

MAANVUOKRASOPIMUS

Allekirjoittaneet ovat tänään tehneet seuraavan maanvuokrasopimuksen:

Vuokranantaja Pyhäjärven kaupunki (0210261-7)
Ollintie 26
86800 Pyhäsalmi
(jäljempänä "Vuokranantaja")

Vuokralainen Solano Renewables Finland Oy (3538065-6)
Asematie 4 A 1
86800 Pyhäsalmi
(jäljempänä "Vuokralainen")

Vuokran kohde 93,382 ha määräala tilasta 626-403-5-100 Uusi-Oikkola
Määräala kuvattu liitekartalla.

Vuokra-alueen käyttötarkoituksena on datakeskuksen kehittäminen, rakentaminen ja operointi.

Vuokra-aika Vuokra-aika on 1.1.2026-31.12.2062.

Vuokra-aikaa voidaan vuokralaisen niin halutessa pidentää 10 vuodella (optio). Vuokralaisen tulee tehdä vuokra-ajan pidennyksestä kirjallinen ilmoitus Vuokranantajalle viimeistään 12 kuukautta ennen alkuperäisen vuokrasopimusajan päättymistä. Vuokrasopimuksen muut ehdot ovat voimassa myös optiokauden ajan.

Vuokran määrä Vuosivuokra määräytyy sopimuksen eri vaiheissa seuraavasti:

1. Kaavoitus- ja luvitusvaihe (Zoning and Permitting Phase):

Voimassa 1.1.2026-31.12.2029. Vaihe päättyy aiemmin, mikäli rakennuslupa on saanut lainvoiman ja projekti etenee rakentamisvaiheeseen.

Vuokra kaavoitus- ja luvitusvaiheen kahden ensimmäisen vuoden (1.1.2026-31.12.2027) aikana on 1 504 €/kk, eli 18 050 €/vuosi.

Vuokra kaavoitus- ja luvitusvaiheen 3. vuoden aikana (1.1.-31.12.2028) on 5 423 €/kk, eli 65 076 €/vuosi.

Vuokra kaavoitus- ja luvitusvaiheen 4. vuoden aikana (1.1.-31.12.2029) on 6 972 €/kk, eli 83 664 €/vuosi.



Pyhäjärvi

Meillä on helppo viihtyä

Vuokra on sidottu rakennuskustannusindeksiin 2021=100, 10/2025 indeksi=112. Vuokra maksetaan vuosittain, helmikuun 1. päivään mennessä. Vuokrakauden 1.1.2026-31.12.2026 vuokra maksetaan 1. huhtikuuta 2026 mennessä.

Viivästyskorko määräytyy korkolain mukaisesti lisättynä korkolain 4 a §:n mukaisella lisäkorolla. Suomen Pankki ilmoittaa vuosittain viitekoron ja viivästyskoron prosenttimäärän.

Kaavoitus- ja luvitusvaiheen kestoja pidennetään, mikäli kaavoitus selvitykset, ympäristömenettelyt tai rakennuslupaprosessit viivästyvät Vuokralaisesta riippumattomista syistä. Tällöin vaiheen kestoja jatketaan automaattisesti vain siltä ajalta, joka on välttämätöntä kyseisten menettelyjen loppuunsaattamiseksi. Tämä pidennys ei aiheuta Vuokralaiselle vuokranmaksuvelvollisuuden lisäksi lisäkustannuksia tai merkitse sopimusrikkomusta Vuokralaisen puolelta.

2. Rakentamisvaihe (Construction Phase):

Voimassa 1.1.2030-30.6.2032. Vaihe alkaa aiemmin, mikäli rakennuslupa on saanut lainvoiman.

Vuokra rakentamisvaiheen aikana on 11 620 €/kk, eli 139 440 €/vuosi.

Vuokra on sidottu rakennuskustannusindeksiin 2021=100, 10/2025 indeksi=112. Vuokra maksetaan vuosittain, helmikuun 1. päivään mennessä.

Viivästyskorko määräytyy korkolain mukaisesti lisättynä korkolain 4 a §:n mukaisella lisäkorolla. Suomen Pankki ilmoittaa vuosittain viitekoron ja viivästyskoron prosenttimäärän.

3. Käyttövaihe (Operation Phase):

Voimassa 1.7.2032-31.12.2062. Vuokra-aikaa voidaan Vuokralaisen niin halutessa pidentää 10 vuodella (optio).

Vuokra käyttövaiheen aikana on 11 620 €/kk, eli 139 440 €/vuosi.

Vuokra on sidottu rakennuskustannusindeksiin 2021=100, 10/2025 indeksi=112. Vuokra maksetaan vuosittain, helmikuun 1. päivään mennessä.

Viivästyskorko määräytyy korkolain mukaisesti lisättynä korkolain 4 a §:n mukaisella lisäkorolla. Suomen Pankki ilmoittaa vuosittain viitekoron ja viivästyskoron prosenttimäärän.

Osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue (arviolta 933 817 m²) 1,75 euron neliöhintaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että hintaan lisätään alueen puuston arvo, mikäli puusto sisällytetään kauppaan. Kiinteistökaupan kohteena on koko vuokra-alue. Hinta lasketaan koko

vuokra-alueen pinta-alasta. Ostohintaa tarkistetaan vuosittain Tilastokeskuksen rakennuskustannusindeksin (2021=100, 10/2025 indeksi=112) muutosta vastaavasti siihen saakka, kunnes osto-oikeus käytetään.

Osto-oikeus tulee käytettäväksi siitä päivästä lähtien, kun Vuokralainen on jättänyt toimivaltaiselle viranomaiselle rakennuslupahakemuksen datakeskushanketta varten. Vuokralainen voi käyttää osto-oikeuttaan rakennuslupahakemuksen jättämisestä 31.12.2032 saakka, johon mennessä kiinteistökauppa tulee vahvistaa.

Kun Vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, osapuolet laativat erillisen kauppakirjan Suomen lain mukaisesti. Omistusoikeus siirtyy Vuokralaiselle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Vuokrasopimuksen ehdot pysyvät täysimääräisesti voimassa siihen saakka, kunnes kauppa on saatettu loppuun.

Irtisanomisehdot

Vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasopimuksen vuokranmaksun laiminlyömisestä, rakennuspaikan vuokrasopimuksen vastaisen käytön tai muun 29.4.1966 annetun maanvuokralain tai mahdollisesti myöhemmin sitä korvaa-vaan vastaavaan lakiin sisältyvän perusteen nojalla.

Vuokranantaja voi kuitenkin irtisanoa sopimuksen vasta sen jälkeen, kun Vuokralaiselle on annettu kirjallinen ilmoitus väitetystä sopimusrikkomuksesta ja vähintään 60 päivän määräaika korjata kyseinen rikkomus. Mikäli Vuokralainen korjaa rikkomuksen tämän määräajan kuluessa, Vuokranantajalla ei ole oikeutta irtisanomiseen kyseisen laiminlyönnin perusteella.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä sopimus, mikäli datakeskushanke kaavoitus- ja luvitusvaiheen (Zoning and Permitting Phase) -vaiheen aikana (1.1.2026–31.12.2029, tai tämän vaiheen pidentyessä sellaisten kaavoitus-, ympäristö- tai rakennuslupamenettelyjen viivästymisen vuoksi, jotka eivät johdu Vuokralaisesta) teknisesti, taloudellisesti tai operatiivisesti toteuttamiskelvottomaksi. Tällaisina olosuhteina pidetään muun muassa seuraavia, kuitenkin niihin rajoittumatta:

- (i) sähköverkon liityntään liittyvät rajoitteet tai viivästykset;
- (ii) kaavoitukseen tai lupiin liittyvät rajoitteet;
- (iii) ympäristövaatimukset, jotka olennaisesti heikentävät hankkeen toteuttamiskelpoisuutta;
- (iv) datakeskushankkeen loppukäyttäjän tai operaattorin peruuntuminen, vetäytyminen tai se, ettei lopullista käyttäjää/operaattoria saada varmistettua; tai
- (v) mikä tahansa muu olennainen olosuhde, joka estää hankkeen kehittämisen, rahoittamisen tai toteuttamisen Vuokralaisen kohtuullisista toimenpiteistä huolimatta.

Irtisanomisen tapahtuessa Vuokralainen ei ole velvollinen maksamaan hyvityksiä, korvauksia tai muita seuraamuksia, lukuun ottamatta irtisanomispäivään mennessä kertyneitä vuokramaksuja ja mahdollisesta



Pyhäjärvi

Meillä on helppo viihtyä

vuokra-alueen toteutuneesta maankäytöstä koituvia alueen ennallistamiskorvauksia.

Irtisanominen tulee tehdä kirjallisesti. Irtisanomishetkestä vuokrasopimus lakkaa seuraavan täyden kuukauden viimeisenä päivänä, johon saakka vuokranmaksuvelvollisuus jatkuu.

Muut ehdot

1. Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden kolmannelle vuokranantajaa kuulematta.
2. Vuokralainen on tietoinen, että alueelle laaditaan asemakaavaa, joka tulee asettamaan alueelle määräyksiä koskien alueen maankäyttöä ja rakentamista.
3. Vuokralainen vastaa kaavoituksen, lupien ja mahdollisten ympäristöselvitysten kustannuksista.
4. Vuokra-alueen halki kulkee kaksi Elenian 110 kV:n sähkölinjaa. Vuokralainen on tietoinen myös siitä, että kantaverkkoyhtiö Fingrid suunnittelee uutta 400 kV:n voimajohtoyhteyttä, jonka linjaus saattaa vaikuttaa vuokra-alueen maankäyttöön. Edelleen vuokralainen on tietoinen siitä, että Murtomäki 2- energian tuotantohankkeen sähkönsiirtoratkaisu saattaa vaikuttaa vuokra-alueen maankäyttöön.
5. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kaavatie kunnossa- ja puhtaanapidosta siten kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanpidosta on säädetty.
6. Vuokralainen on velvollinen myöntymään vuokra-ajan kuluessa mahdollisesti tapahtuviin asemakaavan ja rakennusjärjestyksen muutoksiin alueella.
7. Kaupungilla on oikeus sijoittaa rakennuspaikalle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, joista toimenpiteistä korvataan vuokralaiselle aiheutuneet vahingot.
8. Vuokralaisella on oikeus Vuokranantajaa enempää kuulematta hakea ja saada kiinnitys vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.
9. Vuokralainen saa alueen hallintaansa vuokrasopimuksen tultua allekirjoitetuksi osapuolten toimesta.
10. Vuokra-alueen puusto on Vuokranantajan omaisuutta. Puuston poistosta sovitaan yhdessä Vuokranantajan kanssa. Mikäli osa vuokra-alueesta säilyy metsätalouskäytössä vuokra-aikana, voi kiinteistön omistaja jatkaa ko. alueella metsätalouden harjoittamista.
11. Tämä sopimus tulee Vuokralaista sitovaksi vuokrasopimuksen allekirjoituksella ja Vuokranantajaa sitovaksi sen jälkeen, kun kaupunginhallitus on vuokrasopimuksen hyväksynyt ja päätös saanut lainvoiman sekä kun se on kaupungin puolelta allekirjoitettu.

Sopimuksen versiot

Tämä sopimus on laadittu kahdella kielellä, suomeksi ja englanniksi. Mikäli kieliversioiden välillä ilmenee ristiriitoja tai tulkintaeroja, sovelletaan sopimuksen suomenkielistä versiota. Sekä Vuokranantajalle että Vuokralaiselle on tehty sopimuksen molempien kieliversioiden kappaleet.

Allekirjoitukset

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Pyhäsalmealla päivänä xkuuta 202x

PYHÄJÄRVEN KAUPUNGINHALLITUS

Nimi
Asema

Nimi
Asema

Paikka ja aika edellä mainitut

SOLANO RENEWABLES FINLAND OY

Nimi
Asema

Liitekartta määräala tilasta 626-403-5-100

