

# MAANVUOKRASOPIMUS

(Kapuli / kortteli 2316)

## VUOKRANANTAJA

### Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5  
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä  
puhelin: 019 264 5000  
päätös: kunnanhallitus 12.2.2024 § 23,  
lainvoimainen 11.3.2024

## VUOKRALAINEN

### FinCap DC Corp Oy perustettavan yhtiön lukuun

y-tunnus: 3406782-8  
osoite: c/o FinCap Oy Fabianinkatu 31 C, 00100 HELSINKI  
puolesta:  
yhteyshenkilö:

## 1. VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on Kapulin yritysalueen korttelin 2316 tonttia 2 ja tontin 1 osaa vastaava määräala kiinteistöistä *Ali-Ollila* 505-407-7-128, noin 98 500 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan asemakaavamerkintä on T-6; teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, ja rakennustehokkuusluku  $e=0,60$ . Rakennusoikeutta on siten noin 59 100 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikasta muodostettavan kiinteistön pinta-ala ja sen mukaan määräytyvä rakennusoikeus täsmentyvät lohkomistoimituksessa.

Vuokra-alue lohkotaan omaksi kiinteistöksi. Sen jälkeen, kun tontti on lohkottu voimassa-olevan asemakaavan mukaisesti, vuokrasopimus koskee kiinteistöä:  
(täydennetään kun kiinteistö rekisteröity kiinteistörekisteriin)

nimi: \_\_\_\_\_

kiinteistötunnus: \_\_\_\_\_

Vuokra-alue on osoitettu liikekartassa.

## 2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla datakeskuksen rakennuspaikaksi. Vuokra-alueen käyttö muihin tarkoituksiin ilman vuokranantajan kirjallista lupaa on kielletty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen vastaa kaikista rakentamistoimenpiteistä mukaan lukien mahdolliset esirakentamisen muutokset. Louhimalla ja täyttämällä tasattu vuokra-alue luovutetaan vuokralaiselle siinä kunnossa, kun se on vuokraushetkellä. Vuokralainen hyväksyy alueen sellaisenaan. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta ja siihen liittyvistä selvityksistä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa.

### 2.2. Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset, vähintään noin 31 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruiset rakennukset, josta ensimmäisessä vaiheessa noin 21 000 k-m<sup>2</sup> seuraavan aikataulun mukaisesti:

1. Hankkeelle tarvittava sähköliittymä tulee tilata 6 kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.
2. Rakennuslupaa tulee hakea 18 kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.
3. Rakennustyöt tulee aloittaa 24 kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.
4. Rakennustöiden ensimmäinen vaihe, vähintään 21 000 k-m<sup>2</sup> tulee saattaa kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.
5. Rakennustöiden toinen vaihe, vähintään 10 000 k-m<sup>2</sup> lisäys eli yhteensä vähintään 31 000 k-m<sup>2</sup> tulee saattaa viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokranantaja voi hakemuksesta ja erityisin perustein pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

### 2.3. Kunnossapito ym.

Vuokralainen huolehtii rakennustensa ja vuokra-alueensa kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

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.

### 2.4. Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokra-aikaa tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että tontti olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu tai saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä säädetään.

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

### 2.5. Roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei sen toimesta eikä muutenkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin roskaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan puhdistamisesta siten kuin jätelaissa (646/2011) säädetään.

### 2.6. Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

### 2.7. Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

## 2.8. Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## 2.9. Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

## 2.10. Rasitteet

Vuokra-alueen itäreunassa sijaitsee rautatietä ja naapuritontteja palveleva huolto- ja pelastustien osa. Alueen osa on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan ja maanvuokrasopimuksen liitekarttaa hp-ajo-merkinnällä. Huolto- ja pelastustien sulkemisesta puomilla, käytöstä ja kunnossapidosta tulee sopia yhteistyössä muiden tien käyttöön oikeutettujen osapuolten kanssa. Lähtökohtaisesti osapuolet vastaavat tien kunnossapidosta käytön ja tarpeiden mukaisissa suhteissa.

# 3. VUOKRASUHTEEN KESTO

## 3.1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 50 vuotta.

Vuokra-aika alkaa 18.4.2024 ja päättyy 17.4.2074.

## 3.2. Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

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

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin, vähintään viisi vuotta ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

## 4. MAKSUT

### 4.1. Vuokran määrä

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on **kahdeksankymmentäkahdeksantuhatta kuusisataaviisikymmentä euroa (88 650,00 €)**.

Edellä mainittu vuotuinen vuokra on maksettava kahdessa erässä, eräpäivien ollessa kunkin vuoden kesäkuun 30 päivä ja joulukuun 31 päivä, vuokranantajan osoittamalle tilille.

Vuokrauspäätöksen mukainen tontin varausmaksu, 10 000,00 € hyvitetään vuokran maksussa ensimmäisestä vuokralaskusta alkaen.

Vuokran määrä muodostuu maapohjan hinnan ja 5 % vuokratuoton mukaan seuraavasti:

maapohjan hinta  $18 \text{ €/m}^2 * 998\,500 \text{ m}^2 * 0,05 = 88\,650,00 \text{ €}$  vuodessa

### 4.2. Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokra korotetaan tai lasketaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

**Perusindeksinä** on vuoden **2023 joulukuun** pisteluku, joka on **2316**. Tarkistusindeksinä on kunkin kalenterivuoden viimeisen kuukauden pisteluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan vuoden alusta lukien.

### 4.3. Lisärakentaminen ja –rakennusoikeuden vaikutus vuokraan

Milloin kohdassa 4.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty kaavan mukaista rakennusoikeutta, vuokraa korotetaan kaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

### 4.4. Muut maksut

Vuokranantaja pidättää vesihuoltoyhtiölle oikeuden periä vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitettua liittymismaksun. Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan lisämaksun vesihuoltolain mukaisesti.

### 4.5. Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta. Tämän vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä tässä tarkoitettuja maksamattomia vuokria ei ole.

## 5. LUNASTAMINEN

### 5.1. Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokrasuhteen päätyttyä vuokranantajalla on oikeus lunastaa vuokra-alueella olevat rakennukset tai laitokset. Vuokranantajan on ilmoitettava tästä kirjallisesti vuokralaiselle vähintään viisi vuotta ennen vuokrasuhteen päättymistä.

Mikäli vuokranantaja ei käytä lunastusoikeuttaan, vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen siirtämään vuokra-alueelta omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja muun omaisuutensa sekä siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne 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, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

### 5.2. Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % kolmen riippumattoman auktorisoidun kiinteistönarvioitsijan arvion mukaisesta omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittaman määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

### 5.3. Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue omaksi sen jälkeen, kun kohdan 2.2 ensimmäisen vaiheen mukainen rakentamisvelvoite, vähintään 21 000 k-m<sup>2</sup>, on täytetty. Kaupan ehdot määräytyvät lähtökohtaisesti myyntihetkellä voimassa olevien, kunnanvaltuuston hyväksymien maaomaisuuden myyntiä koskevien periaatteiden mukaisesti. Kauppa tehdään tästä riippumatta seuraavien ehtojen mukaisesti:

- Kauppahinta on 20 kertaa kaupantekovuoden vuosivuokran suuruinen.  
*(vuokran tarkistusajankohdan elinkustannusindeksin pisteluku /perusindeksi \*perusvuokra \*20)*  
*Esimerkkilaskelma kauppahinnasta, jos tarkistusajankohdan elinkustannusindeksin pisteluku on 3000: 3000/2316 \* 88 650,00 € \*20 = 2 296 632,12 €*
- Tässä vuokrasopimuksessa määritetty toisen vaiheen rakentamisvelvoite siirretään edelleen kauppakirjaan.
- Kauppakirja sisältää tavanomaiset rakentamisvelvoite-ehdot sopimussakkoineen (25 % kauppahinnasta määräajan kuluttua umpeen vuosittain, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty).
- Mikäli tontti luovutetaan edelleen ennen toisen vaiheen rakentamisvelvoitteen täyttämistä, sitoutuu ostaja siirtämään rakentamisvelvoitteen sopimuksella edelleen tontin seuraavalle omistajalle.

## 6. MUUT SOPIMUSEHDOT

### 6.1. Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

### 6.2. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin vuokra-alueen kohdalla olevaa katualuetta ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen liikenteeseen, ovat ostajat velvollisia huolehtimaan katuosuuden puhtaanapidosta ja tarpeellisesta talvihoidosta, ei kuitenkaan enemmän kuin mihin hän 1. momentin mukaan olisi velvollinen.

### 6.3. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa siten kuin maakaassa säädetään.

### 6.4. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

Mikäli vuokraoikeus siirretään kolmannelle ennen kohdassa 2.2 tarkoitettua rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ja ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralainen maksaa kohdassa 6.8 määritetyn sopimussakon.

Vuokralainen ja se, jolle vuokraoikeus on siirretty, ovat velvollisia ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle viipymättä, kuitenkin viimeistään kahden kuukauden kuluessa. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

### 6.5. Laskutus- ja ilmoitusasiat

Vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään, laskutusosoitettaan tai yhteyshenkilöään koskevat muutokset vuokranantajalle.

### 6.6. Viivästyskorko

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

## 6.7. Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokralaisen tarkoituksena on rakentaa datakeskus. Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus, mikäli tämä ei saa vuokra-alueelle suunnitellulle rakennushankkeelle lainvoimaista rakennuslupaa 31.12.2024 mennessä. Lisäksi edellyksenä on, että vuokralainen on hakenut kirjallisesti sopimuksen purkamista 31.12.2025 mennessä.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 2.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.1 on määrätty.

Mikäli vuokrasopimus puretaan, pidättää vuokranantaja itsellään vähintään maksetun varausmaksun 10 000,00 € ja vuokrasopimuksen purkamiseen asti kertyneet vuokrat.

## 6.8. Sopimussakko

Jos vuokralainen laiminlyö kohdassa 2.2 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra kolminkertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Jos vuokralainen siirtää vuokraoikeuden kolmannelle ennen kohdassa 2.2 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertakorvauksena sopimussakon, jonka määrä on 20-kertainen täysimääräinen vuosivuokra.

## 6.9. Kohteeseen tutustuminen

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

## 6.10. Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueen koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisterin tietoja
- asemakaavakartta ja -määräykset
- Kapulin alueen esirakentamissuunnitelmat

## 6.11. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan kärjäoikeudessa.



**6.12. Sopimuksen voimaantulo ja purkava ehto**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on osapuolten toimesta allekirjoitettu ja kun kunnan vuokrauspäätös on saavuttanut lainvoiman. Mikäli vuokrauspäätös ei saa lainvoimaa, tämä maanvuokrasopimus purkautuu välittömin vaikutuksin.

**LIITTEET** Kartta

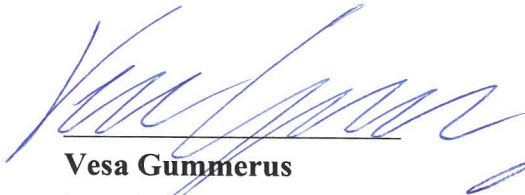
**PÄIVÄYS** Mäntsälässä 18. huhtikuuta 2024

**ALLEKIRJOITUKSET**

Tämä vuokrasopimus on tehty kahtena (2) kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle.

**VUOKRANANTAJA**

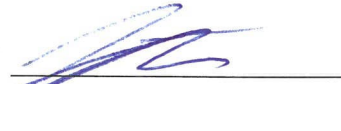
**Mäntsälän kunta**



**Vesa Gummerus**  
kuntakehitysjohtaja

**VUOKRALAINEN**

**FinCap DC Corp Oy**



hallituksen jäsen

Vuokra-alue:  
Korttelin 2316 tonttia 2 ja tontin 1 osaa vastaava  
kiinteistön Ali-Ollila 505-407-7-128 määräala,  
noin 98 500 m<sup>2</sup>.

