MAANVUOKRASOPIMUS

Allekirjoittaneet osapuolet ovat [●].[●].2026 solmineet tämän maavuokrasopimuksen (”**Sopimus**”):

1 OSAPUOLET, TAUSTA JA VUOKRA-ALUE

1.1 Sopimuksen osapuolet ja tausta

Vuokranantaja: Kokkolan kaupunki, Y-tunnus: 0179377-8 (”**Vuokranantaja**”); ja

Vuokralainen: Arctial MidstreamCo Oy, Y-tunnus: 3478877-2 (”**Vuokralainen**”).

Vuokranantajaa ja vuokralaista kutsutaan yhdessä ”**Osapuolet**” ja kumpikin erikseen **”Osapuoli**”.

Vuokranantaja omistaa kiinteistön, jonka rekisterinumero on 272-85-1-1 **(”Kiinteistö”).** Liitteenä 1 on ote Kiinteistöä koskevasta voimassa olevasta asemakaavasta.

Vuokralaisen tarkoituksena on investoida projektiin, jossa suunnitellaan, rakennetaan, otetaan käyttöön, operoidaan ja ylläpidetään Kiinteistölle rakennettavaa kaupallista alumiinisulattoa, mukaan lukien kaikki siihen liittyvät ja alumiinisulattamon operoimiseksi tarvittavat laitteet, materiaalit, lisärakennukset ja infrastruktuurit sekä tähän liittyvät kulloinkin tarvittavat lisätyöt ja -palvelut ("**Projekti**").

Edellä sanotun johdosta Osapuolet ovat tehneet tänään tämän Sopimuksen jäljempänä sovituin ehdoin.

1.2 Vuokrattu alue

Liitteenä 2 olevaan karttaan on merkitty Kiinteistön koko alue, joka muodostaa vuokra-alueen ("**Vuokra-alue**"). Kiinteistörekisteriotteen mukaan Kiinteistön pinta-ala on 1.196.951 m².

Siltä osin kuin tässä Sopimuksessa ei ole muuta sovittu, Vuokralainen hyväksyy Vuokra-alueen siinä kunnossa kuin se on tämän Sopimuksen päivämääränä.

2 VUOKRATUN ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Toiminnan kuvaus

Vuokra-alue vuokrataan käytettäväksi maavuokralain (258/66, muutoksineen, jäljempänä ”**MVL**”) 5 luvun tarkoittamalla tavalla, liitteenä 1 olevan asemakaavan mukaiseen kemialliseen ja teolliseen toimintaan, ja erityisesti alumiinisulattona käyttöön.

Vuokralainen varmistaa ja on velvollinen huolehtimaan siitä, että se hankkii kaikki suunniteltua toimintaa varten tarvittavat luvat ja lisenssit sekä noudattaa

sovellettavan lainsäädännön ja toimivaltaisten viranomaisten asettamia asiaankuuluvia vaatimuksia, sääntöjä ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa aiheuttaa vahinkoa tai haittaa Vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille Vuokra-alueella suorittamillaan rakennustöillä tai muilla keinoilla, lukuun ottamatta Projektista aiheutuvaa tavanomaista haittaa, jota ei voida kohtuudella välttää.

2.2 Rakentamisvelvollisuus

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle 31.12.2031 mennessä vähintään 20 % asemakaavan (272-85/1, voimaantulo 3. elokuuta 2022) sallimasta enimmäisrakennusoikeudesta asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen rakennuspiirustusten mukaisesti siten, että rakennuksen valmistumisaste on riittävä rakennusvalvontaviranomaisen suorittamaa käyttöönottohyväksyntää varten (osittaisessa) loppukatselmuksessa. Vuokralaisen hakemuksesta Vuokranantaja voi pidentää tässä tarkoitettua rakentamisaikaa. Vuokralaisen tulee esittää hakemuksensa kirjallisesti vähintään kolme (3) kuukautta ennen alla määriteltyä Määräpäivää. Vuokranantaja ei saa evätä tai viivästyttää suostumustaan ilman perusteltua syytä, jos viivästys johtuu olosuhteesta, joka ei ollut ennakoitavissa tämän Sopimuksen allekirjoittamishetkellä, jota Vuokralainen ei voi tai voinut kohtuullisin toimenpitein estää ja joka ei ole tai ollut Vuokralaisen määräysvallassa.

Mikäli Vuokralainen ei ole täyttänyt rakentamisvelvollisuuttaan 31.12.2031 mennessä tai Vuokranantajan kanssa sovittuna myöhempänä ajankohtana ("**Määräpäivä**"), Vuokralainen on velvollinen maksamaan Vuokranantajalle sopimussakon seuraavasti:

- 300.000 euroa Määräpäivää seuraavana päivänä;
- 300.000 euroa päivänä, joka seuraa kahden (2) kuukauden kuluttua Määräpäivästä;
- 300.000 euroa päivänä, joka seuraa neljän (4) kuukauden kuluttua Määräpäivästä;
- 2.100.000 euroa päivänä, joka seuraa kuuden (6) kuukauden kuluttua Määräpäivästä; ja
- 2.500.000 euroa päivänä, joka seuraa kahdentoista (12) kuukauden kuluttua Määräpäivästä.

Vuokralaisen rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnistä maksettavan sopimussakon kokonaismäärä ei missään olosuhteissa voi ylittää 5.500.000 euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että kohdan 6.6 (Sopimusrikkomus) määräyksiä ei sovelleta rakentamisvelvollisuuden mahdolliseen laiminlyöntiin.

2.3 Vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö

Vuokralaisella on oikeus edistää Projektia ja rakentaa Vuokra-alueelle alumiinisulattamo sekä muut rakennukset, rakenteet ja laitteet, joita se tarvitsee toiminnassaan rakentamisluvan sallimissa rajoissa.

Rakentamislupaa varten tarvittavat rakennuspiirustukset on esitettävä tiedoksi Vuokranantajalle ennen niiden toimittamista viranomaiskäsittelyyn.

Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle etukäteen kaikista tämän Sopimuksen tarkoituksesta olennaisesti poikkeavista hankkeista tai toimenpiteistä, jotka vaikuttavat olennaisesti Vuokra-alueeseen, ja kaikki tällaisia hankkeita tai toimenpiteitä koskevat lopulliset suunnitelmat on esitettävä Vuokranantajan hyväksyttäväksi, jollaista hyväksyntää Vuokranantaja ei saa evätä tai viivytellä eikä asettaa sille kohtuuttomia ehtoja ilman perusteltua syytä.

Vuokralainen on velvollinen hankkimaan kaikki viranomaisten edellyttämät rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset ottaen kuitenkin huomioon mitä jäljempänä kohdassa 2.5 on sovittu. Vuokralainen vastaa rakennusten perustamistavasta. Vuokranantaja luovuttaa Vuokralaiselle kaikki paikkansapitävät käytettävissään olevat tiedot Vuokra-alueen maaperästä ja sen soveltuvuudesta rakentamiseen.

2.4 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on vastuussa rakennusten ja Vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa tai kaataa ilman lupaa, elleivät ne aiheuta turvallisuusriskiä. Vuokralainen saa kaataa puita rakentamisen edellyttämässä laajuudessa hyväksytyn rakentamisluvan mukaisesti.

Vuokralainen vastaa kaikista tarpeellisista kunnostustöistä ja niiden kustannuksista. Merkittävät kunnostustyöt edellyttävät Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta, jota ei saa evätä tai viivästyttää ilman perusteltua syytä. Vuokralainen ei vastaa mistään Vuokra-alueen ulkopuolella tehtävistä kunnostus- tai korjaustöistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokranantajan suostumusta ei tarvita Vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin kohdistuviin töihin, edellyttäen että työt ovat rakennuslupamenettelyn mukaisia, vaan ainoastaan Vuokra-alueen maaperämassoihin kohdistuviin merkittäviin töihin.

Vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan korvausta tai vuokranalennusta Vuokra-alueella suorittamastaan ylläpidosta, kunnostustöistä tai muista töistä.

Vuokralainen ei ole vuokrasuhteen päättyessä oikeutettu korvaukseen merkittävistä parannuksista tai muista töistä, jotka ovat saattaneet nostaa Kiinteistön arvoa, ellei asiasta ole erikseen sovittu Vuokranantajan kanssa.

2.5 Maaperän roskaantuminen ja pilaantuminen

Vuokranantaja ilmoittaa ympäristönsuojelulain (527/2014, muutoksineen) 139 §:n mukaisesti, että liitteessä 3 olevassa kartassa merkityillä Kiinteistön alueilla on aiemmin sijainnut turkistarhoja. Siltä osin kuin Kiinteistöllä on aiemmin sijainnut turkistarhoja, Kiinteistön maaperä saattaa olla maaperää rehevöittävien typpiyhdisteiden saastuttama. Lisäksi Kiinteistöllä on harjoitettu jäärata-ajoa moottoriajoneuvoilla. Vuokranantaja on teettänyt Kiinteistön maaperän

kuntotutkimuksen, joka on Sopimuksen liitteenä 4. Vuokralainen on tutustunut maaperätutkimukseen ja on tietoinen sen tuloksista.

Vuokranantaja vastaa ja vakuuttaa toimittaneensa Vuokralaiselle kaikki käytettävissään olevat tiedot Kiinteistöllä harjoitetusta toiminnasta sekä kaikista jätteistä tai aineista, jotka ovat saattaneet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä kaikista alueella suoritetuista tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä, ja että tällaiset tiedot ovat kaikilta osin oikeita ja paikkansapitäviä. Jos Vuokralaisen Projekti edellyttää maaperän ja/tai pohjaveden kunnostustöitä sellaisen pilaantumisen, epäpuhtauksien tai vaarallisten jätteiden osalta, jotka eivät johdu Vuokralaisen toiminnasta, Vuokranantaja vastaa tällaisten maaperän ja/tai pohjaveden kunnostustöiden loppuunsaattamisen välttämättömistä ja välittömistä kustannuksista voimassa olevan kaavoituksen (mukaan lukien Projektin edellytykset) edellyttämälle tasolle, sisältäen muun muassa, muttei rajoittuen, pilaantuneen maaperän ja/tai pohjaveden tutkimuksista, viranomaisprosesseista sekä tarvittavien raporttien hankkimisesta aiheutuvat kustannukset.

Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle kirjallisesti kaikista maaperän tai pohjaveden pilaantumista koskevista havainnoista viipymättä sen jälkeen, kun Vuokralainen on saanut tiedon pilaantumisesta. Vuokralaisen on myös toimitettava Vuokranantajalle kaikki maaperää ja pohjavettä koskevat raportit ja muut havaintoja tukevat asiakirjat ilman aiheetonta viivytystä. Vuokralainen on velvollinen neuvottelemaan Vuokranantajan kanssa maaperän ja pohjaveden puhdistustöistä ja niiden kustannuksista ennen kuin Vuokralainen sitoutuu Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden puhdistustöihin tai niiden kustannuksiin, sillä muussa tapauksessa Vuokralainen menettää oikeutensa vaatia tällaisia kustannuksia Vuokranantajalta**.** Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokranantaja on vastuussa kaikista tarvittavista puhdistustöistä, jotka tässä Sopimuksessa on määrätty Vuokranantajan vastuulle, vaikka työt suoritettaisiin Vuokralaisen toimesta. Osapuolten on otettava toisensa parhaat edut, Vuokralaisen rakentamisaikataulu sekä kohdassa 2.2 asetettu rakentamisvelvollisuus huomioon suunnitellessaan ja toteuttaessaan puhdistustöitä. Osapuolten on myös toimittava hyvässä yhteistyössä ja pidettävä toisensa tietoisina puhdistustyöprosessin etenemisestä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että Vuokra-alue ei Vuokralaisen toimesta tai muutoinkaan pilaannu siten, että toimivaltainen viranomainen edellyttäisi puhdistustoimenpiteitä ottaen huomioon Vuokra-alueen suunnitellun käyttötarkoituksen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralainen ei ole vastuussa mistään saastumisesta ja/tai pilaantumisesta, joka on tapahtunut ennen tämän Sopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamista.

Jos on syytä epäillä, että Vuokra-alue tai sen osa on pilaantunut vuokrakauden aikana, Vuokralainen on velvollinen selvittämään maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden ja mahdollisen puhdistustarpeen teolliseen käyttöön

tarkoitetulla alueella kulloinkin voimassa olevien säännösten ja viranomaisvaatimusten edellyttämän tason mukaisesti.

Vuokralainen on vuokrakauden päättyessä velvollinen hankkimaan kustannuksellaan Kiinteistöä koskevan maaperätutkimuksen. Jos Vuokra-alue tai sen osa on tutkimuksen perusteella vuokra-aikana roskaantunut ja/tai pilaantunut kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti arvioituna ottaen huomioon Vuokra-alueen tämän Sopimuksen päivämääränä voimassa olevan käyttötarkoituksen eli teollisen käytön, Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan Vuokra-alueen puhdistamisesta tämän Sopimuksen päättyessä voimassa olevien, teollista aluetta koskevien säännösten ja viranomaisvaatimusten mukaisesti.

Jos Vuokralainen laiminlyö edellä tässä kohdassa tarkoitettuja velvollisuuksiaan, Vuokranantajalla on oikeus siivota roskaantunut alue, selvittää mahdollinen pilaantuneisuus sekä toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun teolliseen käyttöön tarkoitetulla alueella voimassa olevien säännösten ja toimivaltaisten viranomaisten vaatimusten edellyttämälle tasolle. Vuokranantajalla on oikeus periä edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Vuokranantajan on ilmoitettava asiasta Vuokralaiselle kirjallisesti vähintään 60 päivää etukäteen ja annettava Vuokralaiselle mahdollisuus puhdistaa mahdollinen maaperän ja/tai pohjaveden pilaantuminen.

2.6 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa Vuokra-aluetta tai sen osaa kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä sanotun estämättä Vuokralaisella on oikeus tehdä vuokrasopimuksia Vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien tiloista liikehuoneen vuokrauksesta annetun lain (482/1995, muutoksineen) mukaisesti ja luovuttaa samalla myös maa-alue käytettäväksi vuokrattujen tilojen yhteydessä.

2.7 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa katselmuksia Vuokra-alueella selvittääkseen, ovatko Vuokra-alue ja sen rakennukset Sopimuksessa edellytetyssä kunnossa ja noudatetaanko tämän Sopimuksen määräyksiä muutoin. Vuokralaiselle on ilmoitettava tarkastuksesta etukäteen, ja Vuokralaisen on annettava katselmuksen pitämiselle hyväksyntänsä, jota ei voi evätä ilman perusteltua syytä. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että sen edustaja tai neuvonantaja on kohtuullisesti tavoitettavissa tarkastusta varten. Lisäksi kaikkien Vuokranantajan edustajien on allekirjoitettava asianmukaiset salassapitositoumukset, ja tarkastuksista on pidettävä pöytäkirjaa, johon kirjataan havaitut puutteet ja virheet. Vuokralainen on kuitenkin tietoinen siitä, että Vuokranantaja on julkinen viranomainen, eikä tällaisilla salassapitositoumuksilla rajoiteta Vuokranantajan velvollisuuksia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999, muutoksineen) tai muun vastaavan lainsäädännön nojalla. Vuokranantaja toteuttaa kaikki kohtuulliset toimenpiteet Vuokralaisen tietojen luottamuksellisuuden varmistamiseksi

edellyttäen, että tiedot ovat luottamuksellisia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999, muutoksineen) tai muun sovellettavan lainsäädännön nojalla.

2.8 Sähköjohtojen ja muun infrastruktuurin sijainti

Vuokralainen sitoutuu neuvottelemaan sähkölinjojen, putkistojen, sähkölaitteiden ja vastaavien sijoittamisesta Vuokra-alueelle, alueen tai sillä sijaitsevien rakennusten yli kulkevista linjoista sekä teollisuusaluetta tai Kiinteistöä palvelevien tarpeellisten putkistojen, sähkölaitteiden ja vastaavien sekä niiden kiinnikkeiden sijoittamisesta Vuokranantajan osoittamalla tavalla.

Vuokranantajalla tai kolmannella osapuolella on oikeus sovittuaan asiasta Vuokralaisen kanssa suorittaa muutos- ja korjaustöitä Kiinteistöllä sijaitseviin Vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle kuuluviin putkiin, putkijohtoihin ja muihin vastaaviin laitteisiin ja rakenteisiin, edellyttäen ettei niistä aiheudu vahinkoa, vaaraa tai merkittävää haittaa tai häiriötä Vuokralaisen omaisuudelle tai liiketoiminnalle. Vuokranantaja on velvollinen korvaamaan Vuokralaiselle tässä tarkoitetuista toimenpiteistä aiheutuneet välittömät vahingot.

2.9 Vuokra-alueen osan luovuttaminen

Vuokralainen on velvollinen sallimaan sähkölinjojen, teiden ja/tai rautateiden rakentamisen ja käytön, jotka mahdollistavat pääsyn vuokranantajan omistamalle Vuokra-alueen pohjoispuolella sijaitseville alueille. Alustava ja ei-sitova karttakuva sähkölinjoista, teistä ja/tai rautateistä on liitetty tähän Sopimukseen liitteenä 1. Vuokranantajalla on oikeus tehdä muutoksia liitteen 1 karttakuvaan yksipuolisesti, edellyttäen että muutokset eivät kohtuuttomasti häiritse Vuokralaisen toimintaa. Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle etukäteen tällaisista suunnitelmista. Lisäksi Vuokralainen on velvollinen sallimaan edellä mainittujen kulkuyhteyksien perustamista koskevien rasitteiden perustamisen.

Jos Vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee vaikutukseltaan vähäisen osan Vuokra-alueesta yleisten rakennusten rakentamiseen tai muuksi yleiseksi alueeksi kuten kaduksi, Vuokralainen on velvollinen neuvottelemaan Vuokranantajan kanssa kyseisen Vuokra-alueen osan luovuttamisesta.

Vuokranantajan on korvattava Vuokra-alueen osan luovuttamisesta Vuokralaiselle aiheutuvat välittömät haitat ja vahingot täysimääräisesti erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

3 VUOKRA-AIKA

Tämä Sopimus tulee voimaan allekirjoituspäivänä. Vuokra-alueen hallinta siirtyy Vuokralaiselle ja vuokra-aika alkaa allekirjoituspäivänä ("**Alkamispäivä**"). Vuokra-aika päättyy 1. huhtikuuta 2101.

Vuokranantaja on täydessä vastuussa Vuokra-alueesta vuokra-ajan Alkamispäivään saakka.

4 MAKSUT

4.1 Vuokran määrä

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa 272.306,35 euroa. Vuotuinen vuokra kertyy 1.1.2027 alkaen. Siihen asti Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle erikseen sovittua varausmaksua.

Vuokra maksetaan etukäteen kahtena samansuuruisena eränä. Ensimmäinen erä on maksettava viimeistään 28. helmikuuta ja toinen erä viimeistään 31. elokuuta Vuokranantajan osoittamalle pankkitilille.

Mikäli vuokra-aika alkaa jommankumman edellä mainitun vuokranmaksukauden aikana, vuokra maksetaan jäljellä oleviin vuokramaksukauden päiviin suhteutettuna.

4.2 Indeksi

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksin (1951:10 = 100) vuotuiseen keskiarvoon seuraavasti:

Kohdassa 4.1 mainittua vuotuista vuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksin vuotuisen keskiarvon muutoksen mukaisesti. Tarkistus lasketaan vertaamalla perusindeksiä tarkistusindeksiin. Jos tarkistusindeksi on korkeampi kuin perusindeksi, perusvuokraa korotetaan vastaavasti. Jos tarkistusindeksi on matalampi kuin perusindeksi, perusvuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Tarkistettu vuotuinen vuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksi on vuoden 2025 elinkustannusindeksin (1951:10 = 100) keskiarvo, joka on 2339. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden lukujen keskiarvo kunkin tarkistuksen ajankohtana.

Tarkistettu vuotuinen vuokra lasketaan seuraavan kaavan mukaan: tarkistusindeksi jaettuna perusindeksillä ja kerrottuna alkuperäisellä perusvuokralla (vuokran määrä tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä).

4.3 Muut maksut ja palkkiot

Julkisen viranomaisen tämän Sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät Vuokra-alueeseen liittyvät ja kaikkia samalla alueella toimivia yrityksiä koskevat verot ja maksut lisätään vuokraan. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella harjoittamastaan toiminnasta aiheutuvista kaikista maksuista ja veroista. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella sijaitsevista rakennuksista maksettavasta kiinteistöverosta, mutta ei Vuokra-alueen maapohjasta.

5 OSTO-OPTIO

5.1 Vuokralaisen osto-optio

Vuokralaisella on osto-optio Vuokra-alueeseen tässä Sopimuksessa ja Osapuolten samana päivänä tämän Sopimuksen kanssa allekirjoitettavassa esisopimuksessa määrätyin ehdoin. Osto-option toteuttamiseksi Osapuolet allekirjoittavat tällä päivämäärällä tähän Sopimukseen liitteenä 5 liitetyn esisopimuksen.

Vuokra-alueen osto-optio on voimassa kymmenen (10) vuoden ajan tämän Sopimuksen allekirjoituspäivästä lukien. Mikäli Vuokra-alueen kauppa toteutuu kymmenen (10) vuoden kuluessa tämän Sopimuksen allekirjoituspäivästä, kauppahinta on vuokran perusteena oleva Vuokra-alueen laskennallinen arvo elinkustannusindeksillä (1951:10 = 100) tarkistettuna. Tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä Vuokra-alueen laskennallinen arvo on 5.446.127,05 euroa (4,55 euroa/m²).

Mikäli Vuokra-alueen kauppa toteutuu myöhemmin kuin kymmenen (10) vuoden kuluttua tämän Sopimuksen allekirjoituspäivästä, kauppahinta on Myyjän vastaaviin kiinteistöihin soveltama käypä markkina-arvo, jonka määrittävät kolme (3) riippumatonta arvioijaa (AKA-arvioijat tai vastaavat arvioijat).

Vuokra-alueen hintaa laskettaessa ei oteta huomioon Vuokralaisen toimenpiteistä aiheutunutta Vuokra-alueen arvonnousua.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Omaisuusvahingot

Mikäli Vuokralaisen omistama, Vuokra-alueella sijaitseva rakennus tuhoutuu kokonaan tai osittain omaisuusvahinkotapahtuman seurauksena, Vuokralainen voi joko:

(i) rakentaa tuhoutuneen rakennuksen tilalle sen toimintaan soveltuvan rakennuksen; tai
(ii) puhdistaa vuokratun alueen kohdan 2.4 mukaisesti.

Kummassakin tapauksessa (i) ja (ii) työt on aloitettava yhden (1) vuoden kuluessa ja saatettava päätökseen kolmen (3) vuoden kuluessa vahingon tapahtumispäivästä.

Vuokranantaja voi kirjallisesta pyynnöstä pidentää tässä mainittuja määräaikoja.

6.2 Kadun kunnossapito ja puhdistus

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78, muutoksineen) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Jos Vuokra-alueen kohdalla olevaa katua ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan sen kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

6.3 Vuokraoikeuden kirjaaminen ja siirto

Vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin siten kuin maakaaressa (540/95, muutoksineen) on säädetty.

Vuokranantaja antaa suostumuksensa siihen, että tämän Sopimuksen mukainen kiinnityskelpoinen vuokraoikeus saadaan kirjattua parhaalle etusijalle Kiinteistöön. Liitteenä 6 olevan rasitustodistuksen mukaan Kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä tai erityisiä oikeuksia. Vuokranantaja sitoutuu kaikin käytettävissä olevin keinoin edistämään sitä, että tämän Sopimuksen mukainen vuokraoikeus rekisteröidään parhaalle etusijalle.

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus kolmannelle osapuolelle Vuokranantajaa kuulematta. Siirronsaajalla on velvollisuus ilmoittaa Vuokranantajalle siirrosta yhden (1) kuukauden kuluessa siirron tapahtumisesta. Ilmoitukseen on liitettävä kopiot asiaankuuluvista siirtoasiakirjoista.

Vuokralaisella ei kuitenkaan ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle osapuolelle, joka tai jossa määräysvaltaa käyttävä henkilö tai tosiasiallinen edunsaaja on kansainvälisten pakotteiden kohteena. Kansainvälisellä pakotteella (kansainvälisillä pakotteilla) tarkoitetaan tässä yhteydessä pakotemääräyksiä ja -luetteloita, joita seuraavat tahot ylläpitävät ja julkaisevat: 1) Amerikan Yhdysvaltojen valtiovarainministeriö (Office of Foreign Assets Control of the department of Treasury of the United States of America), 2) Yhdistyneet kansakunnat, 3) Yhdistynyt kuningaskunta tai 4) Euroopan unioni tai vastaava kansainvälinen toimija. Vuokralainen vakuuttaa, että kukaan pakotteiden kohteena oleva tai pakotelistoille kuuluva ei omista, käytä määräysvaltaa, ole edunsaajana, rahoita tai muulla vastaavilla tavoin ole siihen sidoksissa.

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren (540/95, muutoksineen) mukaisesti.

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän Sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82, muutoksineen) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen irtisanominen

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä Sopimus milloin tahansa sen voimassaoloaikana. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti ja irtisanomisaika on yksi (1) vuosi. Vuokralaisella on oikeus luopua tästä irtisanomisoikeudesta ilmoittamalla siitä Vuokranantajalle kirjallisesti.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä Sopimus maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 21.1 §:n mukaisesti tai jos Vuokralainen olennaisesti rikkoo tämän Sopimuksen mukaisia velvoitteitaan (mukaan lukien vuokranmaksuvelvoite) ja rikkomus jatkuu korjaamatta kuuden (6) kuukauden ajan (tai vuokranmaksuvelvoitteen osalta 60 päivän ajan). Tällöin irtisanomisaika on yksi (1) vuosi.

Kummallakin Osapuolella on yksipuolinen oikeus purkaa tämä Sopimus päättymään välittömästi seuraavista syistä:

- Vuokralainen ei saa hankkeen toteutuksen aloittamisen edellyttämiä seuraavia viranomaislupia toiminnalleen: 1. Ympäristönsuojelulain (527/2014, muutettuna) 27 §:n mukainen ympäristölupa tai -luvat, 2. Rakentamislain (751/2023, muutettuna) 42 §:n mukainen rakentamislupa tai 44 §:n mukainen sijoittamislupa ja 3. Vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta annetun lain (390/2005, muutettuna) 23 §:n mukainen kemikaaliturvallisuuslupa Vuokra-alueelle 31.12.2029 mennessä; tai
- Vuokra-alueelle toteutettavaa Projektia koskevaa Vuokralaisen investointipäätöstä ei saada 31.12.2029 mennessä.

Tämä Sopimus voidaan myös purkaa Osapuolten yhteisellä sopimuksella. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli tämä Sopimus päättyy liitteenä 5 olevan esisopimuksen voimassaoloaikana muusta syystä kuin esisopimuksen mukaisen kaupan tekemisen johdosta, myös esisopimus raukeaa.

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois Vuokra-alueelta kaikki Vuokralaiselle kuuluvat rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään ja tyhjentämään Vuokra-alueen.

Jos Vuokralainen ei ole poistanut edellä mainittuja rakennuksia, laitteita ja laitteistoja Vuokra-alueelta kahdentoista (12) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, Vuokranantajalla on oikeus myydä rakennukset ym. Vuokralaisen puolesta julkisessa huutokaupassa ja käyttää myyntitulot Vuokra-alueen kunnostamiseen. Jos Vuokralaisen omaisuuden arvo Vuokra-alueella arvioidaan olevan enintään julkisen huutokaupan järjestämiskustannusten suuruinen, Vuokranantajalla on oikeus toimia Vuokra-alueen kannalta parhaaksi katsomallaan tavalla.

6.6 Sopimusrikkomus

Mikäli Osapuoli rikkoo tämän Sopimuksen muita ehtoja kuin kohdan 2.2 mukaista rakentamisvelvollisuutta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, rikkonut Osapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle Osapuolelle aiheutuneen välittömän vahingon.

Vahingonkorvauksen lisäksi Vuokralaisen on maksettava Vuokranantajalle Sopimuksen rikkomisesta sopimussakko, jonka suuruus on viisinkertainen (5) vuotuinen vuokra. Sopimussakko ei kuitenkaan missään tapauksessa voi ylittää 2.000.000 euroa ensimmäisen kahdenkymmenen (20) sopimuskausivuoden aikana, 3.000.000 euroa seuraavan kahdenkymmenen (20) sopimuskausivuoden aikana ja 5.000.000 euroa lopun vuokra-ajan aikana. Tätä sopimussakkosanktiota sovelletaan vain, jos Vuokralainen rikkoo merkittävästi tätä Sopimusta, lukuun ottamatta vuokranmaksuvelvollisuutta ja kohdan 2.2. mukaista rakentamisvelvollisuutta, joihin tätä sopimussakkoehtoa ei sovelleta. Ennen sopimussakkosanktion soveltamista Vuokranantajan on ilmoitettava Vuokralaiselle sopimussakon uhasta ja annettava Vuokralaiselle mahdollisuus korjata sopimusrikkomus kohtuullisen ajan kuluessa, joka on vähintään 90 päivää.

6.7 Maa-ainekset ja puutavara

Vuokranantajalla on oikeus poistaa ilman korvausta pintamaata alueelta ennen rakentamisen aloittamista edellyttäen, että Vuokralainen ei tarvitse pintamaata rakentamishankkeessaan.

Vuokra-alueella rakennustöiden yhteydessä syntynyt ylimääräinen louhintamateriaali sekä muut ylimääräiset kiviainekset ovat Vuokranantajan omaisuutta, ja ne on kuljetettava ilman korvausta Vuokranantajan määräämään kohtuullisen lähellä sijaitsevaan paikkaan.

Vuokra-alueelta kaadetut puut ovat Vuokranantajan omaisuutta.

6.8 Ohjeet ja määräykset

Vuokralaisen on noudatettava Vuokra-alueella sovellettavia yleisiä määräyksiä, jotka koskevat paloturvallisuutta, työturvallisuutta, liikenneturvallisuutta, siisteyttä, jätehuoltoa, ympäristönsuojelua ja järjestystä.

6.9 Vahingonkorvausvastuu

Vuokralainen on vastuussa Vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneista välittömistä ympäristö- ja omaisuusvahingoista, jotka johtuvat Vuokralaisen työntekijän tai palkatun henkilöstön huolimattomuudesta, enintään 3.000.000 euroon saakka.

Kolmannelle osapuolelle aiheutuneet vahingot käsitellään Vuokralaisen ja kolmannen osapuolen kesken. Vuokralainen ilmoittaa Vuokranantajalle viipymättä Vuokra-alueelle aiheutuneista vahingoista.

6.10 Rasitteet

Liitteessä 6 olevan kiinteistörekisteriotteen mukaan Kiinteistöä (eli Vuokra-aluetta) rasittaa yksi (1) kulkuoikeus asemakaava-alueella.

Vuokranantaja vakuuttaa, että Vuokra-alueeseen ei kohdistu muita rasitteita, erityisoikeuksia, käyttöoikeuksia tai muita kolmansien osapuolten oikeuksia.

6.11 Liitteet

Jos tämän Sopimuksen ja sen liitteiden välillä on ristiriitaisuuksia, tämän Sopimuksen sanamuoto on ensisijainen, ja liitteet ovat ensisijaisia niiden numerojärjestyksessä pienimmästä suurimpaan.

Liitteet
1. Ote asemakaavasta (272-85/1), joka tuli voimaan 3.8.2022
2. Kartta Vuokra-alueesta
3. Kartta Kiinteistöllä aiemmin sijainneista turkistarhoista
4. Maaperätutkimus
5. Esisopimus
6. Lainhuutotodistus, rasitustodistus ja kiinteistörekisteriote

6.12 Maanvuokralaki

Tämä Sopimus on maanvuokrasopimus, joka on tehty maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun mukaisesti. Ellei tässä Sopimuksessa toisin sovita, sovelletaan maanvuokralakia.

6.13 Riitojen ratkaiseminen ja sovellettavat laki ja kielet

Kaikki tästä Sopimuksesta tai sen rikkomisesta, purkamisesta tai voimassaolosta johtuvat tai siihen liittyvät riidat, erimielisyydet tai vaatimukset ratkaistaan lopullisesti välitysmenettelyssä Keskuskauppakamarin välitysmenettelysääntöjen mukaisesti. Välitysoikeus on yksijäseninen. Välitysmenettelyn paikka on Helsinki, Suomi. Välitysmenettelyn kieli on suomi. Todisteita voidaan kuitenkin esittää englanniksi, jos välitysoikeus katsoo sen aiheelliseksi.

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien sen lainvalintasäännökset.

Osapuolet ovat neuvotelleet tämän Sopimuksen suomenkielisenä ja englanninkielisenä versiona. Nimenomaisesti todetaan, että tämän Sopimuksen suomenkielinen versio on ensisijainen ja sitova versio, kun taas englanninkielinen versio on laadittu ainoastaan tarkoituksenmukaisuussyistä.

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Sopimus on laadittu kolmena (3) samasanaisena kappaleena, joista yksi (1) on kummallekin Osapuolelle ja yksi (1) Maanmittauslaitokselle.

Kokkolassa ___. ___ .2026

VUOKRANANTAJA	**VUOKRALAINEN**
_____	_____
Nimi:	Nimi:
Asema:	Asema: