

ESISOPIMUS KIINTEISTÖN VUOKRAAMISESTA

1. OSAPUOLET

Suomen valtio, Metsähallitus

Y-tunnus 0116726-7

(jäljempänä "vuokranantaja")

Jokela Capital Oy

Y-tunnus 1497859-5

(jäljempänä "vuokralainen")

Jäljempänä yhdessä "Osapuolet" tai erikseen "Osapuoli"

2. ESISOPIMUKSEN KOHDE:

Kohdealue on toisiinsa liittyviä määääloja Kittilän kunnassa sijaitsevista kiinteistöistä 261-893-10-1 ja 261-409-66-2. Kohdealueen kaavamerkintä on yleiskaavassa E-1/res, joka tarkoittaa ajoharjoittelualuetta/reservialue.

Kohdealue on merkitty esisopimuksen lopussa olevaan karttaan sinisellä. Sen pinta-ala on noin 216 hehtaaria.

Kiinteistön vuokraus toteutetaan tässä esisopimuksessa, kohdassa 4.2 sovitun aikataulun mukaisesti.

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Metsähallitus ja Jokela Capital Oy tai Jokela Capital Oy:n nimeämä yhtiö sopivat laativansa vuokrasopimuksen kuukauden kuluessa sen jälkeen, kun Jokela Capital Oy on saanut luvitettua alueen suunnittelemaansa käyttöön ajoharjoitteluradaksi.

4. MÄÄRÄAJAT JA HINNAT

4.1. Esisopimuksen voimassaoloaika

Tämä esisopimus on voimassa 5.5.2025 saakka, jolloin se päättyy automaattisesti ilman erillisiä toimenpiteitä. Mikäli käy ilmeiseksi, että lupien

käsittely on vielä silloin kesken, osapuolet sitoutuvat pidentämään esisopimuksen voimassaoloa siihen saakka, kunnes lupien käsittely on saatettu päätökseen ja luvat ovat saaneet lainvoiman sekä allekirjoittamaan esisopimuksen voimassaolon jatkamista koskevan muutossopimuksen hyvissä ajoin ennen sen voimassaolon päättymistä.

Vuokralainen sitoutuu hakemaan kaavan mukaiselle toiminnalle ympäristölupaa sekä rakentamisen suunnittelutarveratkaisua 30.8.2024 mennessä.

4.2. Vuokrauksen aikataulu

Vuokralaisella on yksipuolinen oikeus vaatia tässä esisopimuksessa mainittujen kiinteistöjen vuokrauksen toteuttamista tässä kohdassa mainitun ajan sisällä.

Mikäli vuokralainen ei ole tehnyt tässä mainittua vuokrasopimusta yhden kuukauden kuluessa siitä, kun kohdealue on saatu lainvoimaisesti luvitettua vuokralaisen suunnittelemaan käyttöön ajoharjoittelualueeksi, menettää hän oikeutensa vaatia vuokrasopimusta.

Vuokralaisen jättäessä vuokrasopimuksen toteuttamatta, ei kummallakaan osapuolella ole oikeutta korvaukseen vuokrauksen toteuttamatta jättämisestä, eikä tätä voida tulkita esisopimuksen rikkomiseksi vuokralaisen osalta.

4.3. Vuokrauksen ehdot

Osapuolet sopivat tekevänsä aluetta koskevan alempana ja liitteissä määritellyn maanvuokrasopimuksen.

Vuokralainen on maksanut varausmaksuna _____ euroa varaussopimuksen allekirjoittamisesta, joka luetaan tämän esisopimuksen tarkoittaman vuokrasopimuksen ennakkomaksuna. Mikäli esisopimus johtaa vuokraukseen, huomioidaan varausmaksu osana myöhemmin maksettavaa vuokranmaksua.

5. OSAPUOLTEN OIKEUDET ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLOAIKANA

- 5.1. Vuokralaisella on esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen oikeus luvittaa ja hakea rakennuslupia sekä ympäristö- ja muita ajoharjoittelurataa varten mahdollisesti tarvittavia lupia alueelle sekä tehdä ennakkomarkkinointia ja suunnittelua rakennuspaikalle. Metsähallitus sitoutuu myötävaikuttamaan ajoharjoittelualueelle olennaisten vedenotto- ja kulkuyhteysrasitteen perustamista 261-409-50-11 kiinteistön kanssa sekä tarvittaessa myös em. lupien hakemiseen.

Vuokralaisella on tämä oikeus esisopimuksen koko voimassaolon ajan.

Tämä esisopimus ei oikeuta minkäänlaisiin rakentamistoimiin tai rakentamisen valmisteluun tähtääviin toimiin sopimusalueella. Maaperätutkimusta voi kuitenkin tehdä siten, että siistii jäljet.

Vuokralaisella ei ole hallintaoikeutta sopimusalueeseen tämän sopimuksen perusteella.

5.2. Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä esisopimus päättymään välittömästi, mikäli lupien saanti Vuokralaisen suunnitelmille ei onnistu. Mikäli vuokralainen ei saa hakemiansa lupia eikä toimintaa voi aloittaa, palautetaan varausmaksu kokonaisuudessaan ilman korkoa. *Kummallakaan osapuolella ole tässä tilanteessa oikeutta mihinkään korvauksiin vuokrauksen valmistelusta tai vuokrauksen toteutumatta jäämisestä.*

5.3. Mikäli tällä Esisopimuksella sovittu lopullinen vuokraus peruuntuu Vuokranantajasta johtuvasta syystä, vuokranantaja sitoutuu korvaamaan vuokralaiselle syntyneet välittömät kaavoitus- ja suunnittelukulut. Maksettu varausmaksu _____ euroa palautetaan Vuokralaiselle.

5.4. Mikäli vuokrausta ei voida toteuttaa Vuokralaisesta tai Vuokranantajasta riippumattoman syyn vuoksi, ei kumpikaan Osapuoli ole oikeutettu perimään toiselta osapuolelta korvausta vuokrauksen valmistelusta aiheutuneista kustannuksista.

Tällöin kaikista suunnittelu- ym. Vuokralaisen toimista syntyneistä kuluista vastaa Vuokralainen. Maksettu varausmaksu _____ euroa palautetaan vuokralaiselle.

5.5. Mikäli Vuokralainen kieltäytyy tekemästä lopullisen vuokrasopimuksen kohdan 4.2. mukaisesti, vuokralaisen maksama varausmaksu _____ euroa ei palauteta vaan se jää Vuokranantajalle.

Kaikista suunnittelu- ym. Vuokralaisen toimista syntyneistä kuluista vastaa Vuokralainen.

6. ENNALTA ARVAAMATON VAHINKO

Vuokranantaja ei vastaa vahingosta ja haitoista, jotka esisopimuksen tekemisen jälkeen aiheutuu sopimusalueelle tai sen osalle tulipalon, myrskyn, tulvan, vahingonteon tai muun vastaavan Vuokranantajasta riippumattoman syyn vuoksi.

Vuokranantajalla ei ole myöskään muuta korvausvelvollisuutta em. tilanteissa Vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista, haitoista tai kustannuksista. Vuokranantaja ei missään tilanteessa vastaa Vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista välillisistä vahingoista.

7. ESISOPIMUKSEN MUUTTAMINEN SEKÄ SIIRTÄMINEN

Tämän Esisopimuksen mahdolliset muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien Osapuolten on ne allekirjoitettava.

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tätä Esisopimusta eikä siihen perustuvia oikeuksiaan ja velvoitteitaan kolmannelle ilman Vuokranantajan suostumusta.

Tämän esisopimuksen tarkoittama vuokrasopimus tehdään liitteenä olevalla mallilla, jota tarkennetaan saatujen lupien ja aikataulujen mukaisesti.

Sopimuskappaleet

Tätä esisopimusta vuokrauksesta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, yksi Suomen valtiolle/ Metsähallitukselle ja Jokela Capital Oy:lle.

Allekirjoitukset:

Metsähallitus
Paikka ja aika

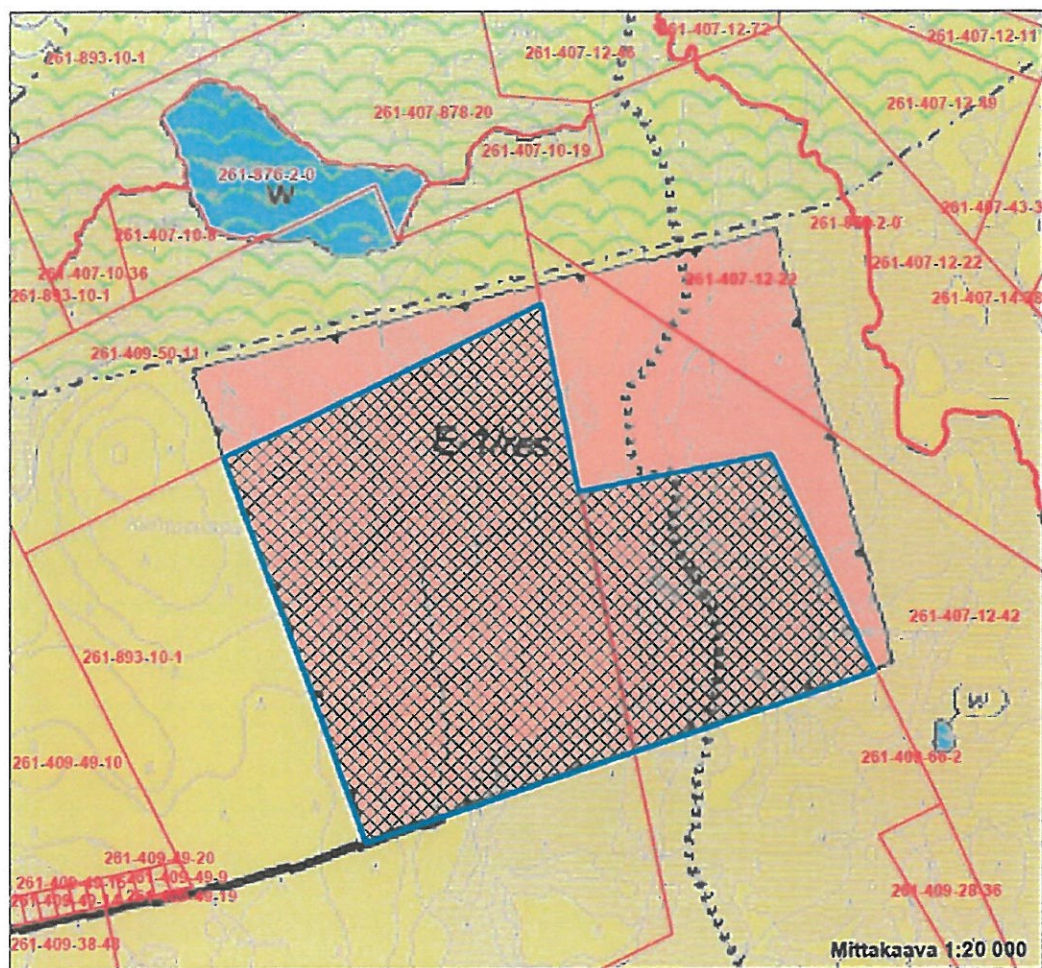
Jokela Capital Oy
Paikka ja aika

Otto Swanljung
Johtaja, Kiinteistökehitys

Pasi Koppinen
Group CFO

Liitteet:

Vuokrasopimusluonnos nro 123718 karttaliitteineen
Lisäehdot vuokrasopimukseen
Metsähallituksen toimintatapaohje kumppaneille
Esisopimusalue rajattu sinisellä alla olevaan karttaan.



© Karttakeskus, Lupa L5293 ja ©Maanmittauslaitos 2024 ja ©Metsähallitus 2024

Asianumero: MH 952/2024

MUUTOS ESISOPIMUKSEEN KIINTEISTÖN VUOKRAAMISEKSI

OSAPUOLET



Suomen valtio, Metsähallitus

Y-tunnus 0116726-7



(jäljempänä "Vuokranantaja")

Jokela Capital Oy, Y-tunnus 1497859-5

Osoite: (

Yhteyshenkilö sopimuksen tekohetkellä:

Pasi Koppinen

(jäljempänä "Vuokralainen")

Jäljempänä yhdessä "Osapuolet" tai erikseen "Osapuoli"

SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimuksen kohteena on toisiinsa liittyviä määräaloja Kittilän kunnassa sijaitsevista kiinteistöistä 261-893-10-1 ja 261-409-66-2. Kohdealueen kaavamerkintä on yleiskaavassa E-1/res, joka tarkoittaa ajoharjoittelualuetta/reservialue. Sen pinta-ala on noin 216 hehtaaria.

Tällä sopimuksella allekirjoittaneet sopivat tekevänsä osapuolten 22.5.2024 allekirjoittamaan esisopimukseen lisäyksen seuraavasti: *Metsähallitus vuokranantajana antaa vuokralaiselle luvan ottaa ja käyttää vuokra-alueella olevaa pohja- ja pintavettä toimintaansa. Pohja- ja pintavedellä voidaan jäädyyttää ajoratoja, käyttää sitä talousvetenä rakennuksissa ja muuhun vuokrasopimuksen käyttötarkoituksessa määriteltyyn toimintaan.*

Muilta osin 22.5.2024 allekirjoitettu esisopimus ja 30.8.2024 tehty muutos jäävät voimaan.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.



Hyväksymme edellä olevan jatkosopimuksen esisopimukselle kiinteistön vuokraamiseksi ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Metsähallitus
Paikka ja aika

Jokela Capital Oy
Paikka ja aika

Otto Swanljung
Metsähallitus, kiinteistökehitys, johtaja

Pasi Koppinen
Group CFO

Asianumero: MH 952/2024

MUUTOKSET ESISOPIMUKSEEN KIINTEISTÖN VUOKRAAMISEKSI

OSAPUOLET

Suomen valtio, Metsähallitus

Y-tunnus 0116726-7

(jäljempänä "Vuokranantaja")

Jokela Capital Oy, Y-tunnus 1497859-5

Yhteyshenkilö sopimuksen tekohetkellä:

Pasi Koppinen

(jäljempänä "Vuokralainen")

Jäljempänä yhdessä "Osapuolet" tai erikseen "Osapuoli"

SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimuksen kohteena on toisiinsa liittyviä määräaloja Kittilän kunnassa sijaitsevista kiinteistöistä 261-893-10-1 ja 261-409-66-2. Kohdealueen kaavamerkintä on yleiskaavassa E-1/res, joka tarkoittaa ajoharjoittelualuetta/reservialue. Sen pinta-ala on noin 216 hehtaaria.

Tällä esisopimuksen muutoksella osapuolet sopivat tekevänsä kaksi muutosta voimassa olevaan esisopimukseen.

MUUTOS 1:

Tällä sopimuksella allekirjoittaneet sopivat tekevänsä osapuolten 22.5.2024 allekirjoittamaan esisopimukseen kohtaan 4.1. muutoksen siten, että vuokralainen sitoutuu hakemaan kaavan mukaiselle toiminnalle ympäristölupaa sekä rakentamisen suunnittelutarveratkaisua 28.2.2025 mennessä. Täten aiempi päivämäärä 30.8.2024, joka on muutettu 30.8.2024 päivätyllä esisopimuksen muutoksella päivämääräksi 31.12.2024, muutetaan päivämääräksi 28.2.2025.

MUUTOS 2:

Esisopimukseen kohdealueeseen lisätään alla olevaan karttaan vihreällä rajattu noin 80 hehtaarin suuruinen alue. Sitä koskevat samat esisopimuksen ehdot kuin alkuperäisestä alueesta on tehty.

Muilta osin 22.5.2024 allekirjoitettu esisopimus ja 19.11.2024 tehty muutos jäävät voimaan.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

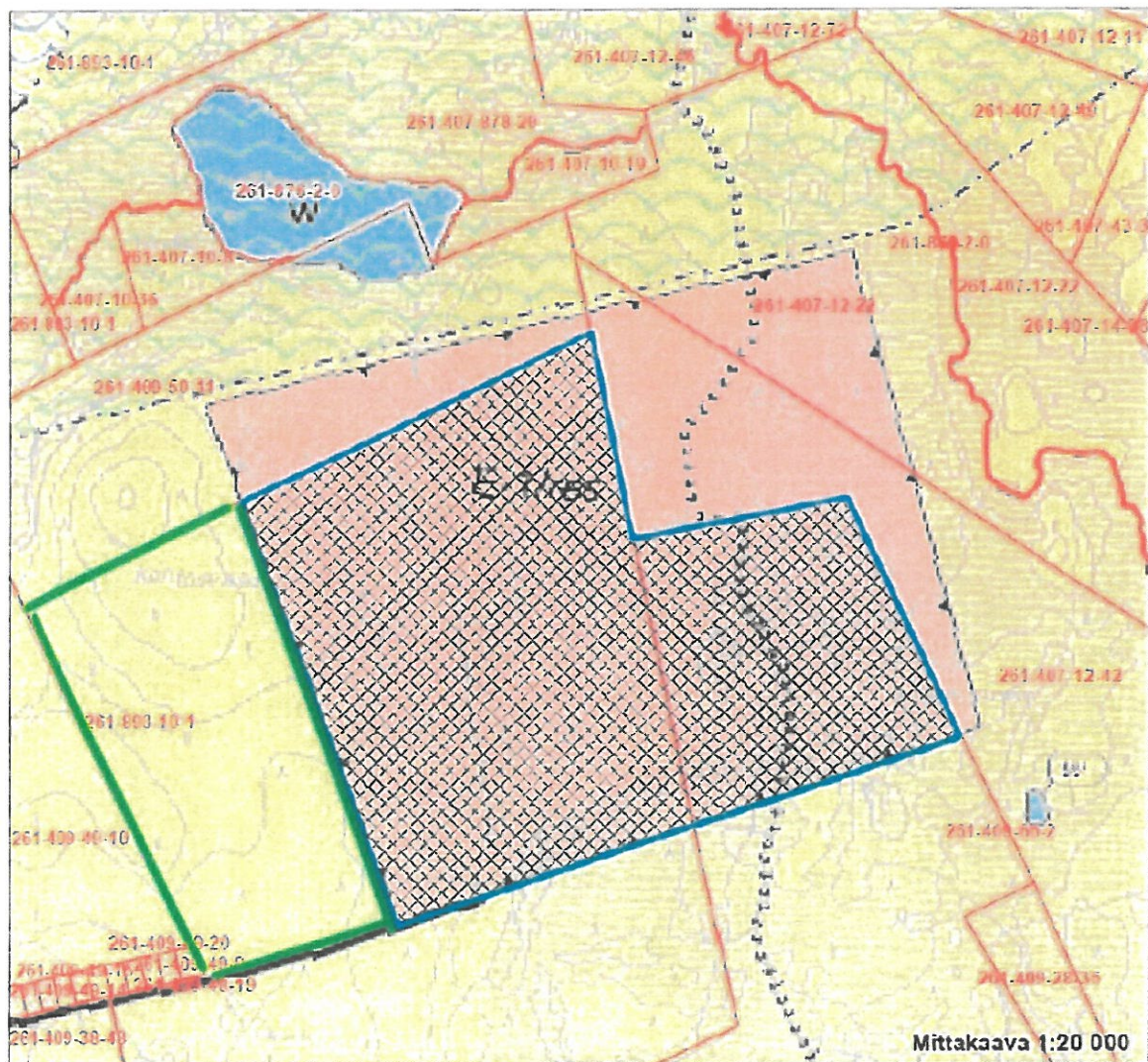
Hyväksymme edellä olevan jatkosopimuksen esisopimukselle kiinteistön vuokraamiseksi ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Metsähallitus
Paikka ja aika

Jokela Capital Oy
Paikka ja aika

Otto Swanljung
Metsähallitus, kiinteistökehitys, johtaja

Pasi Koppinen
Group CFO



© Karttakeskus, Lupa L5293 ja ©Maanmittauslaitos 2024 ja ©Metsähallitus 2024

MUUTOS ESISOPIMUKSEEN KIINTEISTÖN VUOKRAAMISEKSI

OSAPUOLET

Suomen valtio, Metsähallitus

(jäljempänä "Vuokranantaja")

Jokela Capital Oy, Y-tunnus 1497859-5

Yhteyshenkilö sopimuksen tekohetkellä:

Pasi Koppinen

(jäljempänä "Vuokralainen")

Jäljempänä yhdessä "Osapuolet" tai erikseen "Osapuoli"

SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimuksen kohteena on toisiinsa liittyviä määräaloja Kittilän kunnassa sijaitsevista kiinteistöistä 261-893-10-1 ja 261-409-66-2. Kohdealueen kaavamerkintä on yleiskaavassa E-1/res, joka tarkoittaa ajoharjoittelualuetta/reservialue. Sen pinta-ala on noin 216 hehtaaria.

Tällä sopimuksella allekirjoittaneet sopivat muuttavansa osapuolten 22.5.2024 allekirjoittamaa esisopimusta kohdasta 4.1. siten, että vuokralainen sitoutuu hakemaan kaavan mukaiselle toiminnalle ympäristölupaa sekä rakentamisen suunnittelutarveratkaisua 31.05.2025 mennessä. Täten aiemmin 30.8.2024 sovittu päivämäärä 31.12.2024 muutetaan päivämääräksi 31.05.2025.

Muilta osin 22.5.2024 allekirjoitettu esisopimus jää voimaan.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

Hyväksymme edellä olevan jatkosopimuksen esisopimukselle kiinteistön vuokraamiseksi ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Metsähallitus
Paikka ja aika

Jokela Capital Oy
Paikka ja aika

Kari Männistö
Metsähallitus, myyntipäällikkö

Pasi Koppinen
Group CFO