

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Tämä esisopimus (Esisopimus) on tehty xx.xx.2025 (**Allekirjoituspäivä**) ja korvaa 4.3.2025 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen.

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 vastaava kiinteistö 505-407-7-140 (jäljempänä **Sopimuksen Kohde** tai **Kiinteistö**):

Sopimuksen Kohteen pinta-ala on noin 88 001 m².

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 52 801 k-m².

- (B) Osapuolet ovat 4.3.2025 allekirjoittaneet maanvuokrasopimuksen, jolla Ostaja on vuokrannut Myyjältä Kiinteistön. Maanvuokrasopimusta on muutettu xx.xx.2025 allekirjoitetulla sopimuksella. Maanvuokrasopimus sekä sopimus maanvuokrasopimuksen muuttamiseksi ovat tämän Esisopimuksen liitteinä 1-2.
- (C) Tällä Esisopimuksella sovitaan niistä ehdoista, joiden täyttyessä 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 3.3.2075.

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

valtakirjalla

MÄNTSÄLÄN KUNTA

kunnanjohtaja

kuntakehitysjohtaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että _____ ja
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.

XXXX

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
Tunnus: xxx/xxx

LIITTEET**Liite 1**

Maanvuokrasopimus 4.3.2025

Liite 2

Sopimus maanvuokrasopimuksen muuttamiseksi xx.xx.2025