

MAANVUOKRA- JA KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUS

1 OSAPUOLET

1.1 Kiinteistönomistajat

Yritys	Lapinlahden kunta
Y-tunnus	0172127-2
Katuosoite, postinumero ja toimipaikka	Asematie 4 73100 Lapinlahti
Yhteyshenkilöt	Henri Ruotsalainen (kunnanjohtaja) , Rami Linna (tekninen johtaja)
Sähköpostiosoite	henri.ruotsalainen@lapinlahti.fi, rami.linna@lapinlahti.fi
Puhelinnumero	+358 40 4883011, +358 40 4883701

Kiinteistönomistaja tässä sopimuksessa jäljempänä "**Vuokranantaja**".

1.2 Vuokralainen/käyttöoikeuden haltija

Nimi	Lapinlahti Data Center Oy
Y-tunnus	635390-8
Katuosoite, postinumero ja toimipaikka	Linnoitustie 6 02600 Espoo
Yhteyshenkilö	Iines Veistola
Sähköpostiosoite	iines@greensky.fi
Puhelinnumero	+358 400 767789

Vuokralainen/käyttöoikeuden haltija tässä sopimuksessa jäljempänä "**Vuokralainen**".

Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

2 VUOKRA-ALUE

- 2.1 Tämän sopimuksen ("Sopimus") mukainen vuokra-alue sijaitsee alla yksilöidyllä kiinteistöllä ("Kiinteistö") ja on tarkemmin esitetty liitteenä 1 olevassa karttapiirroksessa (jäljempänä "Vuokra-alue"). Kiinteistön lainhuutotodistus on ohessa liitteenä 2.

Kiinteistötunnus	Vuokra-alueen pinta-ala (m ² /neliömetriä)
402-410-26-19	n 55 113 m ²

- 2.2 Osapuolet toteavat, että kyseinen kiinteistö muodostuu useista erillisistä alueista, ja tämän Sopimuksen sekä mahdollisen Kiinteistökaupan kohteena on yksinomaan liitteessä 1 yksilöity määräala.
- 2.3 Vuokra-alue luovutetaan Vuokralaisen käyttöön ja hallintaan datakeskuksen (mukaan lukien siihen kuuluvat rakennukset, rakennelmat ja tekniset tilat, varavoima- ja jäähdytysjärjestelmät, sähkö-, tieto- ja tietoliikenneverkot, kaapelit ja johdot, mahdolliset energia- ja varastointiratkaisut, suoja-alueet, kulkuyhteydet, tiet ja tiealueet sekä verkkoliityntään liittyvät rakenteet, yhdessä jäljempänä "Datakeskus") suunnittelua, kehittämistä, rakentamista, operointia, ylläpitoa, laajentamista, purkua ja ennallistamista varten ("Käyttötarkoitus").
- 2.4 Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät, että Datakeskuksen edellyttämien alueiden laajuus ja sijainti Vuokra-alueella voivat muuttua suunnittelun, tutkimusten, luvituksen tai toteutuksen aikana, myös sen jälkeen, kun kaikki tarvittavat selvitykset ja viranomaisluvut on saatu. Vuokralaisella on oikeus yksipuolisesti tarkentaa ja muuttaa Datakeskuksen sijaintia, laajuutta hankkeen toteuttamisen
- 2.5 Vuokra-alue luovutetaan Vuokralaisen käyttöön maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännösten mukaisesti Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa varten.
- 2.6 Vuokralainen vakuuttaa tutustuneensa Vuokra-alueeseen ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on Sopimuksen allekirjoitushetkellä.

Vuokranantaja vakuuttaa toimittaneensa Vuokralaiselle ennen Sopimuksen allekirjoittamista tiedot kaikista Vuokra-alueeseen kohdistuvista erityisistä oikeuksista, rasitteista tai muista kolmannen osapuolen oikeuksista, mukaan lukien kirjaamattomat vuokraoikeudet, jotka eivät ilmene kiinteistötietojärjestelmästä.

- 2.7 Vuokralainen ilmoittaa Vuokranantajalle kirjallisesti Datakeskuksen rakentamisen aloittamisajankohdan.

3 VUOKRALAISEN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET (DATAKESKUS)

- 3.1 Vuokralaisella sekä kaikilla Vuokralaisen lukuun toimivilla kolmansilla osapuolilla on oikeus käyttää Vuokra-aluetta Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa varten ilman erillistä Vuokranantajan kuulemista.
- 3.2 Rajoittamatta edellä mainitun yleisluonteisuutta Vuokralaisella on erityisesti oikeus:
- 3.2.1 käyttää Vuokra-aluetta Datakeskuksen suunnittelua, kehittämistä ja rakentamista edeltävien luonto-, ympäristö- ja muiden vaadittavien selvitysten ja tutkimusten tekemiseen sekä asentaa tätä varten tarvittavat väliaikaiset rakennelmat ja laitteet;
- 3.2.2 rakentaa Vuokra-alueelle kaikki Datakeskukseen kuuluvat ja muut Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan edellyttämät rakennukset, rakennelmat ja laitteet, mukaan lukien mutta ei rajoittuen palvelin- ja tekniset tilat, varavoima- ja energiantuotantoratkaisut, jäähdytys- ja lämmöntalteenottojärjestelmät, sähkö-, tieto- ja tietoliikenneverkot, turvallisuus- ja kameravalvontajärjestelmät sekä Datakeskuksen verkkoliittymän edellyttämät rakennukset, laitteet ja asemat;
- 3.2.3 käyttää, ylläpitää, huoltaa, korjata, päivittää ja tarvittaessa uusia edellä mainittuja rakennuksia, rakennelmia ja laitteita;
- 3.2.4 purkaa ja viedä pois Vuokra-alueelta omistamansa Datakeskukseen kuuluvat rakennukset, rakennelmat ja laitteet Sopimuksen voimassaoloaikana tai sen päättyessä;
- 3.2.5 liikkua vapaasti Vuokra-alueella ja käyttää Käyttötarkoituksen mukaisessa toiminnassa tarvittavia ajoneuvoja, työkoneita ja kuljetuskalustoa;
- 3.2.6 käyttää Vuokra-alueella sijaitsevia teitä ja muita kulkuyhteyksiä sekä oikeus tarpeellisessa laajuudessa muokata, parantaa, vahvistaa, leventää, korjata ja ylläpitää niitä, sekä tarvittaessa sopia tiekuntien kanssa yksityisteiden käytöstä;
- 3.2.7 käyttää Vuokranantajan omistamilla Vuokra-alueen ulkopuolisilla kiinteistöillä sijaitsevia teitä ja kulkuyhteyksiä siltä osin kuin se on tarpeen Käyttötarkoituksen toteuttamiseksi;
- 3.2.8 rakentaa ja luoda Vuokra-alueelle uusia teitä ja kulkuyhteyksiä sekä käyttää, leventää ja parantaa olemassa olevia teitä rakentamista ja operointia varten, vastaten Vuokra-alueen sisäisten teiden kunnossapidosta;
- 3.2.9 sijoittaa, johtaa ja rakentaa Vuokra-alueelle ja Kiinteistölle liitteen 1 mukaisesti kaikki Datakeskuksen edellyttämät sähkö-, tieto- ja tietoliikennelinjat, kuituyhteydet sekä muut johdot ja kaapeloinnit, sekä käyttää, ylläpitää, huoltaa ja korjata niitä;
- 3.2.10 rakentaa uusia ojituksia Vuokra-alueelle sekä siirtää tai poistaa olemassa olevia ojituksia, rakennelmia ja laitteita siltä osin kuin ne haittaavat Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa, huolehtien kuitenkin asianmukaisesta vedenhallinnasta;
- 3.2.11 aidata Datakeskus Vuokra-alueella parhaaksi katsomallaan tavalla turvallisuuden ja toiminnan edellyttämällä tavalla;
- 3.2.12 käyttää Vuokra-aluetta muulla tavoin siltä osin kuin se on tarpeen Vuokralaisen toiminnan ja Käyttötarkoituksen toteuttamiseksi.

- 3.3 Vuokralainen pyrkii parhaansa mukaan edistämään Datakeskuksen toteutumista ja Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa.
- 3.4 Vuokralainen tiedottaa Vuokranantajaa hankkeen etenemisestä valitsemallaan tavalla.
- 3.5 Vuokralainen vastaa kaikkien Datakeskuksen toteuttamisen ja operoinnin edellyttämien selvitysten, tutkimusten, lupien ja viranomaispäätösten hankkimisesta, mukaan lukien kaavat, kaavamuutokset, sijoittamisluvat, rakennusluvut, ympäristöluvut sekä verkkoliittymissopimukset ("Viranomaisluvut").
- 3.6 Vuokralainen sitoutuu noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa alueidenkäyttö- ja rakentamislainsäädäntöä sekä hyvää rakentamistapaa ja vastaa myös siitä, että Vuokralaisen lukuun toimivat kolmannet osapuolet noudattavat Sopimuksen ehtoja.
- 3.7 Sähkö-, tieto- ja tietoliikennelinjat sekä muut johdot ja kaapeloinnit pyritään ensisijaisesti toteuttamaan maanalaisina, ellei tämä ole teknisesti, taloudellisesti tai toiminnallisesti kohtuutonta. Vuokralainen ilmoittaa Vuokranantajalle johtojen ja kaapelointien sijainnit Vuokra-alueella.
- 3.8 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista Käyttötarkoituksen mukaisesta toiminnasta aiheutuvista kustannuksista sekä Vuokra-alueella sijaitsevan omaisuutensa ja käyttämiensä teiden kunnossapidosta.
- 3.9 Vuokralaisella on oikeus Datakeskuksen rakentamisen yhteydessä syntyviin maa- ja kiviaineksiin ja oikeus käyttää niitä Datakeskuksen rakentamisessa. Muusta maa-ainesten ottamisesta sovitaan erikseen.
- 3.10 Vuokralainen vastaa siitä, ettei Vuokra-alue Vuokralaisen toimesta pilaannu tai roskaannu ja huolehtii tarvittaessa puhdistamisesta ympäristölainsäädännön mukaisesti.
- 3.11 Vuokralaisella on oikeus ali- ja edelleen vuokrata Vuokra-alue tai sen osa kolmannelle osapuolelle. Vuokralainen ilmoittaa Vuokranantajalle viipymättä ali- tai edelleenvuokrauksesta ja vuokraajan nimen.
- 4 **VUOKRANANTAJAN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET**
- 4.1 Vuokranantaja sitoutuu olemaan rakentamatta tai sallimasta kolmansien tahojen rakentaa Vuokra-alueelle, Kiinteistön alueelle tai niiden välittömään läheisyyteen rakennuksia, rakennelmia tai laitteita, jotka voisivat aiheuttaa vaaraa tai häiriötä datakeskuksen toiminnalle, Vuokralaisen omaisuudelle tai sen Käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle.
- 4.2 Vuokranantaja sitoutuu tarvittaessa myötävaikuttamaan siihen, että Vuokralainen saa kaikki datakeskuksen toiminnan edellyttämät viranomaisluvut (esim. rakentamis- ja sijoittamisluvat, kaavamuutokset ja sähköverkkoyhteyksien luvat), sekä tarvittaessa valtuuttamaan Vuokralaisen toimimaan puolestaan viranomaismenettelyissä Vuokra-aluetta ja datakeskusta koskien.
- 4.3 Vuokranantaja sitoutuu Vuokralaisen pyynnöstä hakemaan yksityistielain (560/2018) mukaisen yksityistietoimituksen, mikäli se on tarpeen Vuokralaisen Sopimuksen mukaisten oikeuksien toteuttamiseksi tai Vuokralaisen tarvitsemien tie- ja kulkuyhteyksien rekisteröimiseksi ja kirjaamiseksi. Tämä koskee sekä olemassa olevia yksityisteitä että uusia rakennettavia teitä. Vuokralainen vastaa kyseisen toimituksen kustannuksista.

- 4.4 Vuokralainen ei ole vastuussa Vuokra-alueella ennen tämän sopimuksen voimaantuloa harjoitetusta toiminnasta mahdollisesti aiheutuneesta maaperän tai pohjaveden saastumisesta tai alueen roskaantumisesta. Täten Vuokranantaja vastaa kaikista ennen sopimusta syntyneistä ympäristöhaitoista Vuokra-alueella.

5 **METSÄN MYYNTI JA METSÄTALOUSTULOT**

5.1 Oikeus myydä metsä

Maanomistajalla on oikeus myydä Alueella sijaitseva metsä ja toteuttaa metsänhakkuut tai muu metsätaloudellinen toimenpide oman harkintansa mukaisesti, edellyttäen että toimenpiteet eivät olennaisesti estä tai kohtuuttomasti viivästytä Hankkeen toteuttamiskelpoisuuden selvittämistä.

5.2 Metsätaloudellinen tuotto

Kaikki metsän myyntiin, hakkuisiin tai muuhun metsätalouteen liittyvä tuotto kuuluu täysimääräisesti (100 %) Maanomistajalle. Hankekehittäjällä ei ole oikeutta metsätaloudelliseen tuottoon eikä vaatimuksia sitä kohtaan.

5.3 Oikeus kaataa metsää

Vuokralaisella on oikeus kaataa, raivata ja harventaa kustannuksellaan Vuokra-alueella puustoa siltä osin kuin se vaarantaa Vuokralaisen omaisuutta tai haittaa Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa. Kaadettava puutavara on aina Vuokranantajan omaisuutta, ja Vuokralainen vastaa puutavaran korjaamisesta ja kuljettamisesta Vuokranantajan osoittamaan paikkaan. Laajempi metsänkaato on sallittua kun hankkeella on lainvoimainen rakentamislupa.

6 **VUOKRAKAUSI**

- 6.1 Vuokrakausi alkaa tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä ja jatkuu määräaikaisena neljänkymmenen (40) vuoden ajan ("Vuokrakausi"). Vuokrakauden päätyttyä Sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana, ja se on kummankin osapuolen irtisanottavissa kahden (2) vuoden irtisanomisajalla.

- 6.2 Mikäli datakeskuksen tai siihen liittyvän infrastruktuurin (mukaan lukien, mutta ei rajoittuen sähköliittynät, jäähdytysratkaisut, tietoliikenneyhteydet ja muut tukirakenteet) rakentamista ei ole aloitettu viiden (5) vuoden kuluessa Sopimuksen allekirjoittamisesta, Vuokralaisella on oikeus joko:

- 6.2.1 jatkaa kehitysvaihetta ja pitää Sopimus voimassa, tai

- 6.2.2 irtisanoa Sopimus päättyään ilman seuraamuksia,

edellyttäen, että hankkeen viivästyminen johtuu luvituksesta, viranomaismenettelyistä, verkkoliityntöihin liittyvistä aikatauluista, markkinatilanteesta tai muista Vuokralaisesta riippumattomista syistä.

- 6.3 Sopimus ei raukea automaattisesti rakentamisen aloittamisen viivästyksen johdosta, ellei Vuokralainen nimenomaisesti niin ilmoita.

7 Vuokra ja vuokran maksaminen

7.1 Vuokran määrä

- 7.1.1 Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle vuokraa 300 (kolmesataa) euroa Vuokra-alueen hehtaarilta (ha) kalenterivuodessa siihen saakka, kun rakentamislupa tulee lainvoimaiseksi ja rakentaminen alkaa. (Valmisteluajan vuokra)
- 7.1.2 Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle datakeskuksen ja siihen liittyvän infrastruktuurin rakentamisen aloittamisesta alkaen vuokraa 10 000 (kymmenentuhatta) euroa Vuokra-alueen hehtaarilta (ha) kalenterivuodessa ("Käyttöajan Vuokra").
- 7.1.3 Vuokralaisen velvollisuus maksaa Käyttöajan Vuokraa alkaa siitä ajankohdasta, jolloin Vuokralainen on kirjallisesti ilmoittanut Vuokranantajalle datakeskushankkeen varsinaisten rakennustöiden aloittamisesta Vuokra-alueella.
- 7.1.4 Mikäli vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kesken kalenterivuotta, maksetaan Vuokranantajalle kyseiseltä kalenterivuodelta Käyttöajan Vuokrasta se osuus, joka vastaa kalenterivuoden jäljellä olevien päivien määrää jaettuna 365:llä ja kerrottuna Käyttöajan Vuokran määrällä.
- 7.1.5 Käyttöajan Vuokra määräytyy Sopimuksen kohdassa 2.1 määritellyn Vuokra-alueen pinta-alan perusteella. Mikäli Vuokra-alueen pinta-alaa muutetaan Sopimuksen kohdan 2.4 mukaisesti, Käyttöajan Vuokran määrää tarkistetaan vastaamaan muutettua pinta-alaa muutoksen voimaantulopäivästä lukien.
- 7.1.6 Vuokranantajalla ei ole oikeutta Käyttöajan Vuokran lisäksi saada Vuokralaiselta mitään muuta korvausta tämän Sopimuksen perusteella Vuokra-alueen tai Kiinteistön käytöstä taikka Vuokranantajalle mahdollisesti aiheutuvista haitoista, rajoitteista tai käyttörajoituksista.
- 7.1.7 Käyttöajan Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä käytetään pistelukua, joka on viimeisimmäksi julkaistu ennen vuokranmaksuvelvollisuuden alkamista. Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran toisen vuokranmaksun yhteydessä ja tämän jälkeen vuosittain. Tarkistusindeksinä käytetään kunkin tarkistushetkeä edeltävän joulukuun pistelukua. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan Käyttöajan Vuokran määrällä. Vuokraa ei kuitenkaan alenneta indeksin laskiessa.

7.2 Vuokran maksaminen

- 7.2.1 Vuokralainen maksaa Valmisteluajan vuokran kerran vuodessa joulukuun viimeisenä päivänä.
- 7.2.2 Vuokralainen maksaa Käyttöajan Vuokran vuosineljänneksittäin. Kunkin neljänneksen vuokra maksetaan jälkikäteen viimeistään kyseisen neljänneksen viimeisenä päivänä.
- 7.2.3 Mikäli vuokranmaksu viivästyy, Vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille viivästyskorkoa korkolain (633/1982, muutoksineen) 4 §:n 1 momentin mukaisesti eräpäivästä tosiasialliseen maksupäivään saakka.

- 7.2.4 Vuokraan lisätään kulloinkin sovellettava arvonlisävero, mikäli Vuokranantaja on arvonlisäverovelvollinen ja on ilmoittanut sekä asianmukaisesti todentanut tämän Vuokralaiselle.
- 7.2.5 Vuokranmaksuvelvollisuus päättyy kokonaisuudessaan, kun Vuokralainen on toteuttanut Vuokra-alueen purku- ja ennallistamistoimet Sopimuksen kohdissa 11.1 ja 11.2 määritellyllä tavalla ja alue on luovutettu Vuokranantajalle.

8 KIRJAUKSET

- 8.1 Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus kirjata tämän Sopimuksen mukainen vuokraoikeutensa sekä kaikki Sopimukseen perustuvat oikeutensa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin maakaaren (540/1995) 14 luvun mukaisesti.
- 8.2 Vuokralaisella on oikeus saada Sopimuksen mukaiset oikeutensa kirjatuiksi **parhaalle etusijalle** lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä. Vuokranantaja antaa tällä Sopimuksella nimenomaisen ja peruuttamattoman suostumuksensa Sopimuksen mukaisten oikeuksien kirjaamiseen parhaalle etusijalle.
- 8.3 Vuokranantaja sitoutuu kaikkiin kohtuullisin keinoin myötävaikuttamaan siihen, että Vuokralaisen Sopimuksen mukaiset oikeudet voidaan kirjata parhaalle etusijalle, ja valtuuttaa Vuokralaisen toimimaan Vuokranantajan puolesta tarvittavien toimenpiteiden suorittamiseksi, mukaan lukien tarvittavien suostumusten hakeminen ja etusijajärjestyksen muuttaminen, mikäli Kiinteistöön tai Vuokra-alueeseen kohdistuu kolmannen osapuolen oikeus, rasite tai muu järjestely, joka on ristiriidassa Vuokralaisen Sopimuksen mukaisten oikeuksien kanssa tai estää niiden kirjaamisen parhaalle etusijalle.
- 8.4 Vuokralaisella on lisäksi oikeus kirjata omistusoikeutensa kaikkiin Vuokra-alueella sijaitseviin tai sinne rakennettaviin datakeskukseen ja siihen liittyvään infrastruktuuriin kuuluvii rakennuksiin, rakennelmiin, koneisiin, laitteisiin ja teknisiin järjestelmiin maakaaren 14 luvun mukaisesti. Nämä omaisuuserät ovat kaikissa tilanteissa Vuokralaisen tai tämän rahoittajien omaisuutta, eikä niitä katsota Kiinteistön ainesosiksi tai tarpeistoksi.
- 8.5 Vuokralainen vastaa tässä kohdassa tarkoitettujen kirjausten tekemisestä sekä niistä aiheutuvista viranomais- ja muista kustannuksista.
- 8.6 Vuokraoikeuden päätyttyä Vuokralainen on velvollinen poistamaan Vuokra-aluetta koskevat kirjaamansa oikeudet kohtuullisessa ajassa ja omalla kustannuksellaan, edellyttäen että Vuokralaisen Sopimuksen mukaiset velvoitteet Vuokranantajaa kohtaan on täytetty.

9 VAKUUTUKSET

- 9.1 Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan ottamaan ja pitämään voimassa Vuokra-alueelle rakennettavaa ja siellä harjoitettavaa datakeskustoimintaa koskevan, hankkeen luonteeseen ja laajuuteen nähden tavanomaisen ja asianmukaisen vakuutusturvan.
- 9.2 Vakuutusten tulee kattaa vähintään:

- 9.2.1 Vuokralaisen omistamat tai hallitsevat rakennukset, rakennelmat, laitteet, koneet ja tekniset järjestelmät (mukaan lukien sähkö-, jäähdytys-, varavoima-, tietoliikenne- ja turvajärjestelmät);
- 9.2.2 toiminnan keskeytymisestä ja omaisuusvahingoista aiheutuvat riskit siinä laajuudessa kuin on tavanomaista vastaavissa datakeskushankkeissa;
- 9.2.3 Vuokralaisen toiminnasta aiheutuva vastuu kolmansia osapuolia kohtaan (toiminnan vastuuvakuutus).
- 9.3 Vuokralainen vastaa vakuutusten riittävydestä suhteessa omaan toimintaansa ja omaisuuteensa. Vuokranantajalla ei ole oikeutta vaatia Vuokralaiselta laajempaa vakuutusturvaa kuin mitä vastaavan tyyppisissä datakeskushankkeissa Suomessa yleisesti edellytetään.
- 9.4 Vuokranantaja vastaa omalta osaltaan Kiinteistöä koskevasta vakuutusturvasta siltä osin kuin se ei kuulu Vuokralaisen vakuutusvastuun piiriin.

10 SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

10.1 Vuokralaisen irtisanomisoikeus

- 10.1.1 Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä sopimus yhden (1) kuukauden irtisanomisajalla ilmoittamalla asiasta kirjallisesti Vuokranantajalle, mikäli jokin seuraavista olennaisista esteistä toteutuu:
- 10.1.1.1 Datakeskuksen toteuttamiseksi tarvittavia Viranomaislupia ei myönnetä tai ne myönnetään olennaisesti suunnitellusta poikkeavin ehdoin;
- 10.1.1.2 Datakeskukselle ei saada turvattua riittävää verkkoliityntää;
- 10.1.1.3 Kaikkia Datakeskuksen edellyttämiä maa-alueita ei saada turvattua maanvuokrasopimuksilla tai muilla sopimuksilla;
- 10.1.1.4 Datakeskuksen rakentamiseksi ei saada turvattua tarvittavaa ulkopuolista rahoitusta;
- 10.1.1.5 Datakeskuksen operoinnille asetetaan olennaisia rajoituksia viranomais määräyksiin; tai
- 10.1.1.6 Datakeskuksen kustannukset muista vastaavista syistä osoittautuvat kohtuuttomiksi.
- 10.1.2 Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen yllä mainituista syistä, Vuokranantajalla ei ole oikeutta vaatia Vuokralaiselta vahingonkorvauksia, ylimääräisiä kuluja tai menettää vuokratuloa Sopimuksen päättymisen perusteella.

10.2 Vuokranantajan irtisanomisoikeus

- 10.2.1 Vuokranantaja voi irtisanoa Sopimuksen **kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla** vain seuraavissa poikkeustapauksissa:
- 10.2.1.1 Vuokralainen ei ole käynnistänyt Datakeskuksen edellyttämien **Viranomaislupien valmistelua** kahden (2) vuoden kuluessa Sopimuksen allekirjoittamisesta; tai

- 10.2.1.2 Vuokralainen ei ole hakenut Datakeskuksen **rakentamislupia** yhden (1) vuoden kuluessa viranomaislupien myöntämisestä tai niiden lainvoimaisuudesta.
- 10.2.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Vuokralainen on aloittanut lupavalmistelu, hakenut rakentamislupia ja alkanut rakentaa Datakeskusta sovitussa aikataulussa, Vuokranantajalla **ei ole oikeutta irtisanoa sopimusta**.
- 10.2.3 Vuokranantajalla ei ole oikeutta purkaa sopimusta **pienistä, vähäisistä tai muodollisista rikkomuksista**.
- 10.3 Tässä Sopimuksessa muualla mainitusta poiketen, jos Vuokralainen on kirjallisesti ilmoittanut Vuokranantajalle Datakeskuksen täytäntöönpanoa rahoittavan lainanantajan yhteystiedot, Vuokranantaja sitoutuu ilmoittamaan kyseiselle lainanantajalle kirjallisesti Vuokralaisen mahdollisesta sellaisesta tässä Sopimuksessa mainitusta ehdosta ja/tai sopimusrikkomuksesta, jonka perusteella Vuokranantaja on oikeutettu päättämään Sopimuksen, ja olemaan päättämättä Sopimusta ennen kuin lainanantaja on saanut mahdollisuuden ehdon ja/tai sopimusrikkomuksen korjaamiseen Vuokralaisen puolesta 90 päivän sisällä kyseisen ilmoituksen vastaanottamisesta. Jos lainanantaja korjaa ehdon täyttymisen ja/tai sopimusrikkomuksen mainitun 90 päivän sisällä, Vuokranantajalla ei ole oikeutta päättää tätä Sopimusta ennakkoaisesti.
- 11 SOPIMUKSEN PURKU**
- 11.1 Vuokralaisella ja Vuokranantajalla on oikeus purkaa Sopimus **välittömin vaikutuksin**, mikäli toinen Osapuoli **olennaisesti rikkoo Sopimuksen ehtoja** eikä ole korjannut rikkomustaan **60 päivän kuluessa kirjallisesta huomautuksesta**.
- 11.2 Vuokranantajalla on oikeus purkaa Sopimus vain seuraavissa poikkeustapauksissa:
- 11.2.1 Vuokranmaksu viivästyy yli **kuusi (6) kuukautta** eräpäivästä, ja Vuokralaista on kirjallisesti huomautettu maksuviiveestä vähintään **kahdesti**;
- 11.2.2 Muu olennaisen sopimusrikkomuksen peruste, joka vaarantaa Datakeskuksen rakentamisen tai operoinnin.
- 11.3 Pienet viivästykset tai muodolliset rikkomukset eivät oikeuta purkuun. Purku tulee toteuttaa kirjallisesti, ja purun voimaantulo on heti, ellei Sopimuksessa erikseen sovita korjausajasta.
- 12 RAHOITTAJAN SIJAANTULO-OIKEUS**
- 12.1 Vuokralainen saattaa rahoittaa tässä Sopimuksessa kuvatun hankkeen ulkopuoliselta lainanantajalta hankittavalla rahoituksella. Tällaisella Vuokralaisen mahdollisella rahoittajalla on Vuokralaisen olennaisen sopimusrikkomuksen perusteella oikeus täyttää tähän Sopimukseen perustuvat velvoitteet Vuokralaisen sijaan ja hyväksi.
- 12.2 Vuokralainen ilmoittaa tällaisen Vuokralaisen rahoittajan yhteystiedot Vuokranantajalle. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan kirjallisesti rahoittajalle mahdollisesta vuokranmaksun tai muiden maksujen laiminlyönnistä tai muusta olennaisesta sopimusrikkomuksesta, joka voisi oikeuttaa Vuokranantajan sopimuksen purkuun tai irtisanomiseen.

- 12.3 Vuokranantajalla ei ole oikeutta tämän Sopimuksen purkuun/irtisanomiseen, mikäli Vuokralainen tai sen rahoittaja on suorittanut kyseisen vuokranmaksun siten kuin tämän sopimuksen kohdassa 9.1. on esitetty tai korjannut muun olennaisen sopimusrikkomuksen kuuden (6) kuukauden kuluessa Vuokranantajan rahoittajalle tekemästä kirjallisesta ilmoituksesta lukien.

13 SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN JA VUOKRA-ALUEEN ENNALLISTAMINEN

- 13.1 Kun Sopimus päättyy **Vuokrakauden, mahdollisen Lisävuokrakauden tai irtisanomisen tai purkamisen** johdosta, Vuokralaisella on velvollisuus **12 kuukauden kuluessa** Sopimuksen päättymisestä purkaa ja poistaa Vuokra-alueelta Datakeskus siihen kuuluvine rakennuksineen, laitteineen ja muine omaisuuserineen.
- 13.2 Säädösten tai viranomaismääräysten niin salliessa, Vuokra-alueelle voivat jäädä seuraavat:
- 13.2.1 Datakeskuksen vähintään 0,5 metrin syvyyteen asennetut kaapelit ja perustukset;
- 13.2.2 Vuokranantajan käyttöön jäävät tiet siinä kunnossa, kuin ne Sopimuksen päättyessä olivat, **ellei Vuokranantaja erikseen vaadi teiden purkamista.**
- 13.3 Vuokralaisen on **huolehdittava ennallistamisesta sovellettavien säädösten ja viranomaismääräysten mukaisesti**, varmistaen, että alueen käyttö ja turvallisuus säilyvät asianmukaisina.
- 13.4 Vuokranantajalla ei ole oikeutta **maanvuokralain 76 §:n nojalla lunastaa Vuokralaisen rakennuksia, laitteita tai muuta omaisuutta** ilman erillistä sopimusta Osapuolten välillä.

14 VAHINGONKORVAUS

- 14.1 Osapuolet ovat velvollisia korvaamaan toiselle Osapuolelle aiheuttamansa **välittömän vahingon**, mukaan lukien vahingot rakennuksille, laitteille, verkkoliitännälle ja infrastruktuurille, jotka ovat tarpeen Datakeskuksen toiminnalle.
- 14.2 Kumpikaan Osapuoli ei ole vastuussa toiselle Osapuolelle mahdollisesti aiheutuvasta **välillisestä tai epäsuorasta vahingosta**, kuten tuotannon keskeytyksestä, tulonmenetyksistä tai tietojen menetyksestä, ellei vahingon aiheuttanut Osapuoli ole rikkonut sopimusta **tahallaan tai törkeän tuottamuksellisesti.**
- 14.3 Kumpikin Osapuoli vastaa myös **sen lukuun tai luvalla toimivan kolmannen osapuolen** aiheuttamista vahingoista toiselle Osapuolelle, mukaan lukien aliurakoitsijat, huoltopalvelut ja sähköverkkoyhtiöiden toimittamat palvelut.

15 KIINTEISTÖVERO

15.1 Henkilötietojen käsittely

Osapuolet sitoutuvat noudattamaan henkilötietojen käsittelyssä ja siirtämisessä Euroopan unionin yleistä tietosuojasetusta (EU 2016/679, "GDPR") sekä tietosuojalakia (1050/2018) ja muuta soveltuvaa tietosuojalainsäädäntöä. Kumpikin Osapuoli vastaa siitä, että sen suorittama

henkilötietojen käsittely tämän Sopimuksen yhteydessä tapahtuu edellä mainitun lainsäädännön mukaisesti.

- 15.2 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueen maapohjasta perittävästä kiinteistöverosta, siltä osin kuin se aiheutuu tässä sopimuksessa tarkoitetusta hankkeesta.
- 15.3 Vuokralainen vastaa **datakeskuksen rakennuksista, rakennelmista ja teknisestä infrastruktuurista** perittävästä kiinteistöverosta.
- 15.4 Osapuolet voivat tarvittaessa tarkistaa vastuujakoa, mikäli verolainsäädäntö tai verotuskäytännöt muuttuvat olennaisesti.

16 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN JA KIINTEISTÖN LUOVUTUS

- 16.1 Vuokralaisella on oikeus vapaasti siirtää tämä Sopimus sekä siihen perustuvat oikeutensa ja velvollisuutensa kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan erillistä hyväksyntää. Vuokralainen on oltava Euroopan talousalueella (ETA) rekisteröity yritys.
- 16.2 Vuokranantaja antaa Sopimuksen allekirjoituksin suostumuksensa näihin toimenpiteisiin ja sitoutuu parhaan kykynsä mukaan myötävaikuttamaan tarvittavien suostumusten ja asiakirjojen saamiseen, mukaan lukien mahdollinen kirjaus maanvuokra- ja kiinnitysrekisteriin.
- 16.3 Mikäli Vuokranantaja myy tai muuten luovuttaa kiinteistön, jolla Vuokra-alue sijaitsee, tai osan siitä, Vuokranantaja sitoutuu sisällyttämään kauppa- tai luovutuskirjaan ehdon, jonka mukaan ostaja on tietoinen Sopimuksen olemassaolosta ja sitoutuu noudattamaan sen ehtoja. Vuokranantaja ilmoittaa lisäksi Vuokralaiselle kaupasta ja toimittaa uuden vuokranantajan yhteystiedot viipymättä kaupan toteutumisen jälkeen. Laiminlyönnistä aiheutuvat vahingot ovat Vuokranantajan vastuulla.

17 KIINTEISTÖN LUNASTUS / OSTO-OPTIO

- 17.1 Osto-optio Vuokralaiselle
- Vuokralaisella on oikeus lunastaa Vuokra-alue sekä siihen liittyvät rakennukset ja rakennelmat Vuokranantajalta sovitulla hinnalla ("Osto-optio"). Osto-optio voidaan käyttää koko vuokra-alueen osalta tai erikseen sovitusta osasta. Määräalan lunastuksen osalta on allekirjoitettu erillinen määräalakaupan esisopimus.
- 17.2 Kauppahinta
- Kauppahinta on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä sovittu summa, 20 000 €/ha, eikä se muutu option käyttämisen ajankohdasta riippuen. Kauppahinta kattaa Vuokra-alueen, siihen kuuluvat rakennukset ja rakennelmat sekä Vuokralaisen rakentamat pysyvät parannukset.
- Osapuolet sopivat, että Alueen myyntihinta on:
kauppahinta: 20 000 €/ha
- 17.3 Sopimuksen vaikutus osto-optioon
- Osto-option käyttäminen ei vapauta Vuokralaista Sopimuksen muista velvoitteista ennen kaupan toteutumista, mukaan lukien vuokranmaksu, ennallistamisvelvoitteet sekä muut Sopimuksessa

sovitut

ehdot.

17.4 Yhteistyö ja menettelyt
Vuokranantaja sitoutuu yhteistyöhön Vuokralaisen kanssa osto-option toteuttamiseksi ja antamaan tarvittavat suostumukset, asiakirjat ja allekirjoitukset kaupan kirjaamiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

17.5 Vuokralaisella on oikeus siirtää osto-optio tai käyttää osto-optio kokonaan tai osittain Vuokralaisen nimeämän projektiyhtiön (SPV) tai yhteisyrityksen (JV) kautta ilman Vuokranantajan erillistä suostumusta, edellyttäen että Vuokralainen vastaa siitä, että siirronsaaja sitoutuu tämän sopimuksen kaikkiin ehtoihin.

18 MUUT EHDOT

18.1 Muutokset

18.1.1 Tämän sopimuksen muutokset ja täydennykset on tehtävä kirjallisessa muodossa, suomen kielellä ja Osapuolten allekirjoituksin hyväksymänä.

18.2 Sovellettava laki ja riidanratkaisu

18.2.1 Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan Kiinteistön sijaintipaikkakunnan käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

19 ALLEKIRJOITUKSET

Lapinlahden kunta

[aika ja paikka]

nimi

nimi

Greensky Data Oy

[aika ja paikka]

nimi

Liitteet:

Liite 1 Karttaliite

Liite 2 Lainhuutotodistus