

MAANVUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja

Loviisan kaupunki

y-tunnus: 0203263-9
osoite: PL 77, 07901 Loviisa
päättös: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta xx.xx.2025 § xx
kaupunginhallitus xx.x.2025 § xx
kaupunginvaltuusto xx.x.2025 § xx

1.2 Vuokralainen

Hyperco Quantum Oy

y-tunnus: 3551999-6
osoite: c/o Hyperco Oy Eteläesplanadi 22 A, 7. krs, 00130 Helsinki

Vuokranantaja ja vuokralainen jäljempänä kumpikin yksin "**Osapuoli**" ja kummatkin yhdessä "**Osapuolet**".

2. TAUSTA JA TARKOITUS

Osapuolet ovat 7.2.2025 allekirjoittaneet liitteenä 1 olevan suunnitteluvaraus sopimuksen ("**Varaussopimus**") datakeskushankkeen suunnittelua ja kehittämistä varten. Varaussopimuksessa on sovittu muun muassa varausmaksun suorittamisesta (15 000 euroa / yhdeksän (9) kuukautta), Varaussopimuksen voimassaolosta (yhdeksän (9) kuukautta) sekä voimassaolon jatkamisesta (enintään kaksi (2) vuotta).

Tässä maanvuokrasopimuksessa ("**Maanvuokrasopimus**") on kyse Varaussopimuksen mukaisena varausaikana valmisteltavasta kiinteistön pitkäaikaisesta määräaikaisesta vuokrasopimuksesta.

Lisäksi Maanvuokrasopimukseen on sisällytetty Varaussopimuksen mukainen suunnittelu- ja varausaikaa koskeva lyhytaikainen kahden (2) vuoden määräaikainen vuokraus.

Maanvuokrasopimuksen mukainen pitkäaikainen 50 vuoden määräaikainen vuokra-aika datakeskushankkeen käyttötarkoitusta vastaavalla vuokrahinnalla alkaa, kun rakennusluvan edellytykset ovat olemassa. Rakennusluvan edellytyksenä on, että vuokralaisen vuokra-alueelle suunnitteleman datakeskushankkeen mahdollistava asemakaavan muutos tai poikkeamislupa on lainvoimainen (jäljempänä "**Rakennusluvan Edellytykset**").

3. VUOKRA-ALUE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Tämän Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamishetken ja liitteen 2 mukainen vuokra-alue sijaitsee Loviisan kaupungin omistamalla kiinteistöllä Lovisa (Degerby),

kiinteistötunnus 434-405-1-33, yhteispinta-ala noin 264 000 m². Alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu tavaraliikenneterminaalin korttelialueeksi (LTA) ja sillä on rakennusoikeutta 105 800 k-m². Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamishetken mukainen vuokra-alue lohkotaan erilliseksi kiinteistöksi ja vuokra-alueen pinta-ala tarkentuu lohkomisen yhteydessä. Vuokra-alue on metsämaata eikä vuokra-alueella sijaitse rakennuksia tai muitakaan rakennelmia.

Alueelle on vireillä asemakaavan muutos, jonka tarkoituksena on sallia ympäristöhäiriötä aiheuttamaton yritystoiminta sekä erityisesti datakeskushankkeen sijoittuminen ja toiminta vuokra-alueella. Asemakaavan muutos on ehdotusvaiheessa, ja se pyritään saamaan hyväksyttäväksi viimeistään syyskuussa 2025.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on edistää asemakaavamuutosta sekä vuokra-alueen lohkomista uudeksi erilliseksi kiinteistöksi tiiviissä yhteistyössä ja mahdollisimman nopeassa aikataulussa pyrkien siihen, että asemakaavamuutos saadaan hyväksymiskäsittelyyn kaupungin toimielimissä 30.9.2025 mennessä ja lohkomisen saadaan tehtyä mahdollisimman pian sen jälkeen.

4. VUOKRALAISEN MAHDOLLISUUS PIENENTÄÄ VUOKRA-ALUETTA

Vuokralaisella on kohdan 5.2 mukaisena vuokra-aikana kerran tai useammin oikeus esittää niin halutessaan vuokra-alueen pienentämistä määrittämänsä, pinta-alaltaan vähintään 64 000 m² suuruisen, kooltaan ja sijainniltaan tarkoituksenmukaisen alueen osalta, jolle on järjestettävissä kulkuyhteys, mikäli vuokralainen ei tarvitse koko edellä kohdassa 3 sanottua vuokra-aluetta datakeskushankettaan varten. Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle kirjallisesti vuokra-alueen pienentämisestä sekä yksilöidä mitä aluetta tai alueita pienentäminen koskee. Takaisin luovutettavan alueen on oltava rakentamaton (merkittäviä maanmuokkaustöitä ei ole tehty). Mikäli luovutettava alue käsittää esirakennettua aluetta, vuokranantaja arvioi asianmukaisten selvitysten perusteella, voidaanko alue ottaa vastaan ja näin ollen vuokra-aluetta pienentää. Vuokralainen on velvollinen laittamaan vireille tonttijaon muutoksen kirjallisella hakemuksella asianomaiselle viranomaistaholle. Tonttijaon hyväksyvä arvioi, onko esitetty muutos asemakaavan toteuttamisen näkökulmasta toteuttamiskelpoinen. Mikäli tonttijaon muutos on asemakaavan toteuttamisen näkökulmasta toteuttamiskelpoinen ja lisäksi pienennettävä alue täyttää edellä tässä kohdassa 4 mainitut edellytykset, vuokranantajalla on velvollisuus hyväksyä vuokralaisen esittämä vuokra-alueen pienentäminen. Vuokra-alueen pienentämisen seurauksena vuokra-alueen rakennusoikeus pienenee samassa suhteessa kuin vuokra-alueen pinta-ala pienenee, elleivät Osapuolet erikseen muuta sovi. Pienentämistä koskevan alueen vähimmäispinta-ala 64 000 m² samoin kuin kulloinkin jäljelle jäävä pienennetty vuokra-alue on määritetty siten, että ne toimivat itsenäisinä rakennuspaikkoina ja että tonttijaolla muutetut alueet voidaan lohkoa myös omiksi erillisiksi kiinteistöiksi.

Mikäli vuokralainen käyttää edellä sanottua mahdollisuuttaan pienentää vuokra-aluetta, Osapuolet sitoutuvat viivytyksettä siitä, kun vuokra-alueen pienentämistä koskeva tonttijaon muutos on lainvoimainen, allekirjoittamaan erillisen Maanvuokrasopimuksen muutosasiakirjan. Muutosasiakirjassa vahvistetaan ainakin pienennetyn vuokra-alueen koko ja sijainti sekä uusi alempi vuokran ja rakennusoikeuden määrä sekä tarvittavat

rasitteet. Uusi alempi vuokran ja rakennusoikeuden määrä saadaan vähentämällä tonttijaon lainvoimaistumishetkellä voimassa olevan vuokran ja rakennusoikeuden määrästä, vuokra-alueen ja rakennusoikeuden pientymistä vastaava suhteellinen osuus. Elleivät Osapuolet toisin sovi, pienennetty vuokra-alue sekä uusi alempi vuokra tulevat voimaan viimeistään yhden (1) kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä laskettuna, kun alueen pienentämistä koskeva tonttijako on saanut lainvoiman. (Esimerkki: Jos tonttijako on saanut lainvoiman 14.4., pienennetty vuokra-alue ja uusi alempi vuokra tulevat voimaan 1.6., ellei Osapuolten välillä erikseen toisin sovita).

5. VUOKRA-AIKA

Vuokra-alue vuokrataan tällä Maanvuokrasopimuksella kaksivaiheisesti: alue vuokrataan ensin lyhyellä vuokra-ajalla datakeskushankkeen suunnittelua varten ja vasta Rakennusluvan Edellytysten täytyttyä alkaa pitkäaikainen, kaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen perustuva vuokra-aika.

5.1 Vuokra-aika varaus- ja suunnitteluvaiheessa

Vuokra-aika on aluksi kaksi (2) vuotta alkaen 7.2.2025. Tämän kohdan 5.1 mukaista suunnitteluvaiheen lyhyttä vuokra-aikaa jatketaan tämän jälkeen tarvittaessa vuokralaisen pyynnöstä vuosi kerrallaan, kunnes Rakennusluvan Edellytykset ovat täyttyneet. Vuokralaisen tulee toimittaa vuokra-ajan jatkamista koskeva kirjallinen pyyntö vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) kuukautta ennen kulumassa olevan vuokra-ajan päättymistä. Osapuolet vahvistavat kirjallisesti vuokra-ajan jatkon sekä liittävät sitä koskevan muutoksen Maanvuokrasopimuksen liitteeksi.

Jos todetaan, että vuokralaisen datakeskushankkeelle tarvittavalle asemakaavoitukselle ei ole edellytyksiä tai jos vuokralainen ei saa tarvittavaa poikkeamislupaa ja muita vaadittavia viranomaislupia hankkeelleen ja vuokralainen ei ole edellä mainitun mukaisesti pyytänyt tämän kohdan 5.1 mukaisen vuokra-ajan jatkamista, tämä Maanvuokrasopimus purkautuu viimeistään Varaussopimuksen mukaisen määräajan umpeuduttua, eli 8.2.2027.

Mikäli asemakaavamuutoksen tai poikkeamisluvan lainvoimaisuus viivästyy siihen kohdistuvan muutoksenhaun takia, tämän kohdan 5.1 mukaista vuokra-aikaa pidennetään muutoksenhaun aikaa vastaava määrä. Mikäli asemakaavamuutosta tai poikkeamislupaa koskeva päätös muutoksenhaun johdosta kumotaan, tämä Maanvuokrasopimus purkautuu tällaisen kumoamisen ajankohtana, elleivät Osapuolet erikseen pääätä jatkaa tämän Maanvuokrasopimuksen voimassaoloa.

5.2 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 50 vuotta laskettuna Rakennusluvan Edellytysten täyttymispäivästä. Osapuolet vahvistavat erillisellä tähän Maanvuokrasopimukseen otettavalla liitteellä Rakennusluvan Edellytysten täyttymispäivän, joka on samalla tämän Maanvuokrasopimuksen mukaisen pitkäaikaisen 50 vuoden vuokra-ajan alkamispäivä sekä päivä, josta lähtien vuokralainen maksaa kohdan 6.2 mukaista vuokraa.

6. MAKSUT

6.1 Vuokra varaus- ja suunnitteluvaiheessa

Vuokra on kohdassa 5.1 tarkoitetun varaus- ja suunnitteluvaiheen ajalta Varaussopimuksen mukaisesti 20 000 euroa vuodessa. Vuokralainen on jo maksanut vuokranantajalle varausmaksuna yhdeksän (9) kuukauden ajanjaksolta 15 000 euroa. Varaussopimuksen perusteella maksetut varausmaksut vähennetään vuokrasta, joten ensimmäiseltä vuodelta vuokraa jää maksettavaksi 5 000 euroa.

Vuokra maksetaan kalenterivuositain vuokranantajan lähettämän laskun mukaisesti vuokranantajan osoittamalle tilille.

6.2 Vuokra

Rakennuslupan Edellytysten täyttymispäivästä lukien vuosivuokra on 610 995,00 euroa. Vuokra perustuu vuokralaisen tarjouskilpailussa tarjoamaan hintaan 115,50 euroa/k-m².

Vuokra maksetaan neljä (4) kertaa vuodessa vuokranantajan lähettämän laskun mukaisesti vuokranantajan osoittamalle tilille. Jokainen neljästä erästä on yhtä suuri, ja jokaisen laskun eräpäivän on oltava vähintään kolmen (3) kuukauden päässä edellisen laskun eräpäivästä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokra-alueen (ja vastaavan rakennusoikeuden) pienentyminen määräaikaisen 50 vuoden vuokrakauden aikana vaikuttaa vuosivuokran määrään alentavasti siten kuin kohdassa 4 on tarkemmin sovittu.

6.3 Indeksiehto ja vuokran tarkistus

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 6.2 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan vastaavasti. Mikäli tarkistusindeksin luku on alhaisempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa ei kuitenkaan alenneta. Indeksikorotus voi kuitenkin olla maksimissaan 2 % vuodessa.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on kohdan 5.2 mukaisen pitkäaikaisen vuokra-ajan alkamiskuukauden indeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin maksuvuotta edeltävän vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

Vuokraa tarkistetaan 25 vuoden kohdalla (kohdan 5.2 mukaisen vuokra-ajan alkamisesta) elinkustannusindeksillä lähtötasosta tarkastusvuoden tasoon ilman indeksikorotusleikkuria. Sen jälkeen noudatetaan indeksikorotuksessa 2 %:n vuotuista kattoa.

6.4 Verot ja muut maksut

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että Loviisan vesiliikelaitoksella on oikeus periä vuokralaiselta vesihuoltolaissa (119/2001, muutoksineen) tarkoitettu liittymismaksu ja perusmaksu sekä muita maksuja laitoksen toimittamista palveluista. Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on lisäksi velvollinen suorittamaan lisämaksun vesihuoltolain mukaisesti.

Vuokralainen vastaa myös rakennusten kiinteistöverosta.

6.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka edellinen vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta. Tämän Maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä ei maksamattomia vuokria ole.

6.6 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän Maanvuokrasopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/1982, muutoksineen) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

7. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

7.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun tarkoittamalla tavalla datakeskuksen suunnittelua ja sijoittamista varten.

Ensivaiheessa, kohdan 5.1 mukaisena vuokra-aikana, vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi datakeskushankkeen suunnittelua ja kehittämistä varten. Vuokra-alueelle on vireillä asemakaavan muutos. Vuokra-alueelle aiottu uusi käyttötarkoitus on työpaikka-alue, joka soveltuu datakeskuksen sijoittamiseksi.

Kohdan 5.2 mukaisen pitkäaikaisen vuokra-ajan alkaessa vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi datakeskushankkeen sijoittamista, rakentamista ja käyttämistä varten sallien myös kaikki oheistoiminnot (toimisto-, varasto- ym. tiloineen) samoin kuin kaikki datakeskushankkeeseen suoraan tai oheistoimintoina liittyvien rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden sijoittamisen ja rakentamisen vuokra-alueelle sekä niiden käyttämisen. Tämän Maanvuokrasopimuksen mukaisen käyttötarkoituksen mukaista toimintaa on myös datakeskuksen toimintaan liittyvien laitteiden ja järjestelmien rakentaminen, sijoittaminen, pitäminen ja käyttäminen vuokra-alueella niin maanpinnan ala- kuin yläpuolellakin. Mahdollisia tarpeellisia laitteita ja järjestelmiä voivat olla muun muassa generaattorit, varavoimalähteet, energiavarastot, palvelinkeskuksat sähköjakeluun, sähköasemat, sähköverkkoliittymän edellyttämät järjestelmät, laitteet ja rakenteet, muuntamot, erilaiset jäähdytysjärjestelmät (esimerkiksi maajäähdytyksen edellyttämät porakaivot laitteineen ja varusteineen), tarvittava muu infra sekä edellä sanottuihin liittyvät maanalaiset ja maanpäälliset putkitukset, johdotukset sekä muut vastaavat rakenteet. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisella on oikeus suorittaa

käyttötarkoituksen edellyttämiä kaivuu-, poraus-, räjäytys-, rakennus- ym. töitä vuokra-alueella.

7.2 Oikeus mittauksiin ja tutkimuksiin sekä tarvittavien lupien hakemiseen

Vuokralaisella on oikeus suorittaa vuokra-alueella hankkeen suunnitteluun liittyviä mittauksia ja tarvittavia maaperä- ym. tutkimuksia. Vuokralainen huolehtii itse vaadittavista johtoselvityksistä ja työluvista. Vuokralaisella on oikeus hakea tarvittavia lupia ja vuokranantaja osaltaan myötävaikuttaa näiden lupien saamisessa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokralaisella on kaikki vuokralaisen toimintaan tarvittavat viranomaisluvut ja että vuokralainen noudattaa toiminnassaan lainsäädännön ja viranomaisen mahdollisesti asettamia pakottavia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralainen ei toimenpiteillään saa aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitun ei ole tarkoitus miltään osin estää tai rajoittaa vuokralaista käyttämästä vuokra-aluetta tässä Maanvuokrasopimuksessa sovittuun käyttötarkoitukseen. Vuokralainen ei saa kohdan 5.1 mukaisen suunnitteluvaiheen aikana ilman vuokranantajan lupaa suorittaa sellaisia toimia, jotka vaarantaisivat alueen käyttöä nykytilassa (esimerkiksi metsänhakkuita tai maanmuokkauksia).

Vuokranantaja huolehtii ja vastaa siitä, että vuokra-alueen puusto kaadetaan vuokralaisen edellyttämässä laajuudessa ja kuljetetaan pois vuokra-alueelta viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vuokranantajan kustannuksella. Vuokranantaja on oikeutettu vuokra-alueen puuston myynnistä mahdollisesti saataviin tuloihin edellyttäen, että vuokranantaja on huolehtinut puuston kaatamisesta ja kuljettamisesta pois vuokra-alueelta edellä mainitun mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisella on harkintansa mukaan oikeus kaataa vuokra-alueelta kaikki haluamansa puut, mikäli vuokranantaja ei noudata edellä mainittua velvollisuuttaan.

Vuokranantaja huolehtii ja vastaa myös siitä, että vuokralaisen niin pyytäessä vuokra-alueella sijaitseva ruoppausmassa kuljetetaan pois vuokra-alueelta vuokralaisen edellyttämässä laajuudessa viimeistään **kuuden (6) kuukauden** kuluessa vuokralaisen esittämän pyynnön jälkeen vuokranantajan kustannuksella.

7.3 Rakentamisvelvoite

Vuokra-alueeseen ei kohdistu rakentamisvelvoitetta ennen Rakennusluvan Edellytysten täyttymistä. Rakentamisvelvoite tulee voimaan Rakennusluvan Edellytysten täyttymispäivänä. Rakentamisvelvoitteen määrä (25 / 50 / 67 % rakennusoikeudesta) lasketaan kohdan 3 mukaisen vuokra-alueen rakennusoikeuden määrästä, tai mikäli vuokra-aluetta on pienennetty kohdan 4 mukaisesti, pienennetyn vuokra-alueen mukaisen rakennusoikeuden määrästä.

Rakentamisvelvoite on tässä tapauksessa hankkeen suuruuden takia porrastettu seuraavasti:

- 25 % rakennusoikeudesta:
 - aloitettava rakentaminen viiden (5) vuoden kuluessa Rakennusluvan Edellytysten täyttymispäivästä; ja
 - yhdeksän (9) vuoden kuluessa Rakennusluvan Edellytysten täyttymispäivästä rakennettava siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa loppukatselmuksen, jolla rakennus hyväksytään käyttöönotettavaksi.
- 50 % rakennusoikeudesta:
 - aloitettava rakentaminen kymmenen (10) vuoden kuluessa Rakennusluvan Edellytysten täyttymispäivästä; ja
 - 15 vuoden kuluessa Rakennusluvan Edellytysten täyttymispäivästä rakennettava siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa loppukatselmuksen, jolla rakennus hyväksytään käyttöönotettavaksi.
- 67 % rakennusoikeudesta:
 - aloitettava rakentaminen 16 vuoden kuluessa Rakennusluvan Edellytysten täyttymispäivästä; ja
 - 20 vuoden kuluessa Rakennusluvan Edellytysten täyttymispäivästä rakennettava siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa loppukatselmuksen, jolla rakennus hyväksytään käyttöönotettavaksi.

Vuokralainen sitoutuu täyttämään rakentamisvelvoitteen edellä mainitulla tavalla. Vuokranantaja voi myöntää lisäaikaa rakentamiselle.

Rakentamisvelvoitteen ensimmäisen vaiheen aloittamisen laiminlyönnistä peritään sopimussakkona korotettua vuokraa, jonka määrä vastaa 20 % vuosivuokrasta siihen asti, kunnes velvoite on täytetty (rakentamisluvan mukainen aloituskokous pidetty). Rakentamisvelvoitteen täyttämisen ylittävistä ajasta peritään sopimussakkona korotettua vuokraa, kunnes velvoite on täytetty, seuraavasti:

- rakentamisvelvoitteen takarajan ylitys alle 24 kk, sopimussakko 10 % vuosivuokrasta
- rakentamisvelvoitteen takarajan ylitys 24–60 kk, sopimussakko 20 % vuosivuokrasta
- rakentamisvelvoitteen takarajan ylitys yli 60 kk, sopimussakko 40 % vuosivuokrasta

Vuokralaisella ei ole kuitenkaan missään tilanteessa velvollisuutta maksaa sopimussakkoina enempää kuin määrä, joka vastaa 30 prosenttia vuosivuokrasta, pois lukien kohdassa 8.10 tarkoitettu sopimussakko. Sopimussakot eivät ole kumulatiivisia. Jos rakentamisvelvoitteen vaihe jää täyttämättä ja myös yksi tai useampi edeltävistä vaiheista on edelleen täyttämättä, tulee sopimussakko maksettavaksi vanhimman velvoitteen mukaisen takarajan ylittymisestä lukien. Rakennusvelvoitteen täytyessä sopimussakkoa pienennetään alkaen sen laskutusjakson osalta, jossa velvoite katsotaan täytetyksi.

Sopimussakkona perittävää korotettua vuokraa määritettäessä huomioidaan vuokrasta vain se osuus, miltä osalta rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty. Korotettua vuokraa peritään siltä laskutusjaksolta lukien, jossa rakentamisvelvoitteen täyttämisen takaraja umpeutuu. Kuvitteellinen esimerkki alla laskettuna kohdan 3 mukaisen vuokra-alueen rakennusoikeuden määrästä:

- a) 15 vuoden kuluttua Rakennusluvan Edellytysten täyttymispäivästä on 40 prosenttia rakennusoikeudesta (eli $42\,320\text{ k-m}^2$) rakennettu siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on voinut suorittaa loppukatselmuksen, jolla rakennus hyväksytään käyttöönotettavaksi.
- b) 17 vuoden kuluttua Rakennusluvan Edellytysten täyttymispäivästä on 50 prosenttia rakennusoikeudesta (eli $52\,900\text{ k-m}^2$) rakennettu siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on voinut suorittaa loppukatselmuksen, jolla rakennus hyväksytään käyttöönotettavaksi.
- c) Edellä kohdissa a) ja b) mainittujen ajanhetkien välisen 24 kuukauden ajan vuosittaisen vuokran määrä muodostuu seuraavasti:
- i. Täyttämättömän rakentamisveloitteen määrä on $10\,580\text{ k-m}^2$ ($52\,900\text{ k-m}^2 - 42\,320\text{ k-m}^2$). Tämän osalta peritään sopimussakkona korotettua vuokraa, jonka vuosittainen määrä on 67 209,45 euroa ($10\,580 * 115,50\text{ euroa} / 20 * 1,10$).
 - ii. Edellä mainitun korotetun vuokran osan lisäksi peritään muilta osin tavallista vuokraa, jonka vuosittainen määrä on 549 895,50 euroa ($95\,220 * 115,50\text{ euroa} / 20$).
 - iii. Näin ollen vuosittaisen vuokran kokonaismäärä on 617 104,95 euroa ($67\,209,45\text{ euroa} + 549\,895,50\text{ euroa}$).

7.4 Vuokralaisen ja vuokranantajan velvollisuudet

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Loviisan kaupungille ne tahot ja näiden yhteystiedot, joille vuokralainen on vuokrannut tiloja vuokra-alueella. Ilmoitus tulee tehdä kaupungille yhden (1) kuukauden kuluessa vuokrasuhteen syntymisestä.

Vuokranantaja sitoutuu viivytyksettä ilmoittamaan sekä vuokralaiselle että vuokralaisen ilmoittamille vuokralaisen vuokralaisille (ts. vuokra-alueella toimiville käyttäjille) kaikista Maanvuokrasopimuksen tai maanvuokralain mukaisten vuokralaisen velvoitteiden rikkomisista ja/tai laiminlyönneistä. Vuokranantaja yksilöi ilmoituksessa rikkeen ja/tai laiminlyönnin sekä Maanvuokrasopimuksen ehdon ja/tai maanvuokralain säännöksen, jota koskevasta rikkeestä ja/tai laiminlyönnistä on kyse.

Vuokranantaja sitoutuu varaamaan vuokra-alueella toimiville käyttäjille vähintään kolme (3) kuukautta aikaa vuokranantajan toimittaman ilmoituksen jälkeen suorittaa, täyttää ja/tai korjata sanotut velvoitteet, rikkomukset ja/tai laiminlyönnit Maanvuokrasopimuksen vuokralaisen puolesta. Vuokranantaja sitoutuu olemaan purkamatta tai muutoin päättämättä Maanvuokrasopimusta ennenaikaisesti kyseisenä aikana.

7.5 Kunnossapito ja perusparannukset

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, laitteidensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita luvanvaraisia rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen edellyttämää purkulupaa.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsomiensa vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista ja niihin kulloinkin tarvittavista luvista. Oleellisista perusparannustöistä tulee ilmoittaa vuokranantajalle ja niihin tulee hankkia tarvittavat viranomaisluvut.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

7.6 Ympäristönsuojelulain (527/2014, muutoksineen) 139 §:n selontekovelvollisuus

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tietojen mukaan jätteitä tai aineita, jotka ovat saattaneet tai saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokranantajan tiedossa ei myöskään ole, että alueella olisi aiemmin harjoitettu sellaista toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli maaperässä tai pohjavedessä kuitenkin havaittaisiin pilaantumista, joka on aiheutunut ennen Maanvuokrasopimuksen voimaantuloa, vuokranantaja vastaa sanotun pilaantumisen puhdistamisesta kustannuksellaan.

7.7 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen tai vuokralaisen omien vuokralaisten toimesta pilaannu vuokra-aikana. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin ympäristönsuojelulain 16 §:n tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut vuokra-aikana vuokralaisen tai vuokralaisen omien vuokralaisten toiminnasta johtuen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella tapahtuneista vuokralaisen tai vuokralaisen omien vuokralaisten aiheuttamista ympäristövahingoista, jotka ovat peräisin vuokralaisen hallinta-ajalta. Muilta osin ympäristövahingoista vastaa vahingon aiheuttaja tai vuokranantaja.

7.8 Roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen tai vuokralaisen omien vuokralaisten toimesta roskaannu vuokra-aikana. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä kuitenkin on roskaantunut vuokra-aikana vuokralaisen tai vuokralaisen omien vuokralaisten

toiminnasta johtuen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan puhdistamisesta siten kuin jätelain (646/2011, muutoksineen) 8 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

7.9 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tai laite tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain siten, että aiemmin täytynyt kohdan 7.3 mukainen rakentamisvelvoite ei tällaisen tuhoutumisen vuoksi enää täyty, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle siten, että tällainen rakentamisvelvoite taas täyttyy. Rakennuslupaa (mikäli rakentaminen vaatii rakennusluvan) on haettava viipymättä ja rakentaminen on loppuunsaattettava viidessä (5) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

7.10 Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset

Aluetta rajaavat itäisellä rajalla korkeajännitejohtojen suoja-alue ja pohjoisella rajalla moottoritien (Vt7) suoja-alue. Vuokralaisen tulee ottaa nämä seikat ja rajoitukset huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Vuokranantaja vakuuttaa ja vastaa siitä, että vuokra-alueeseen ei kohdistu edellä mainittujen lisäksi muita rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia.

7.11 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän Maanvuokrasopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa kirjallisesti ennalta vuokralaiselle vähintään viisi (5) arkipäivää ennen katselmuksen toimittamista ja vuokranantajan tulee noudattaa katselmuksen aikana vuokralaisen laatimia turvallisuusohjeita.

7.12 Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai muuksi yleiseksi alueeksi alueidenkäyttölain (132/1999, muutoksineen) 96 §:n mukaisesti, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella. Edellä sanottu tähän Maanvuokrasopimukseen perustuva luovutusvelvollisuus ei kuitenkaan koske vuokra-alueen rakennettua aluetta eikä rakennettavaa tai rakennettavaksi tarkoitettua aluetta, vaan rakentamatonta neljän (4) metrin levyistä aluetta vuokra-alueen rajasta.

7.13 Yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten rakentamislain (751/2023, muutoksineen) 131 §:ssä ja 134 §:ssä tarkoitettujen johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle.

Vuokranantaja sitoutuu sijoittamaan edellä mainitut johdot, laitteet ym. siten, ettei sijoittaminen heikennä alueen tehokasta datakeskuslaitosten sijoittelua tai estä tai aiheuta

haittaa niiden käytön, huollon ja ylläpidon toteuttamiselle tai aiheuta tarpeetonta kustannusten nousua, tai muulla tavoin vaikeuta tai haittaa vuokra-alueen tämän Maanvuokrasopimuksen mukaisen käyttötarkoituksen mukaista käyttöä.

Mikäli välttämättömän yhdyskuntatekniikan sijoittamista ei voida tehdä vahinkoa aiheuttamatta, tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva haitta ja vahingot korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

8. MUUT SOPIMUSEHDOT

8.1 Vuokrasopimuksen jatkaminen

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 5.2 mainitun vuokrakauden päättyessä saada vuokrakauden päättymishetkellä vuokrakohteena oleva alue välittömästi uudelleen vuokralle 50 vuodeksi samaan tai asemakaavassa tavoiteltavaan vastaavaan käyttötarkoitukseen markkinaehtoisella vuokralle edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän Maanvuokrasopimuksen mukaiset velvollisuutensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle kolme (3) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

8.2 Rakennusten lunastaminen

Vuokranantajalla ei ole rakennusten tai rakennelmien lunastusvelvollisuutta.

Jos vuokralainen ei ennen kohdassa 8.1 asetetun määräajan päättymistä ilmoita käyttävänsä etuoikeutta uudelleenvuokraukseen tai vuokranantaja ei vuokraa aluetta uudelleen kohdassa 8.1 tarkoitettuun käyttötarkoitukseen, vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa laitteet ja rakennelmat. Vuokralainen on lisäksi velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa Maanvuokrasopimuksen päättymisestä, on vuokranantajalla oikeus periä rakennusten purkamisesta ja alueen siistimisestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Vaihtoehtoisesti vuokranantajalla on oikeus myydä omaisuus vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla. Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, on vuokranantajalla oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Kohtaa 8.2 sovelletaan kaikissa Maanvuokrasopimuksen päättymistilanteissa.

8.3 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralaisen tulee hakea vuokraoikeutensa kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin siten kuin maakaaressa (540/1995, muutoksineen) säädetään. Vuokranantaja vakuuttaa ja

vastaa siitä, että tämän Maanvuokrasopimuksen mukainen vuokraoikeus saadaan kirjattua parhaalle etusijalle vuokra-alueen sijaintikiinteistön rasiustodistukselle.

Tämän Maanvuokrasopimuksen mukainen vuokraoikeus on tarkoitettu kirjattavaksi laitostunnuksellisenä (L-tunnus) ja kiinnityskelpoisena vuokraoikeutena.

Mikäli vuokra-aluetta pienennetään kohdan 4 mukaisesti, Osapuolet sitoutuvat paitsi allekirjoittamaan kohdassa 4 mainitun muutosasiakirjan Maanvuokrasopimukseen, myös myötävaikuttamaan sanotun muutoksen kirjaamiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Vuokralainen on velvollinen poistamaan vuokrasopimuksen rekisteröintiä koskevan merkinnän lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen vastaa kirjaamisesta ja kirjauksen poistamisesta aiheutuneista kuluista.

8.4 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kolmannelle vuokranantajaa kuulematta.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa on säädetty. Vuokralainen vastaa Maanvuokrasopimuksen velvoitteista, kunnes siirronsaaja on kirjauttanut oikeutensa.

8.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta. Vuokranantaja ei kuitenkaan saa kieltää alivuokrausta, jos alivuokralainen sitoutuu kirjallisesti noudattamaan tämän Maanvuokrasopimuksen ehtoja.

Vuokralaisella on oikeus liikehuoneenvuokrasopimuksilla vuokrata vuokra-alueella olevat omistamansa rakennukset ja rakennelmat tai niiden osia kuten esimerkiksi laitesaleja, toimistotiloja ja muita datakeskuksen toimintoihin liittyviä tiloja, laitteita ja järjestelmiä sekä samassa yhteydessä luovuttaa myös maa-alue tai sen osia liikehuoneenvuokrasopimuksen mukaisen vuokrakohteen yhteydessä käytettäväksi.

8.6 Rasiukset ja erityiset oikeudet

Vuokranantaja vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei vuokra-alueeseen kohdistu mitään rasiuksia, rasitteita tai erityisiä oikeuksia, kuten vuokraoikeuksia tai muita kolmansien tahojen käyttöoikeuksia.

8.7 Osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa tämän Maanvuokrasopimuksen kyseisen ajankohdan mukainen vuokra-alue omistukseensa, seuraavina ajankohtina:

- kun kohdan 5.2 mukaista vuokra-aikaa on kulunut vähintään kaksikymmentä (20) vuotta, mutta enintään kaksikymmentäviisi (25) vuotta, ja rakennusoikeudesta on toteutettu vähintään 67 % tai vuokralainen on investoinut vuokra-alueelle pysyvän datakeskusrakennuksen ja siihen liittyvän infrastruktuurin rakentamiseen vuokra-alueelle vähintään 100 M€;
- kun kohdan 5.2 mukaista vuokra-aikaa on kulunut viisitoista (15) vuotta, ja rakennusoikeudesta on toteutettu vähintään 75 % tai vuokralainen on investoinut vuokra-alueelle pysyvän datakeskusrakennuksen ja siihen liittyvän infrastruktuurin rakentamiseen vuokra-alueelle vähintään 250 M€.

Edellä mainittujen edellytysten täyttymistä arvioitaessa toteutetun rakennusoikeuden määrä lasketaan kyseisen ajankohdan mukaisen (mahdollisesti pienennetyn) vuokra-alueen rakennusoikeuden määrään suhteutettuna. Rakennusoikeuden ohella tontin tehokasta käyttöä arvioitaessa voidaan huomioida myös sellaiset sijoitetut rakenteet ja laitteet (pinta-ala), joita ei lasketa kerrosalaan.

Edellä sanotusta vuokralaisen osto-oikeudesta tulee maakaaren mukaan sopia kiinteistön kauppaa koskevia muotomääräyksiä noudattaen. Tämän vuoksi vuokralaisen osto-oikeudesta allekirjoitetaan tämän Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä erillinen maakaaren muotomääräysten mukainen kiinteistön kaupan esisopimus, jossa otetaan huomioon myös edellä kohdassa 4 sovittu mahdollisuus vuokra-alueen pienentämiseen ja osto-oikeuden kohdistuminen kunkin ajankohdan mukaiseen vuokrakohteena olevaan alueeseen. Kauppahinta saadaan kertomalla kaupantekohetkellä voimassa olevasta vuokra-alueesta maksettava vuokran määrä 20:llä elinkustannusindeksillä korjattuna ilman kohdassa 6.3 kirjattua 2 % indeksikattoa.

Esisopimukseen sisällytetään ehto, jonka mukaan vuokralaisen pitää hakea ja saada kaikki mahdollisesti tarvittavat viranomaisluvut kiinteistön hankkimiseen ennen kaupan toteuttamista.

Myös siinä tilanteessa, että rakennusoikeudesta on toteutettu 25 vuoden kohdalla kohdan 5.2 mukaisen vuokra-ajan alkamisesta yli 50 %, Osapuolet ovat velvollisia neuvottelemaan kiinteistökaupasta.

8.8 Osapuolten yhteistoiminta

Datakeskushanketta suunnitellaan ja kehitetään tiiviissä yhteistyössä Osapuolten kesken. Erityisesti asemakaavan muutos sekä hankkeen lupaprosessien edistäminen edellyttävät vuokranantajan myötävaikutusta ja Osapuolten välistä yhteistyötä sekä pyrkimystä yhdessä laadittujen aikataulutavoitteiden toteutumiseen. Osapuolet ylläpitävät toimivaa yhteistyötä myös mahdollisessa datakeskushankkeen toimintavaiheessa ja vuokranantaja sitoutuu vuokra-aikana pidättäytymään datakeskuksen toiminnalle vahingollisista vuokra-aluetta tai sen lähiympäristöä koskevista kaavoitus- tms. hankkeista.

Vuokranantaja lupautuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta vuokra-aluetta kolmannelle tämän Maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

Mikäli ilmenee, että datakeskushankkeen toteuttaminen edellyttäisi uusien, vuokranantajan omistamille alueille kohdistuvien rasite- tms. käyttöoikeuksien perustamista, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan asiasta sekä laatimaan tarvittavat erilliset sopimukset tavanomaisin ehdoin.

Mikäli vuokraoikeuden kirjaaminen laitostunnuksellisenä ja vakuuskelpoisena vuokraoikeutena edellyttäisi muutoksia ja/tai lisäyksiä Maanvuokrasopimukseen, vuokranantaja sitoutuu vuokralaisen sitä pyytäessä tekemään Maanvuokrasopimukseen kirjaamisviranomaisen edellyttämät muutokset ja/tai lisäykset sekä myötävaikuttamaan asian käsittelyyn kirjaamisviranomaisessa tarvittavilta osin.

Mikäli Maanvuokrasopimuksen vuokralaisen oma vuokralainen (ts. vuokrakohteen tuleva käyttäjä) esittäisi muutostarpeita Maanvuokrasopimukseen tai lisäsopimuksen laatimista, Osapuolet pyrkivät hyvässä yhteistyössä löytämään kaikille osapuolille hyväksyttävän ja kaikkien intressit huomioon ottavan ratkaisumallin.

Mikäli ilmenee, että datakeskushankkeen toteuttaminen edellyttäisi vuokra-alueen ulkopuolelle rakennettavan infran (esimerkiksi kadut, kunnallistekniikka tms.) rakentamista, Osapuolten yhteisenä tavoitteena on sopia tarvittavan infrahankkeen toteuttamisesta, aikataulusta ja kustannusvastuista datakeskushankkeen edellyttämässä aikataulussa.

8.9 Sopimuksen purkaminen

Osapuolilla on oikeus purkaa Maanvuokrasopimus maanvuokralain 20 §:ssä ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus purkaa Maanvuokrasopimus, mikäli rakentamisveloitteen täyttämistä ei ole tosiasiallisesti aloitettu (datakeskuksen rakentaminen käynnistetty rakentamisluvan mukaisesti) viiden (5) vuoden kuluessa Rakennusluvan Edellytysten täyttymispäivästä ja edellyttäen, ettei vuokralaiselle ole hakemuksesta myönnetty jatkoaikaa rakentamisen käynnistämiseksi.

Vuokralaisella on lisäksi oikeus purkaa Maanvuokrasopimus päättymään purkamisilmoitusta seuraavan kuukauden lopussa, mikäli hankkeelle ei saada (i) tarvittavaa asemakaavan muutosta tai poikkeamispäätöstä, (ii) tarvittavia rakentamis- ja muita viranomaislupia ja/tai -päätöksiä (sisältäen muun muassa mahdollisesti tarvittavat ympäristö-, kemikaali- ja vesiluvat), (iii) toiminnan edellyttämää sähköliittymää tai muita liittymiä tai (iv) hankkeen edellyttämää investointi- ja rahoituspäätöstä. Vuokralaisen on käytettävä edeltävän virkkeen mukaista purkamisoikeuttaan viimeistään viiden (5) vuoden kuluessa Rakennusluvan Edellytysten täyttymispäivästä. Kuitenkin mikäli kyseisen viiden (5) vuoden ajanjakson päättyessä hankkeen edellyttämä rakentamislupa tai mikä tahansa muu lupa tai päätös ei ole lainvoimainen sitä koskevan muutoksenhaun takia, vuokralaisen oikeus purkaa Maanvuokrasopimus pysyy voimassa mainitun viiden (5) vuoden ajanjakson päättymisen jälkeen siihen saakka, kunnes kaikki edellä mainitut ovat tulleet lainvoimaisiksi ja olleet lainvoimaisia vähintään 30 päivää.

Maanvuokrasopimuksen mukainen vuokralainen vastaa velvoitteidensa rikkomisesta ja laiminlyönneistä aiheutuvista seuraamuksista. Maanvuokrasopimuksen vuokranantaja

sitoutuu kuitenkin siihen, että Maanvuokrasopimuksen vuokralaisen omalla vuokralaisella (ts. vuokrakohteella toimivalla käyttäjällä) on myös halutessaan oikeus suorittaa ja/tai korjata riidattomat velvoitteet Maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokralaisen puolesta suhteessa Maanvuokrasopimuksen vuokranantajaan, kunhan ne tehdään vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

8.10 Vahingonkorvaus ja sopimussakko

Vuokralainen on velvollinen maksamaan sopimussakkona 6 000 000 euroa, jos vuokralainen siirtää ilman vuokranantajan suostumusta tämän Maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokraoikeuden eteenpäin ennen kuin vuokralainen on täyttänyt alla mainitun kohdan 7.3 rakentamisvelvoitteen:

- 25 % rakennusoikeudesta:

- aloitettava rakentaminen viiden (5) vuoden kuluessa Rakennusluvan Edellytysten täyttymispäivästä; ja
- yhdeksän (9) vuoden kuluessa Rakennusluvan Edellytysten täyttymispäivästä rakennettava siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa loppukatselmuksen, jolla rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.

Vuokranantajalla on sopimussakon lisäksi oikeus saada korvausta todellinen vahingon määrä, mikäli se ylittää sopimussakon. Vuokralainen voi kuitenkin milloin tahansa ilman vuokranantajan suostumusta, sopimussakon maksamista ja/tai vahingonkorvausvelvollisuutta siirtää tämän Maanvuokrasopimuksen sekä sen mukaisen vuokraoikeuden yhtiölle, joka kuuluu tämän Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamishetkellä vuokralaisen kanssa samaan konserniin.

Rakentamisvelvoitteen ylittävistä ajasta sopimussakkona perittävistä korotetuista vuokrasta on sovittu edellä kohdassa 7.3. Mikäli vuokralainen muutoin rikkoo tätä sopimusta, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvan vahingon.

8.11 Ilmoitukset

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muu kommunikaatio osapuolten välillä katsotaan asianmukaisesti tehdyksi, mikäli ne on toimitettu kirjallisessa muodossa postitse, sähköpostina tai muutoin todistettavasti kyseessä olevalle osapuolelle seuraavasti:

Vuokranantajalle:

Osoite: Loviisan kaupunki / Maanvuokrauksesta vastaava
Mannerheiminkatu 4, 07900 Loviisa
Sähköposti: kaupunki@loviisa.fi ja tontit@loviisa.fi
Vastaanottaja: Maanvuokrauksesta vastaava

Vuokralaiselle:

Osoite: Hyperco Quantum Oy, c/o Hyperco Oy, Eteläesplanadi 22 A, 00130 Helsinki
Sähköposti: aleksi.taipale@hyperco.com
Vastaanottaja: Aleksi Taipale

8.12 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen rajat ja maasto-olosuhteet sekä verrannut näitä kohteesta esitetyistä asiakirjoista saatuihin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8.13 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus
2. rasisuodistus
3. kiinteistörekisterin ote
4. kaavakartat ja -määräykset

8.14 Sopimuksen voimaantulo

Tämä Maanvuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja Maanvuokrasopimusta koskeva kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman. Ennen Maanvuokrasopimuksen voimaantumia Varauksopimus pysyy voimassa ehtojensa mukaisesti. Varauksopimuksen voimassaolo päättyy viimeistään Maanvuokrasopimuksen tullessa voimaan.

Vuokranantaja sitoutuu toimittamaan vuokralaiselle viipymättä tiedon päätöksen lainvoiman saamisesta tai vaihtoehtoisesti tiedon päätöksestä tehdystä valituksesta, mikäli päätökseen haetaan muutosta.

8.15 Sopimuksen muuttaminen

Kaikki muutokset tai lisäykset tähän Maanvuokrasopimukseen tulee tehdä kirjallisesti ja päivätä, ja molempien Osapuolten on allekirjoitettava ne.

8.16 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä Maanvuokrasopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

9. ALLEKIRJOITTAMINEN

Tätä sopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

Loviisassa xx.xx.2025

Vuokranantajana

Loviisan kaupunki

Marko Luukkonen

Kaupunkisuunnittelupäällikkö

[•]
[•]

LIITTEET

1. Tontinvaraussopimus 7.2.2025
2. Vuokra-alueen kartta
3. Kaupunginvaltuuston päätös xx.xx.2025
4. Esisopimus