MAANVUOKRASOPIMUS

1 OSAPUOLET

1.1 Kiinteistönomistajat

Yhteisö	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

Yritys	Lapinlahti Data Center Oy
Y-tunnus	3635390-8
Katuosoite, postinumero ja toimipaikka	Linnoitustie 6 02600 Espoo
Yhteyshenkilö	Iines Veistola
Sähköpostiosoite	iines@greensky.fi
Puhelinnumero	+358 400 767789

Vuokralainen 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 (m2/neliömetriä)**
402-410-26-19	n 55 113 m²

2.2 Osapuolet toteavat, että kyseinen kiinteistö muodostuu useista erillisistä alueista, ja tämän Sopimuksen kohteena on 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 ***toimintojen*** laajuus ja sijainti Vuokra-alueella voivat muuttua suunnittelun, tutkimusten, luvituksen tai toteutuksen aikana, myös sen jälkeen, kun kaikki tarvittavat selvitykset ja viranomaisluvat on saatu. ***Vuokralainen ei voi kuitenkaan muuttaa toimintojen sijaintia lain, myönnetyn luvan tai kaavan vastaisesti. Vuokra-alueen mahdollisesta laajentamisesta tai sen muuttamisesta tulee sopia osapuolten kesken muuttamalla tätä sopimusta. Mahdollisten muutosten vaikutukset vuokran määrään määräytyvät pääsääntöisesti pinta-alan mukaisessa suhteessa.***

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 aloittaa Datakeskuksen rakentamisen ***viimeistään lokakuun 2028 aikana*** ja ilmoittaa Vuokranantajalle kirjallisesti Datakeskuksen rakentamisen tarkemman 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***, edellyttäen, ettei laista tai lain edellyttämien hallintopäätösten sisällöstä aiheudu tälle estettä. Vuokralainen vastaa siitä, että käyttö on tämän sopimuksen ehtojen mukaista myös kolmansien puolesta.***

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, ja varmistaa, että niille hankitaan lainsäädännön edellyttämät mahdollisesti tarvittavat luvat;***

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 verkkoliitynnän edellyttämät rakennukset, laitteet ja asemat ***edellyttäen, että niillä on tarvittavat ja lainvoimaiset luvat.***

3.2.3 käyttää, ylläpitää, huoltaa, korjata, päivittää ja tarvittaessa uusia edellä mainittuja rakennuksia, rakennelmia ja laitteita;

3.2.4 ***ja sen lisäksi mitä maanvuokralaissa sanotaan, sopimuksen päättyessä velvollisuus*** purkaa ja viedä pois ***kustannuksellaan Vuokra-alueella sijaitsevat*** rakennukset, rakennelmat ja laitteet Sopimuksen voimassaoloaikana;

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 ***kustannuksellaan*** parantaa, vahvistaa, leventää, korjata ja ylläpitää niitä, sekä tarvittaessa sopia tiekuntien kanssa yksityisteiden käytöstä. ***Tehtyjä parannuksia ei korvata vuokrasuhteen päättyessä.***

3.2.7 käyttää ***Vuokranantajan omistamilla Vuokra-alueen ulkopuolisilla vuokra-alueeseen rajautuvilla kiinteistöillä*** sijaitsevia teitä ja kulkuyhteyksiä siltä osin kuin se on tarpeen Käyttötarkoituksen toteuttamiseksi;

3.2.8 rakentaa ja luoda **kustannuksellaan** Vuokra-alueelle uusia teitä ja kulkuyhteyksiä sekä käyttää, leventää ja parantaa olemassa olevia teitä rakentamista ja operointia varten, vastaten Vuokra-alueen sisäisten teiden kunnossapidosta. ***Tehtyjä parannuksia ei korvata vuokrasuhteen päättyessä.***

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 ***edellyttäen, että niille on hankittu lainsäädännön edellyttämät luvat tai sijoitusoikeudet.***

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. ***Mikäli uudet ojajärjestelyt aiheuttavat hulevesien kertymistä vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen tarvittavista toimenpiteistä ja niiden kustannuksista.***

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, rakennusluvat, ympäristöluvat sekä verkkoliittymissopimukset (”Viranomaisluvat”). ***Viranomainen päättää mitkä selvitykset ovat kulloinkin tarpeen ja vuokralainen vastaa selvityksistä aiheutuvista kustannuksista.***

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 ***ja toimenpiteitä tai toimintaa koskevaa lainsäädäntöä.***

3.7 Sähkö-, tieto- ja tietoliikennelinjat sekä muut johdot ja kaapeloinnit pyritään ensisijaisesti toteuttamaan maanalaisina, ellei tämä ole teknisesti, taloudellisesti tai toiminnallisesti kohtuutonta. ***Sähköjohtojen tai tietoliikennelinjojen maanalaisesta sijoittamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen. Johtojen ja kaapeleiden sijoittamiseksi tehdään vuokranantajan omistaman alueen osalta tarvittavat alueidenkäyttölain edellyttämät sopimukset tai vuokralainen hankkii tarvittavat luvat johtojen ja kaapeleiden sijoittamiseksi.*** 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 ***johdosta*** syntyviin ***vähäisiin*** 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 edelleenvuokrata Vuokra-alue tai sen osa kolmannelle osapuolelle ***vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön***. Vuokralainen ilmoittaa Vuokranantajalle viipymättä alivuokrauksesta tai vuokra-alueen osan edelleenvuokrauksesta ja ali- tai osavuokraajan nimen ***ja vuokran määrän, jonka tulee vastata suhteessa vuokralaisen maksamaa vuokran määrää. Vuokralainen vastaa viime kädessä ali- ja edelleenvuokrauksen osalta tämän sopimuksen mukaisten ehtojen täyttymisestä suhteessa vuokranantajaan.***

Mikäli alivuokrauksella tai vuokra-alueen osan edelleenvuokrauksella vuokra-aluetta luovutetaan sellaiselle taholle tai sellaiseen käyttöön, joka saattaa vaarantaa kansallisen turvallisuuden tai kriittisen infran, voi vuokranantaja purkaa tämän vuokrasopimuksen välittömästi.

3.12 ***Vuokranmaksun lisäksi vuokralaisella on velvollisuus ennallistaa vuokra-alue maanvuokralain edellyttämällä tavalla ja lain edellyttämässä ajassa.***

4 VUOKRANANTAJAN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

4.1 Vuokranantaja sitoutuu olemaan rakentamatta tai sallimasta kolmansien tahojen rakentaa Vuokra-alueelle, tai ***sen*** välittömään läheisyyteen rakennuksia, rakennelmia tai laitteita, jotka voisivat aiheuttaa vaaraa tai häiriötä datakeskuksen toiminnalle, Vuokralaisen omaisuudelle tai sen Käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle.

4.2 Vuokranantaja ***pyrkii mahdollisuuksiensa mukaan*** tarvittaessa myötävaikuttamaan siihen, että Vuokralainen saa kaikki datakeskuksen toiminnan edellyttämät viranomaisluvat (esim. rakentamis- ja sijoittamisluvat, kaavamuutokset ja sähköverkkoyhteyksien luvat ***niiden oikeudellisten edellytysten täyttyessä),*** sekä tarvittaessa valtuuttamaan Vuokralaisen toimimaan puolestaan Vuokra-aluetta ja datakeskusta koskien.

4.3 Vuokranantaja sitoutuu Vuokralaisen pyynnöstä hakemaan yksityistielain (560/2018) ***mukaista yksityistietoimitusta Vuokra-alueella,*** 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. Vuokranantaja vastaa kaikista ennen sopimusta syntyneistä ympäristöhaitoista Vuokra-alueella.

4.5

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus päättymään ennen sovitun määräajan päättymistä kahden (2) kuukauden irtisanomisajalla, mikäli vuokralainen ei ole toteuttanut alueelle kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta vähintään 50 % neljän (4) vuoden sisällä vuokra-ajan alkamisesta sopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus ennen sovitun määräajan päättymistä kahden (2) kuukauden irtisanomisajalla tilanteessa, jossa vuokralaisen toiminta ei täytä seuraavia vastuullisuuskriteereitä:

- ***toiminnan vaatima sähkö hankitaan ensisijaisesti uusiutuvista energialähteistä***
- ***vuokralaisella on täysi vastuu mahdollisista toimintansa tai sallimansa vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ympäristövahingoista ja niiden korjaamisesta kustannuksellaan. Mikäli vahingon sattuessa ennallistaminen ei enää onnistu, on vuokralainen velvollinen maksamaan kunnalle sopimussakkona kolme (3) miljoonaa euroa.***
- ***toiminnan suunnittelussa ja toteutuksessa varaudutaan hukkalämmön hyödyntämiseen***
- ***toiminnassa varaudutaan kriittisen infrastruktuurin suojaamiseen voimassa olevan lainsäädännön edellyttämällä tavalla (ns. CER-laki)***

Vuokranantajalla on lisäksi oikeus irtisanoa sopimus päättymään jos vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaista rakentamista ei aloiteta 10/2028 mennessä.

4.6

Vuokranantajalla on oikeus mutta ei velvollisuutta lunastaa vuokralaisen rakennukset tai rakennelmat tai osa niistä käypään hintaan sopimuksen päättyessä.

5 METSÄN MYYNTI JA METSÄTALOUSTULOT

5.6 Oikeus myydä metsä

Vuokra-alueen puuston omistaa Vuokranantaja. Vuokranantajalla on oikeus myydä Alueella sijaitseva metsä ja toteuttaa metsänhakkuut tai muu metsätaloudellinen toimenpide oman harkintansa mukaisesti***, huomioiden mahdollisuuksien mukaan vuokralaisen toiminnan.***

5.7 Metsä- ja maataloudellinen tuotto

Kaikki metsän myyntiin, hakkuisiin tai muuhun metsä- ja maatalouteen liittyvä tuotto kuuluu täysimääräisesti (100 %) ***Vuokranantajalle. Vuokralaisella*** ei ole oikeutta metsä- ja maataloudelliseen tuottoon eikä vaatimuksia sitä kohtaan.

5.8 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, ***edellyttäen, että vuokralainen on hankkinut puuston kaatamiseen lainsäädännön edellyttämät luvat ja puuston poistaminen on muutoin lainmukaista***. Kaadettava puutavara on aina Vuokranantajan omaisuutta, ja Vuokralainen vastaa puutavaran korjaamisesta ja kuljettamisesta Vuokranantajan osoittamaan paikkaan.

6 VUOKRAKAUSI

6.6 Vuokrakausi alkaa, kun tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva kunnan toimivaltaisen toimielimen päätös on saanut lainvoiman ja jatkuu määräaikaisena neljänkymmenen (40) vuoden ajan ("Vuokrakausi"). ***Määräajan jälkeen,*** Vuokrakauden päätyttyä Sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana, ja se on kummankin osapuolen irtisanottavissa kahden (2) vuoden irtisanomisajalla.

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

6.7.1 jatkaa kehitysvaihetta ja pitää Sopimus voimassa, tai

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

6.7.3 Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen, on vuokra-alue ennallistettava siihen tilaan, missä se oli ennen vuokrasuhteen alkamista. Mikäli vuokra-aluetta ei ole ennallistettu vuokranantajan hyväksymällä tavalla neljän (4) kuukauden kuluessa vuokralaisen irtisanomisilmoituksesta, voi vuokranantaja ennallistaa alueen vuokralaisen kustannuksella. Vuokraa vastaavaa korvausta maksetaan siihen saakka, kun alue on ennallistettu vuokranantajan hyväksymään tilaan.

7 Vuokra ja vuokran maksaminen

7.6 Vuokran määrä

7.6.1 Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle vuokraa 10 000 (kymmenentuhatta) euroa Vuokra-alueen hehtaarilta (ha) kalenterivuodessa. ***Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa heti ja ensimmäinen vuosivuokra maksetaan vuokrakauden ensimmäisen kokonaisen kalenterikuukauden ensimmäisenä päivänä ja siitä eteenpäin neljännesvuosittain. Vuokran määrä perustuu kuntalain 130 §:ssä tarkoitettuun ulkopuoliseen arvioon vuokra-aluetta koskevan alueen markkinahintaisesta vuokrasta.***

7.6.2 Vuokra määräytyy Sopimuksen kohdassa 2.1 määritellyn Vuokra-alueen pinta-alan perusteella. Mikäli Vuokra-alueen pinta-alaa muutetaan, Vuokran määrää tarkistetaan vastaamaan muutettua pinta-alaa muutoksen voimaantulopäivästä lukien.

7.6.3 Vuokranantajalla ei ole oikeutta Vuokran lisäksi saada Vuokralaiselta korvausta tämän Sopimuksen perusteella Vuokra-alueen tai Kiinteistön käytöstä taikka Vuokranantajalle mahdollisesti aiheutuvista haitoista, rajoitteista tai käyttörajoituksista.

7.6.4 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 Vuokran määrällä. Vuokraa ei kuitenkaan alenneta indeksin laskiessa.

7.7 Vuokran maksaminen

7.7.1 Vuokralainen maksaa Vuokran vuosineljänneksittäin. Kunkin neljänneksen vuokra maksetaan jälkikäteen viimeistään kyseisen neljänneksen viimeisenä päivänä.

7.7.2 Mikäli vuokranmaksu viivästyy, Vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille viivästyskorkoa korkolain (633/1982, muutoksineen) 4 §:n 1 momentin mukaisesti eräpäivästä tosiasialliseen maksupäivään saakka.

7.7.3 Vuokranmaksuvelvollisuus päättyy kokonaisuudessaan, kun Vuokralainen on toteuttanut Vuokra-alueen purku- ja ennallistamistoimet ***vuokranantajan hyväksymällä tavalla*** ja alue on luovutettu Vuokranantajalle.

8 KIRJAUKSET

8.6 Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus kirjata tämän Sopimuksen mukainen vuokraoikeutensa sekä kaikki Sopimukseen perustuvat oikeutensa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin maakaaren (540/1995) 14 luvun mukaisesti.

8.7 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.

8.8 Vuokranantaja sitoutuu kaikin kohtuullisin keinoin myötävaikuttamaan siihen, että Vuokralaisen Sopimuksen mukaiset oikeudet voidaan kirjata parhaalle etusijalle.

8.9 Vuokralaisella on lisäksi oikeus kirjata omistusoikeutensa kaikkiin Vuokra-alueella sijaitseviin tai sinne rakennettaviin datakeskukseen ja siihen liittyvään infrastruktuuriin kuuluviin rakennuksiin, rakennelmiin, koneisiin, laitteisiin ja teknisiin järjestelmiin maakaaren 14 luvun mukaisesti ***ja sen edellyttämällä tavalla***. Nämä omaisuuserät ovat ***edellä mainitulla tavalla kirjattuna*** kaikissa tilanteissa Vuokralaisen tai tämän rahoittajien omaisuutta, eikä niitä katsota Kiinteistön ainesosiksi tai tarpeistoksi.

8.10 Vuokralainen vastaa tässä kohdassa tarkoitettujen kirjausten tekemisestä sekä niistä aiheutuvista viranomais- ja muista kustannuksista.

8.11 Vuokraoikeuden päätyttyä Vuokralainen on velvollinen poistamaan Vuokra-aluetta koskevat kirjaamansa oikeudet kohtuullisessa ajassa, kuitenkin viimeistään kahden kuukauden sisällä vuokrasopimuksen päättymisestä ja omalla kustannuksellaan.

9 VAKUUTUKSET

9.6 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.

9.7 Vakuutusten tulee kattaa vähintään:

9.7.1 Vuokralaisen omistamat tai hallitsemat rakennukset, rakennelmat, laitteet, koneet ja tekniset järjestelmät (mukaan lukien sähkö-, jäähdytys-, varavoima-, tietoliikenne- ja turvajärjestelmät);

9.7.2 toiminnan keskeytymisestä ja omaisuusvahingoista aiheutuvat riskit siinä laajuudessa kuin on tavanomaista vastaavissa datakeskushankkeissa, ***toiminnasta mahdollisesti aiheutuvat ympäristövahingot sekä tämän sopimuksen mukaisen alueen ennallistamisen;***

9.7.3 Vuokralaisen toiminnasta aiheutuva vastuu kolmansia osapuolia kohtaan (toiminnan vastuuvakuutus).

9.8 Vuokralainen vastaa vakuutusten riittävyydestä suhteessa omaan toimintaansa ja omaisuuteensa. Vuokranantajalla ei ole oikeutta vaatia Vuokralaiselta laajempaa vakuutusturvaa kuin mitä vastaavan tyyppisissä datakeskushankkeissa Suomessa yleisesti edellytetään.

9.9 Vuokranantaja vastaa omalta osaltaan Kiinteistöä koskevasta vakuutusturvasta siltä osin kuin se ei kuulu Vuokralaisen vakuutusvastuun piiriin.

10 SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Vuokralaisen irtisanomisoikeus

10.1 Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä sopimus yhden (1) kuukauden irtisanomisajalla ilmoittamalla asiasta kirjallisesti Vuokranantajalle, mikäli jokin seuraavista olennaisista esteistä toteutuu:

- Datakeskuksen toteuttamiseksi tarvittavia Viranomaislupia ei myönnetä tai ne myönnetään olennaisesti suunnitellusta poikkeavin ehdoin;
- Datakeskukselle ei saada turvattua riittävää verkkoliityntää;
- Kaikkia Datakeskuksen edellyttämiä maa-alueita ei saada turvattua maanvuokrasopimuksilla tai muilla sopimuksilla;
- Datakeskuksen rakentamiseksi ei saada turvattua tarvittavaa ulkopuolista rahoitusta;
- Datakeskuksen operoinnille asetetaan olennaisia rajoituksia viranomaismääräyksin; tai
- Datakeskuksen kustannukset muista vastaavista syistä osoittautuvat kohtuuttomiksi.

10.2 Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen yllä mainituista syistä, ***Vuokranantajalla on oikeus vaatia Vuokralaiselta vahingonkorvauksia sen aiheuttamista vahingoista sekä ennallistoimenpiteistä aiheutuvia kustannuksia, mikäli vuokralainen on laiminlyönyt velvoitteen.***

10.2 Vuokranantajan irtisanomisoikeus

Sen lisäksi mitä kohdissa 4.5 ja 4.6 on todettu, Vuokranantaja voi irtisanoa Sopimuksen ***kahden (2) kuukauden irtisanomisajalla tai jos***

10.2.1 Vuokralainen ei ole hakenut Datakeskuksen rakentamislupia yhden (1) vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta tai

10.2.2 Vuokralainen ei ole alkanut rakentaa Datakeskusta 4.5 kohdan mukaisessa sovitussa aikataulussa.

10.2.3 Vuokranantajalla ei ole oikeutta purkaa sopimusta pienistä, vähäisistä tai muodollisista rikkomuksista. Purkukynnyksessä noudatetaan maanvuokralakia.

11 SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN JA VUOKRA-ALUEEN ENNALLISTAMINEN

11.1 Kun Sopimus päättyy **Vuokrakauden, mahdollisen Lisävuokrakauden** tai **irtisanomisen tai purkamisen** johdosta, Vuokralaisella on velvollisuus ***4 kuukauden kuluessa*** Sopimuksen päättymisestä purkaa ja poistaa Vuokra-alueelta Datakeskus siihen kuuluvine rakennuksineen, laitteineen ja muine omaisuuserineen ***ja vuokranantaja on ilmoittanut, ettei se käytä lunastusoikeuttaan.***

11.1.1 Vuokranantajan käyttöön jäävät tiet siinä kunnossa, kuin ne Sopimuksen päättyessä olivat, **ellei Vuokranantaja erikseen vaadi teiden purkamista**.

11.2 Vuokralaisen on **huolehdittava ennallistamisesta sovellettavien säädösten ja viranomaismääräysten mukaisesti**, varmistaen, että alueen käyttö ja turvallisuus säilyvät asianmukaisina.

12 VAHINGONKORVAUS

12.1 Osapuolet ovat velvollisia korvaamaan toiselle Osapuolelle aiheuttamansa **välittömän vahingon**, mukaan lukien vahingot rakennuksille, laitteille, verkkoliitynnälle ja infrastruktuurille, ***vuokra-alueen maaperään tai ympäristölle tai sellaiset välittömät vahingot, jotka koskeva kunnan omistamaa infrastuktuuria tai katuverkkoa.***

12.2 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**.

12.3 Kumpikin Osapuoli vastaa myös **sen lukuun tai luvalla toimivan kolmannen osapuolen** aiheuttamista vahingoista toiselle Osapuolelle, mukaan lukien aliurakoitsijat, huoltopalvelut ja sähköverkkoyhtiöiden toimittamat palvelut.

13 KIINTEISTÖVERO *JA HENKILÖTIETOJEN KÄSITTELY*

13.1 Henkilötietojen käsittely

Osapuolet sitoutuvat noudattamaan henkilötietojen käsittelyssä ja siirtämisessä Euroopan unionin yleistä tietosuoja-asetusta (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.

13.2 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueen maapohjasta perittävästä kiinteistöverosta, ***voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.***

13.3 Vuokralainen vastaa **vuokra-alueella sijaitsevista rakennuksista, rakennelmista ja teknisestä infrastruktuurista** perittävästä kiinteistöverosta.

13.4 Osapuolet voivat tarvittaessa tarkistaa vastuujakoa, mikäli verolainsäädäntö tai verotuskäytännöt muuttuvat

14 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN JA KIINTEISTÖN LUOVUTUS

14.1 Vuokralaisella on oikeus vapaasti siirtää tämä Sopimus sekä siihen perustuvat oikeutensa ja velvollisuutensa kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan erillistä hyväksyntää. Vuokralaisen on oltava Euroopan talousalueella (ETA) rekisteröity yritys.

14.2 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.

14.3 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.

15 KIINTEISTÖN LUNASTUS / OSTO-OPTIO

15.1 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. ***Hinnassa on otettava kuitenkin huomioon kuntalain 130 §:n säännökset kauppahinnan markkinaehtoisuuden arvioinnista.***

15.2 Kauppahinta

Kauppahinta on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä sovittu summa, 40 000 €/ha***, edellyttäen ettei kuntalain 130 §:stä muuta johdu.*** Kauppahinta kattaa Vuokra-alueen, siihen kuuluvat rakennukset ja rakennelmat sekä Vuokralaisen rakentamat pysyvät parannukset.

15.3 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.

16 MUUT EHDOT

16.1 Muutokset

16.1.1 Tämän sopimuksen muutokset ja täydennykset on tehtävä kirjallisessa muodossa, suomen kielellä ja Osapuolten ***toimivaltaisen tahon päätöksin ja allekirjoituksin ja vuokranantajan osalta toimivaltaisen toimielimen lainvoimaisen päätöksen myötä*** hyväksymänä.

16.2 Sovellettava laki ja riidanratkaisu

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

17 ALLEKIRJOITUKSET

Lapinlahden kunta

[aika ja paikka]

_____ _____

nimi nimi

Greensky Data Oy

[aika ja paikka]

_____

nimi

Liitteet:

Liite 1 Karttaliite

Liite 2 Lainhuutotodistus