

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Tämä kiinteistön myyntiä ja ostoa koskeva kiinteistökaupan esisopimus ("Sopimus") on tehty _____.2026 seuraavien osapuolten kesken:

- (1) **Harjavallan kaupunki**, (y-tunnus 0132585-1),
osoite Harjavallankatu 13, 29200 Harjavalta ("Kaupunki"); ja
- (2) **BASF Battery Materials Finland Oy** (y-tunnus 2925675-5),
osoite Tammasaarenkatu 3, 00180 Helsinki ("BASF").

Kaupunki ja BASF jäljempänä yhdessä "Osapuolet", ja kumpikin erikseen "Osapuoli".

TAUSTA

- A Kaupunki on Tontin omistaja (kuten se määritellään myöhemmin tässä sopimuksessa).
- B Osapuolet ovat tehneet 9. helmikuuta 2022 kiinteistökauppaa koskevan esisopimuksen ja sen muutokset ("Aiempi sopimus"), jonka nojalla Kaupunki myönsi BASF:lle oikeuden ostaa ja ottaa omistukseensa Tontin aiemmassa sopimuksessa määriteltyjen ehtojen mukaisesti.
- C Tämä sopimus korvaa aiemman sopimuksen.
- D Osapuolet haluavat tehdä tämän uuden sopimuksen, jossa on ehdot BASF:lle mahdollisesta Tontin ostosta ja Kaupungille Tontin myymisestä ja siirtämisestä BASF:lle tässä sopimuksessa määriteltyjen ehtojen mukaisesti ("Kauppa").
- E Tätä sopimusta pidetään kiinteistökauppaa koskevana esisopimuksena maakaaren (540/1995, muutoksineen) 2 luvun 7 §:n mukaisesti.

SOPIMUSEHDOT

1. KAUPAN KOHDE

Kauppa koskee seuraavia tontteja ja määääaloja olemassa olevine rakennuksineen ja rakennelmineen sekä niiden kiinteine laitteineen ja tarpeistoineen:

kiinteistötunnus	pinta-ala (m ²)
• 79-203-2-5ma	2695
• 79-203-2-6ma	4101
• 79-203-2-7	4375
• 79-203-2-9	3695

- 79-203-2-10 4177
- 79-203-2-25 4452
- 79-203-2-27ma 2694
- 79-203-9901-0ma 5101
- 79-203-9908-0ma 1227

Edellä mainitut Tontit ovat osa laadittavan asemakaavan mukaista Tonttia 79-203-3-3, jonka kokonaispinta-ala on noin 32 500 m² 20. tammikuuta 2022 laaditun Tontin luonnossuunnitelman mukaisesti, jossa kiinteistön sijainti on esitetty tämän sopimuksen liitteenä A olevassa kartassa ("Tontti"). Tontin muodostusosien kiinteistötunnusten perässä oleva merkintä "ma" tarkoittaa määräalaa kiinteistöstä.

2. KAUPPAHINTA

2.1 BASF maksaa kaupungille Tontista 1 286 000 euroa (Kauppahinta) sekä kaupungille aiheutuneen toteutuneen omakustannushinnan Tontin pilaantuneen maaperän kunnostamisesta, joka on dokumentoitu ja yhdenmukainen tämän sopimuksen liitteissä H., I. ja J. lueteltujen laskujen ja liitettyjen kunnostusraporttien kanssa, yhteensä 284 891,89 euroa (alv 0 %), johon lisätään arvonlisävero 25,5 % ("Kunnostuskorvaus").

2.2 Kauppahinta on maksettava kolmen (3) arkipäivän kuluessa Tontin lopullisen myyntisopimuksen ("Kiinteistön kauppakirja") allekirjoittamispäivästä tilisiirrolla kaupungin ilmoittamalle tilille. Kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamisen on määrä tapahtua viimeistään 31. joulukuuta 2027 ("Tavoitepäivä") ja jäljempänä kohdassa 3.3 tarkemmin määrätyllä tavalla. Jos kiinteistön kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31. joulukuuta 2029 mennessä ("Määräpäivä") BASF:sta riippumattomista syistä, kunnostuskustannukset palautetaan BASF:lle.

2.3 Edellä esitetystä huolimatta kunnostuskustannukset eivät eräänny kauppahinnan kanssa, vaan ne erääntyvät maksettaviksi tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Maksu on suoritettava kolmen (3) arkipäivän kuluessa allekirjoittamisen jälkeen tilisiirrolla kaupungin ilmoittamalle tilille.

3. MYyntIEHDOT

Kaupan muut pääasialliset ehdot ja kiinteistön kauppakirjan tekemisen edellytykset on esitetty tässä sopimuksessa ja ne ovat seuraavat:

3.1 Kaupunki sitoutuu yhdistämään Tonttien alueet yhdeksi Tontiksi sen jälkeen, kun asiaankuuluva asemakaava on muutettu ja tullut lainvoimaiseksi. BASF maksaa lohkomiskustannukset kunnan lohkomistaksan mukaisesti. Tontti siirtyy vapaaksi kiinnityksistä ja muista rasitteista, ja kaupunki takaa, että kiinteistön kauppakirjan päivämääränä Tonttiin ei kohdistu kiinnityksiä tai muita rasitteita.

3.2 Kaupunki takaa lisäksi, että se ei käytä etuosto-oikeutta etuostolain (5.8.1977/608, muutoksineen) nojalla BASF:n hankkiessa Tontin.

3.3 Lopullinen kiinteistön kauppakirja tehdään sen jälkeen, kun suunnitellut muutokset asiaankuuluvaan asemakaavaan on tehty ja ne ovat saaneet lainvoiman. Osapuolet voivat kuitenkin sopia kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamisesta ja kaupan toteuttamisesta myös ennen tätä ajankohtaa, jos osapuolet niin sopivat. Osapuolet sopivat, että Tontin asemakaavan muutosprosessi aloitetaan yhteisesti sovitun aikataulun mukaisesti ilman aiheetonta viivytystä tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Kaupunki on ilmoittanut vuoden 2026 kaavoitusohjelmassa, että Tontin asemakaava on vireillä. Tavoitteena on, että Tontin asemakaava tulee voimaan (eli että se on saanut lainvoiman) Tavoitepäivään mennessä, ja kaupungin tulee parhaansa mukaan pyrkiä siihen, että asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi Tavoitepäivään mennessä. On sovittu ja ymmärretty, että kaupungin velvollisuus tämän 3.3 kohdan nojalla on velvollisuus tehdä parhaansa, eikä se takaa sitä, että asemakaava tulee lainvoimaiseksi Tavoitepäivään mennessä tai että kolmansien osapuolten toimet eivät vaikuta prosessiin tai viivästyä sitä, eikä se takaa hallinnollisten tai oikeudellisten menettelyjen lopputulosta. Lisäksi on sovittu ja ymmärretty, että muutosprosessissa ei voida saavuttaa olennaista edistystä, ellei BASF anna lopullisia ja yksityiskohtaisia tietoja Tontille suunnitellusta rakentamisesta, mikä on yksinomaan BASF:n vastuulla.

3.4 Jos kaavamuutos ei ole tullut lainvoimaiseksi Määräpäivään mennessä BASF:sta riippumattomista syistä, BASF voi irtisanoa tämän sopimuksen ilmoittamalla siitä kirjallisesti myyjälle. Tällaisessa tapauksessa kummallakaan osapuolella ei ole mitään vastuuta toiselle osapuolelle (lukuun ottamatta kertyneitä velvoitteita).

3.5 Kaupungin on

- (a) aloitettava ja vietävä kaavamuutosprosessi huolellisesti eteenpäin sovitun aikataulun mukaisesti,
- (b) pidettävä BASF kohtuullisesti ajan tasalla sen etenemisestä ja
- (c) toimitettava viipymättä luonnokset ja kuulemismateriaalit BASF:n tarkastettavaksi ja kommentoitavaksi.

3.6 BASF on allekirjoittanut kaupungin kanssa erillisen vuokrasopimuksen 14 000 m²:n maa-alueen (joka on osa Tonttia) käytöstä, mukaan lukien sillä olevat rakennukset, rakenteet, kiinteät kalusteet ja lisälaitteet. Sopimus on voimassa 1. syyskuuta 2021–31. joulukuuta 2026 tai kunnes kiinteistön kauppakirja on tehty ("maanvuokrasopimus"). Maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra on 6 000 euroa kuukaudessa. Osapuolet tekevät erillisen vuokrasopimuksen kalenterivuodeksi 2027 tai kunnes kiinteistön kauppakirja on tehty, olennaisilta osin samoin ehdoin, ellei toisin sovita.

3.7 Tontin omistusoikeus ja hallintaoikeus siirtyvät BASF:lle sen jälkeen, kun kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu ja vahvistettu ja kauppahinta on maksettu kokonaisuudessaan ("Voimaantulopäivä").

Lopullinen kiinteistön kauppakirja on tarkoitus allekirjoittaa viimeistään Tavoitepäivänä.

3.8 Kaupunki on vastuussa kaikista Tontille maksettavista kustannuksista, veroista ja maksuista sekä Tontille aiheutuneista vahingoista Voimaantulopäivään asti, ja sen jälkeen nämä ovat BASF:n vastuulla.

3.9 BASF pidättää oikeuden myydä Tontin takaisin kaupungille sellaisenaan, ja kaupunki sitoutuu ostamaan Tontin takaisin BASF:lta 600 000 euron hintaan.

3.10 BASF on vastaanottanut ja tarkastanut seuraavat Tonttiin liittyvät ja tähän liitteinä liitetyt asiakirjat:

- A. Tonttikartta
- B. Lainhuutotodistukset 13.8.2026
- C. Rasitustodistukset 13.8.2026
- D. Luettelo kaikista rasitteista (sisältyy kiinteistörekisteriotteisiin)
- E. Kiinteistörekisteriotteet 13.8.2026
- F. Maaperän pilaantuneisuusselvitys, päivätty 7.6.2021
- G. ELY:n päätös maaperän puhdistamisesta, päivätty 15.12.2021
- H. Pilaantuneen maaperän kunnostaminen -raportti, päivätty 5.9.2022
- I. Maaperän tilan tietojärjestelmä, ELY:n kohderaportti, päivätty 07.02.2024
- J. Yhteenveto maaperän puhdistamiskuluista.

Yllä luetellut vastaavat ajantasaiset tiedot liitetään myös kiinteistön kauppakirjan liitteiksi. Lisäksi kiinteistön kauppakirjaan sisällytetään asiaankuuluvat kartat ja muut asiakirjat Tontilla tehdyistä maaperän kunnostustöistä sekä kaikki muut osapuolten tarpeellisiksi katsomat liitteet.

BASF on tutustunut Tonttiin ja tarkastanut sen tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa ja tavalla. Kaupunki vakuuttaa, että se on luovuttanut BASF:lle kaikki olennaiset tiedot Tontin osalta tai siihen liittyen (mukaan lukien aineistot Tontin teknisestä ja ympäristöllisestä kunnosta sekä mahdollisista rasitteista, palveluoikeuksista tai muista kolmansien osapuolten oikeuksista).

3.11 Ympäristöasioita koskevat erityismääräykset

3.11.1 Ympäristönsuojelulain 139 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen mukaisesti osapuolet toteavat, että Tontilla on havaittu ylemmät kynnyksarvot ylittäviä epäorgaanisten aineiden pitoisuuksia (liite F).

3.11.2 Osapuolet ovat yhtä mieltä ja tiedostavat, että Tontin maaperä on puhdistettu vuonna 2022 yhteisesti sovitulla ja ELY-keskuksen hyväksymällä tavalla.

3.11.3 Osapuolet ovat tietoisia Tontti-alueen pohjaveden tunnetusta ja olemassa olevasta saastumisesta (liite G), joka ei ole Kaupungin tai BASF:n aiheuttama.

3.11.4 BASF huolehtii Tontilta tulevien hulevesien hallinnasta oman järjestelmänsä kautta. Kaupunki maanomistajana myöntää BASF:lle rasiteoikeuden hulevesien ohjaamiseksi Nakkilan kunnan rajalle edellyttäen, että BASF hankkii tarvittavat ympäristöluvut.

3.12 Muut määräykset

3.12.1 Kumpikin osapuoli vastaa tämän sopimuksen ja kiinteistön kauppakirjan neuvottelemisesta ja laatimisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta. BASF vastaa omistusoikeuden rekisteröintikustannuksista.

3.12.2 Tässä sopimuksessa mainitut summat ja korvaukset eivät sisällä arvonlisäveroa lukuun ottamatta Kunnostuskorvauksia.

3.12.3 Mikäli BASF kieltäytyy allekirjoittamasta kiinteistön kauppakirjaa ja toteuttamasta kauppaa tämän sopimuksen mukaisesti Määräpäivään mennessä, edellyttäen, että Tontti on vapaa kiinnityksistä ja muista rasitteista, BASF on velvollinen maksamaan kaupungille 550 000 euroa kertakorvauksena.

3.12.4 Tästä sopimuksesta tai sen rikkomisesta, irtisanomisesta tai pätevyydestä johtuvat tai siihen liittyvät riidat, kiistat tai vaatimukset ratkaistaan Tontin sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

3.12.5 Tämä sopimus on laadittu kolmena kappaleena: yksi kummallekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

3.12.6 BASF sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin siirtämättä rakentamatonta Tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin kirjallista suostumusta. Tässä määrätystä huolimatta BASF voi siirtää ja luovuttaa Tontin tai tämän sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet toiselle BASF-konserniin kuuluvalla yhtiöllä tai kolmansille osapuolille (oikeudelliset seuraajat) liiketoimintansa myynnin, siirron tai uudelleenjärjestelyn yhteydessä ilman suostumusta milloin tahansa. BASF ilmoittaa kaupungille tällaisesta siirrosta niin pian kuin se on kohtuudella mahdollista.

3.12.7 Tämän sopimuksen kohdassa 3.12.6 määritelty Tontin myynti- tai siirtokielto ei koske BASF:n toteuttamaa Tontin myyntiä tai siirtoa, jos se on rakennettu.

LIITTEET

A. Tonttikartta

B. Lainhuutotodistukset 13.8.2026

C. Rasitustodistukset 13.8.2026

D. Luettelo kaikista rasitteista (sisältyy kiinteistörekisteriotteisiin)

E. Kiinteistörekisteriotteet 13.8.2026

F. Maaperän pilaantuneisuusselvitys, päivätty 7.6.2021

G. ELY:n päätös maaperän puhdistamisesta, päivätty 15.12.2021

H. Pilaantuneen maaperän kunnostaminen -raportti, päivätty 5.9.2022

I. Maaperän tilan tietojärjestelmä, ELY:n kohderaportti, päivätty 07.02.2024

J. Yhteenveto maaperän puhdistamiskuluista.

Harjavallassa __. __.2026

Harjavallan kaupunginhallitus

Olli Luoma
Kaupunginjohtaja

Timo Oravainen
Hallinto- ja talousjohtaja

BASF Battery Materials Finland Oy

Tomi Oja
Toimitusjohtaja

Minna Lehtonen
Controller

Kaupanvahvistajana todistan, että tämän kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittajat, Olli Luoma ja Timo Oravainen Harjavallan kaupungin puolesta sekä Tomi Oja ja Minna Lehtonen BASF Battery Materials Finland Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on laadittu maakaaren 2 luvun 1 §:n ja 7 §:n mukaisesti.

Harjavallassa __. __.2026

Jari Prehti
Harjavallan kaupungingeodeetti
ID 0794/4