Myyjä sitoutuu myymään Kiinteistön Ostajalle Maanvuokrasopimuksen kohdan 5.3 mukaisin ehdoin, jos Ostaja ilmoittaa Myyjälle kirjallisesti halustaan tehdä Kiinteistön kauppa. Kiinteistön kauppahinta on tällöin 20 kertaa kaupantekovuoden Maanvuokrasopimuksen mukaisen vuosivuokran suuruinen. Tämän kohdan 1.1 mukainen Kiinteistön kauppa on tehtävä viimeistään \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2075.

## **2 ESISOPIMUKSEN SIIRTO**

Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää tätä Esisopimusta tai siihen perustuvia oikeuksia tai velvoitteitaan ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaan kirjallista suostumusta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että FCDC Corp Oy on allekirjoittanut tämän Esisopimuksen perustettavan yhtiön lukuun ja näin ollen sillä on oikeus osoittaa tähän Esisopimukseen Ostajaksi perustamansa yhtiö.

## **3 KUSTANNUKSET**

- 3.1 Tämän esisopimuksen kaupanvahvistustajan palkkion maksaa FCDC Corp Oy. Samoin sopimuksen kirjaamisesta vastaa FCDC Corp Oy kustannuksellaan.

## **4 ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO**

- 4.1 Esisopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.
- 4.2 Esisopimuksen voimassaolo päättyy, kun tässä Esisopimuksessa kuvattu Kiinteistön kauppa on tehty tai, ellei Esisopimuksen mukaista Kiinteistön kauppaa toteuteta, viimeistään maanvuokrasopimuksen päättymistä seuraavana päivänä.

## **5 SOVELLETTAVA LAKI**

Esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia sen lainvalintaperiaatteita ja -säännöksiä lukuun ottamatta.

## **6 RIIDANRATKAISU**

Tästä Esisopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensiasteena Kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

*[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]*

**SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET**

Tätä Esisopimusta on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

**FCDC CORP OY, perustettavan yhtiön lukuun**

---

[•]  
[•]

---

[•]  
[•]

**MÄNTSÄLÄN KUNTA**

---

[•]  
[•]

---

[•]  
[•]

**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kaupanvahvistajana todistan, että [•] luovuttajana olevan Mäntsälän kunnan puolesta ja [•] luovutuksensaajana olevan FCDC Corp Oy (perustettavan yhtiön lukuun) puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä asiakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

---

Kaupanvahvistaja

**LIITTEET****Liite 1**

Maanvuokrasopimus \_\_.\_\_.2025