MAANVUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

Mänttä-Vilppulan kaupunki, y-tunnus 0157867-2 Seppälän
Puistotie 15
35800 Mänttä

VUOKRALAINEN

Arcem Finland Oy, y-tunnus 3656234-7
Puistokatu 2 C
40100, Jyväskylä, Suomi

Yhteyshenkilö: xx

VUOKRAEHDOT

1. Vuokrauksen kohde ja käyttötarkoitus

Vuokra-alue on määräalue Mänttä-Vilppulan kaupungissa sijaitsevasta kiinteistöstä Mustalahti IV kt. 508-405-2-651 (jäljempänä ”Vuokra-alue”). Vuokra-alue on pinta-alaltaan noin 7,5 ha. Vuokra-alue vastaa asemakaavassa TY-aluetta sekä katu- ja suojaviheralueita (EV-1).

Vuokra-alue on osoitettu kaupungin kiinteistö- ja mittauspalveluissa laaditulla kartalla, josta ote on tämän vuokrasopimuksen **liitteessä 1.**

Vuokra-alueella on voimassa seuraavat asemakaava nro 206/24, asemakaavamerkinnät:

”TY, Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa lähiympäristön asuinkortteleiden tai muiden herkkien toimintojen olosuhteita heikentäviä (toiminnalle säädettyjen raja-arvojen ylittäviä) ympäristövaikutuksia, kuten melua tai päästöjä ilmaan. Mahdolliset häiriöille ja onnettomuusriskeille alttiit toiminnot tulee sijoittaa ja suojata siten, että pysyviä terveysvaikutuksia tai muuta vaaraa ei voi aiheutua läheisillä asuin-, liike- tai muutoin häiriöille herkillä korttelialueilla.”

”EV-1, Suojaviheralue. Alueelle voidaan rakentaa tasausaltaita, avo-ojia, maanalaisia viemäreitä tai muita hulevesien hallintaa parantavia rakenteita. Alueen puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja tarvittaessa istuttaa uutta.”

Vuokra-alue luovutetaan vuokralaiselle datakeskuksen ja sitä tukevien rakennelmien ja laitteiden suunnittelua varten. Tämän vuokrasopimuksen yhteydessä vuokranantaja ja vuokralainen ovat allekirjoittaneet myös määräalakaupan esisopimuksen (**liite 2**), jossa on erikseen sovittu muun ohella Vuokra-alueen omistusoikeuden luovuttamisesta tietyin edellytyksin vuokralaiselle.

Vuokra-alueen lähiosoitteena on Runttimäentie, 35820 Mänttä-Vilppula. Katu-osoite tarkentuu hankkeen rakentamislupaprosessin myötä.

2. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa xx.xx.2027 ja on viisi vuotta voimassa, xx.xx.2027-xx.xx.2032. Vuokrasopimus päättyy määräajan päädyttyä ilman irtisanomisilmoitusta.

Vuokrasuhde päättyy kuitenkin myös, jos vuokralainen ennen edellä mainitun määräajan päättymistä ostaa Vuokra-alueen vuokranantajalta tämän maanvuokrasopimuksen liitteessä 2 olevan esisopimuksen perusteella.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä maanvuokrasopimus milloin tahansa ilmoittamalla siitä Vuokranantajalle kirjallisesti kolme (3) kuukautta etukäteen.

Maanvuokrasopimusta ei voi irtisanoa, ilman että samalla irtisanoo esikauppasopimuksen.

3. Vuokran suuruus

Perusvuokra määräytyy esisopimuksen liitteenä 3 olevan määräalakaupan kauppakirjan mukaisesta myyntihinnasta siten,

- 1. vuosi on 2 % kauppakirjan mukaisesta myyntihinnasta
- 2. vuosi on 8 % kauppakirjan mukaisesta myyntihinnasta
- Seuraavat vuodet ovat 5 % kauppakirjan mukaisesta myyntihinnasta

Vuokra sidotaan elinkustannushintaindeksiin (1951:10=100). Vuokraa tarkistettaessa pidetään perusvuokrana edellä mainittua vuokraa ja perusindeksinä pistelukua **xx (xxxkuu 2026).** Vuokra tarkistetaan vuosittain kunkin vuoden alusta lähtien, ensimmäisen kerran **helmikuussa 2027**. Vuokraa tarkistettaessa otetaan huomioon edellisvuoden marraskuun indeksin pisteluku (tarkistusindeksi). Vuokraa ei kuitenkaan alenneta, mikäli perusindeksi on laskenut vuokran tarkistushetkellä.

Vuokran maksukausi on neljännesvuosittain. Vuokra maksetaan neljännesvuosittain, kauden loppuun mennessä. Vuokranmaksun viivästyessä viivästyneelle erälle maksetaan viivästyskorkoa, jonka suuruus määräytyy kulloinkin voimassa olevan korkolain mukaan. Vuokranantaja laskuttaa neljännesvuosittain vuokran.

Maksuaikataulu:

- 1. neljännes 31.3 mennessä
- 2.neljännes 30.6 mennessä
- 3. neljännes 30.9 mennessä
- 4. neljännes 31.12 mennessä

Vuoden **2027** vuokra määräytyy edellä mainitun perusvuokran mukaan.

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

4. Vuokra-alueen käyttö, kunnossapito ja rakentamisvelvoite

Vuokralaisella ei ole tämän vuokrasopimuksen perusteella oikeutta rakentaa tai rakennuttaa kiinteitä pysyviä rakenteita tai rakennuksia Vuokra-alueelle.

Vuokralaisella on oikeus hakea Vuokra-alueelle tarvittavia lupia, esimerkiksi rakentamisen lupia.

Vuokralainen saa suorittaa Vuokra-alueella mahdolliseen tulevaan rakennushankkeensa toteuttamiseen liittyviä maaperätutkimuksia ja mahdollisen rakennuksen perustamistapaan liittyviä tutkimuksia. Vuokralaisella on oikeus tehdä tutkimuksia, jotka liittyvät Vuokra-alueen kohdekiinteistöllä mahdollisesti tehtäviin louhintoihin tai täyttöihin.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan suorittamissaan tutkimuksissa lainsäädäntöä, rakentamislupaa, asemakaavaa, rakennusjärjestystä, viranomaisten antamia lupamääräyksiä, ohjeita ja muita määräyksiä.

Vuokralainen huolehtii Vuokra-alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan Vuokra-alueella sijaitsevien mahdollisten väliaikaisten, ei pysyväksi tarkoitettujen, rakennelmien hyvästä kunnosta sekä moitteettomasta ulkoasusta.

Vuokralaisella on oikeus rakentaa ja käyttää asemakaavan mukaista, vielä rakentamatonta kulkuyhteyttä Vuokra-alueelle sekä ylläpitää tätä kulkuyhteyttä. Vuokranantajalla ei ole velvoitetta ylläpitää eikä rakentaa tätä kulkuyhteyttä.

Vuokralainen on tietoinen alueella voimassa olevasta asemakaavasta ja sen määräyksistä.

Vuokralainen vastaa toiminnastaan ja siihen mahdollisesti kohdistuneista vahingoista. Vuokralaisen vastuulla on, että Vuokra-alue sopii siihen tarkoitukseen, johon se luovutetaan tällä sopimuksella.

5. Alivuokraus ja edelleen vuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa Vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, lukuun ottamatta datakeskushanketta varten perustetulle, Arcemin määräysvallassa olevalle hankeyhtiölle, sillä ehdolla, että Ostaja ilmoittaa etukäteen Myyjälle. Yhtiö, jolle sopimus siirretään, sitoutuu noudattamaan saatua sopimusta ja siihen liittyviä ehtoja. Mikäli yhtiö ei kykene noudattamaan sopimusta tai sen ehtoja, niistä vastaa emoyhtiö.

6. Vuokraoikeuden siirto ja sopimuksen uusiminen

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta, lukuun ottamatta datakeskushanketta varten perustetulle, Arcemin määräysvallassa olevalle hankeyhtiölle.

7. Muut ehdot

Vuokralainen on tarkastanut Vuokra-alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja Vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko Vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

Vuokralainen sallii vuokranantajan ja valtion osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien, tarpeellisten Rakentamislain 131 §:ssä tarkoitettujen

johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Vuokra-alueelle korvauksetta sekä Rakentamislain 133 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen Vuokra-alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Vuokra-alueelle ilman erillistä korvausta.

Vuokraoikeuden kirjauksen mahdollisuus: Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus kirjata vuokraoikeus maakaaren (540/1995 muutoksineen) mukaisesti. Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokraoikeudelle ei voi saada laitostunnusta, koska tämä vuokrasopimus ei ole siirrettävissä, lukuun ottamatta Vuokralaisen oikeutta siirtää vuokraoikeuden datakeskushanketta varten perustetulle Arcemin määräysvallassa olevalle hankeyhtiölle.

Vuokrasuhteen päättyessä, jos esisopimuksen mukainen kauppa ei toteudu, vuokralaisen on vietävä omalla kustannuksellaan pois paikalta omistamansa laitteet ja rakennelmat sekä luovutettava alue vuokranantajalle siistittynä. Mikäli laitteita ja rakennelmia ei poisteta kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen lukuun ja kustannuksella myydä ne julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksen mukaisella tavalla ja huolehtia paikan kunnostamisesta.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle mahdollisen toiminnasta aiheutuneen maaperän pilaantumisen Vuokra-alueella.

Mikäli vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, vuokranantajalla on oikeus purkaa tämä sopimus päättymään heti. Vuokralaisen on tällöin maksettava vuokranantajalle sopimussakkona vuotuisen vuokran kaksinkertainen määrä. Tämän lisäksi vuokranantajalla on oikeus vaatia vuokralaiselta vahingonkorvausta vuokranantajalle mahdollisesti aiheutetusta sopimussakon määrän ylittävästä vahingosta.

Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole sovittu, noudatetaan maanvuokralain 5. luvun (muu maanvuokra) säännöksiä.

Sopimus tulee voimaan, kun tätä vuokrasopimusta koskeva Mänttä-Vilppulan kaupunginvaltuuston päätös on lainvoimainen, ja kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi saman sanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Paikassa x, x. päivänä xxkuuta 2026

MÄNTTÄ-VILPPULAN KAUPUNKI

Kasper Kovanen
Maankäyttöinsinööri

Jari Ihainen
Kaupunkikehitysjohtaja

xxx

---------- ----------

Liitteet:
Kartta sopimusalueesta
Esisopimus liitteineen