

MAANVUOKRASOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

(Kapuli)

VUOKRANANTAJA

Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
puhelin: 019 264 5000
päätös: kunnanhallitus 15.6.2026 § xx, lainvoimainen xx.xx.2026

VUOKRALAINEN

Kiinteistö Oy Mäntsälän Graniittitie 6

y-tunnus: 3601762-1
osoite: c/o FinCap Oy, Yrjönkatu 2 A 00120 Helsinki
puolesta: [REDACTED]
puhelin: [REDACTED]
sähköposti: [REDACTED]

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Mäntsälän kunta on vuokrannut 4.3.2025 allekirjoitetulla ja 18.12.2025 muutetulla 50 vuoden maanvuokrasopimuksella FCDC Corp Oy:lle perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun K2319T1 - nimistä kiinteistöä, rekisterinumero 505-407-7-140 vastaavan alueen. Todetaan, että Kiinteistö Oy Mäntsälän Graniittitie 6, y-tunnus 3601762-1, vastaa edellä tarkoitettua perustettavaa kiinteistöosakeyhtiötä.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on muuttaa voimassa olevan maanvuokrasopimuksen rakentamisvelvoitetta tarkentuneita hankkeen toteutussuunnitelmia vastaavaksi.

MAANVUOKRASOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Osapuolet sopivat seuraavista muutoksista 4.3.2025 allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen:

Rakentamisvelvoite

Kappale 2.2. muutetaan kokonaisuudessa seuraavanlaiseksi:

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset, kerrosalaltaan vähintään noin 20 000 k-m²:n suuruiset rakennukset. Rakentamistyöt tulee aloittaa 2.10.2027 mennessä ja saattaa 2.10.2028 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa rakentamisluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokranantaja voi hakemuksesta ja erityisin perustein pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että muutos pienentää rakentamisveloitteen kokonaismäärää 8000 kerrosneliometriä ja poistaa rakentamisen vaiheistuksen.

Muut ehdot

Maanvuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä maanvuokrasopimuksen muutos tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

LIITTEET

1. Maanvuokrasopimus 4.3.2025
2. Muutos maanvuokrasopimukseen 18.12.2025

PÄIVÄYS Mäntsälässä xx. xxxkuuta 2026

ALLEKIRJOITUKSET

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

VUOKRANANTAJA
Mäntsälän kunta

VUOKRALAINEN
Kiinteistö Oy Mäntsälän Graniittitie 6

kuntakehitysjohtaja

MAANVUOKRASOPIMUS

(Kapuli /Graniittitie)

VUOKRANANTAJA

Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
puhelin: 019 264 5000
päätös: kunnanhallitus 3.2.2025 § 19,
lainvoimainen 3.3.2025

VUOKRALAINEN

FCDC Corp Oy perustettavan kiinteistösaakeyhtiön lukuun

y-tunnus: 3406782-8
osoite: c/o FinCap Oy, Yrjönkatu 2 A 00120 Helsinki
puolesta: [REDACTED]
puhelin: [REDACTED]
sähköposti: [REDACTED]

AIEMMAT MAANVUOKRASOPIMUKSET

Osa vuokra-alueesta on aiemmin vuokrattu FinCap DC Corp Oy:lle (nykyisin FCDC Corp Oy): määräalat kiinteistöistä Kulmakolmio 505-407-3-259, Risumäki 505-407-48-1 ja Meijeri 505-407-56-46 2.10.2024 – 1.10.2074 väliselle ajalle. Lisäksi toinen osa vuokra-alueesta, määrääla kiinteistöistä Ali-Ollila 505-407-7-128, on vuokrattu alun perin Kerava Garden Oy:lle 6.6.2023 – 5.6.2044 väliselle ajalle. Tämä vuokraoikeus on siirretty FinCap DC Corp Oy:lle 8.10.2024. Tämä maanvuokrasopimus tulee voimaan samanaikaisesti, kun edellä mainitut maanvuokrasopimukset tulevat päätetyiksi.

1. VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on Kapulin yritysalueen korttelin 2319 tontin 1 osia vastaavat määräalat kiinteistöistä *Kulmakolmio* 505-407-3-259, noin 30 400 m², *Risumäki* 505-407-48-1, noin 4 900 m², *Meijeri* 505-407-56-46, noin 23 500 m², sekä korttelin 2316 tonttien 1 ja 2 osia vastaava määrääla kiinteistöistä *Ali-Ollila* 505-407-7-128, noin 32 300 m². Yhteensä vuokra-alueen pinta-ala on noin 91 100 m². Tontin 2319-1 asemakaavamerkintä on T-6; teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelin 2316 tonttien 1 ja 2 asemakaavamerkintä on puolestaan LTA/T-6; tavaraliikenneterminaalien ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Koko vuokra-alueen rakennustehokkuusluku $e=0,60$. Rakennusoikeutta on siten noin 54 660 k-m².

Vuokra-alue on osittain louhinnoin ja täytöin tasattua aluetta ja osittain nuorta metsää.

Vuokra-alue on osoitettu liikekartassa.

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

nimi: _____

kiinteistötunnus: _____

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan mukaiseksi 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. 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, kerrosalaltaan vähintään noin 28 000 k-m²:n suuriset rakennukset, joista ensimmäisessä vaiheessa noin 18 000 k-m² seuraavan aikataulun mukaisesti:

1. Hankkeelle tarvittava sähköliittymä tulee tilata 2.2.2026 mennessä
2. Rakennuslupaa tulee hakea 2.10.2026 mennessä.
3. Rakennustyöt tulee aloittaa 2.10.2027 mennessä.
4. Rakennustöiden ensimmäinen vaihe, vähintään 18 000 k-m² tulee saattaa 2.10.2028 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi sen osalta suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.
5. Rakennustöiden toinen vaihe, vähintään 10 000 k-m² lisäys eli yhteensä vähintään 28 000 k-m² tulee saattaa 2.10.2030 siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi sen osalta 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 tarkoitettua 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. Puiden kaataminen

Vuokra-alueen puusto on vuokranantajan omaisuutta. Puiden kaatamisesta tulee sopia vuokranantajan kanssa hyvissä ajoin ennen puunkaatoon ryhtymistä. Vuokralainen vastaa siitä, että tällä on puunkaatoon tarvittavat luvat. Vuokranantajan suostumus ei korvaa muita mahdollisesti tarvittavia lupia. Kaadetut puut kuuluvat vuokranantajalle, ellei asiasta erikseen sovita toisin.

2.11. Rautatien suoja-alue

Osa vuokra-alueesta sijaitsee ratalain (110/2007) mukaisella rautatien suoja-alueella, joka ulottuu lähtökohtaisesti 30 m päähän uloimman raiteen keskilinjasta. Rautatien suoja-alueella ei saa pitää sellaista rakennusta, varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa turvallisuudelle tai haittaa radanpidolle. Suoja-alueella ei myöskään saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa rautatieliikenteen turvallisuudelle tai haittaa radanpidolle

Väylävirastolla on tie- tai rautatieliikenteen turvallisuuden sitä vaatiessa oikeus poistaa suoja-alueelta kasvillisuutta tai rajoittaa kasvillisuuden korkeutta.

Vuokralainen on tietoinen Kerava – Lahti – Kouvola – aluevarausselvityksestä, Väyläviraston julkaisu 67/2022. Mahdollisten lisäraiteiden rakentaminen selvityksen mukaisesti nykyisten raiteiden länsipuolelle laajentaisi rata-alueita vuokra-alueen länsiosaan. Vuokralaisen tulee ottaa tämä suunnitelma huomioon alueen käytössä ja suunnittelussa.

3. VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 50 vuotta.

Vuokra-aika alkaa 4.3.2025 ja päättyy 3.3.2075

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 **kahdeksankymmentäyksituhatta yhdeksänsataayhdeksänkymmentä euroa (81 990,00 €)**.

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

Vuokran määrä muodostuu maapohjan hinnan

18 €/m², pinta-alan 91 100 m² ja 5 % vuokratuoton mukaan seuraavasti:

18 €/m² * 91 100 m² * 5 % = 81 990,00 € 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, perusvuokraa korotetaan tai lasketaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden **2024 heinäkuun** pisteluku, joka on **2335**. 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 kaavamutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

4.4. Muut maksut

Vuokranantaja pidättää vesihuoltoyhtiölle oikeuden periä vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetun 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 18 000 k-m², 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: 3000/2335 * 81 990,00 € *20 = 2 106 809,42 €*
- Tässä vuokrasopimuksessa määritetty toisen vaiheen rakentamisvelvoite siirretään edelleen kauppakirjaan.
- Kauppakirja sisältää tavanomaiset rakentamisvelvoite-ehdot sopimussakkoineen (25 % kauppahinnasta määräjän 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.

Tässä kohdassa kuvatusta vuokralaisen osto-oikeudesta on allekirjoitettu tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä liitteen 2 mukainen kiinteistökaupan esisopimus maakaaren mukaisesti.

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 ohkeen 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 yhteys henkilöään 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 31.12.2025 mennessä. Lisäksi edellytyksenä on, että vuokralainen on hakenut kirjallisesti sopimuksen purkamista 31.12.2026 mennessä.

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

Mikäli vuokrasopimus puretaan, pidättää vuokranantaja itsellään vuokrasopimuksen purkamiseen asti kertyneet vuokrat.

6.8. Sopimussakko

Jos vuokralainen laiminlyö kohdassa 2.2 tarkoitettua 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 tarkoitettua 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-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- lainhuutotodistukset
- rasiustodistukset
- kiinteistörekisterin tietoja
- kaavakartat ja määräykset
- Kapulin alueen esirakentamissuunnitelmat

6.11. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

LIITTEET 1) kartta
 2) kiinteistökaupan esisopimus

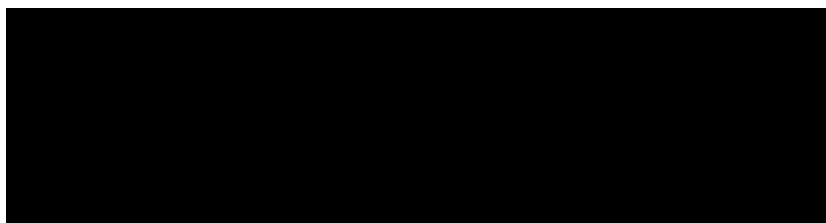
PÄIVÄYS Mäntsälässä 4. maaliskuuta 2025

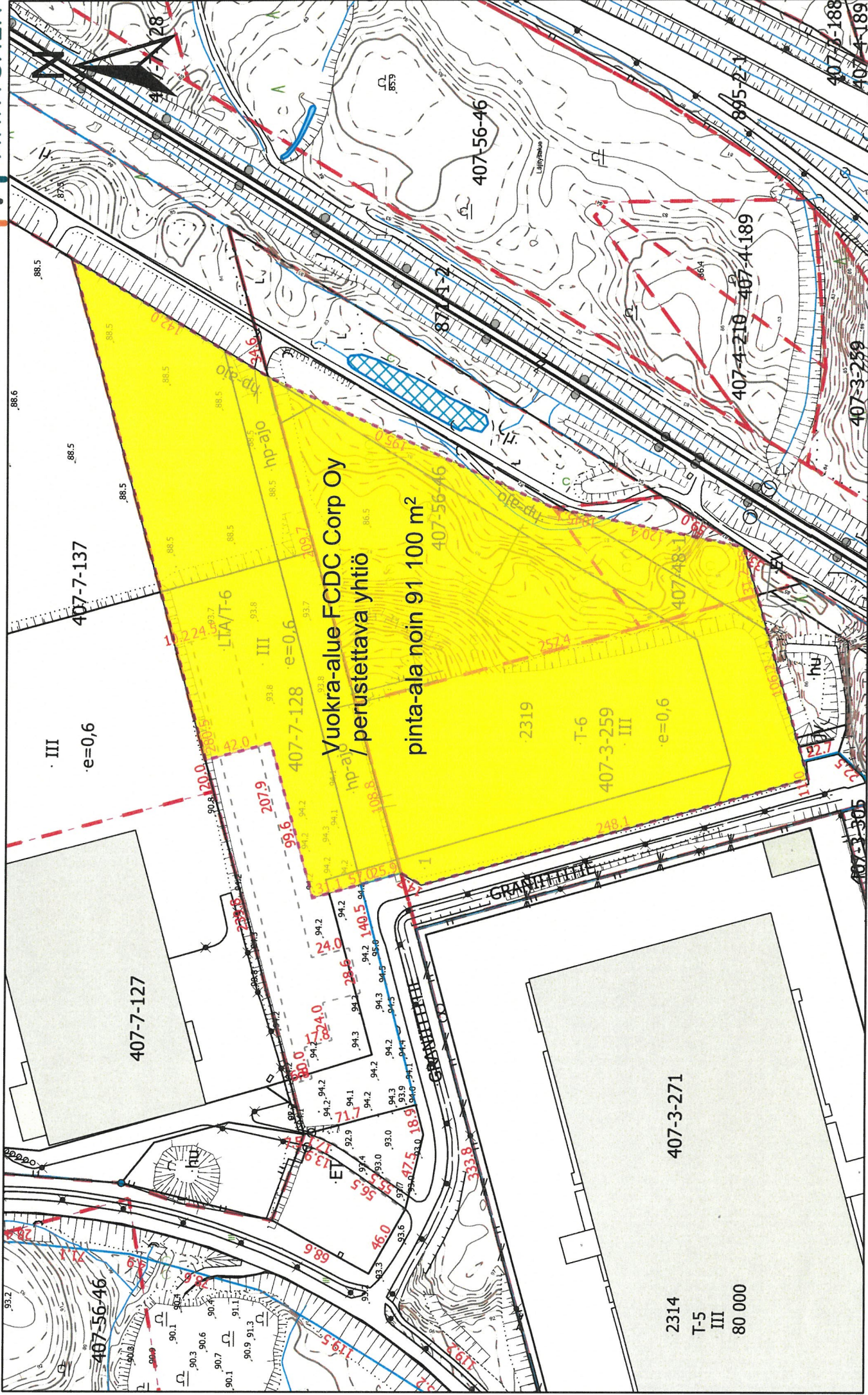
ALLEKIRJOITUKSET

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

VUOKRANANTAJA
Mäntsälän kunta

VUOKRALAINEN
FCDC Corp Oy
perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun





MAANVUOKRASOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

(Kapuli)

VUOKRANANTAJA

Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
puhelin: 019 264 5000
päätös: kunnanhallitus 3.11.2025 § 236, lainvoimainen 28.11.2025

VUOKRALAINEN

FCDC Corp Oy perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun

y-tunnus: 3406782-8
osoite: c/o FinCap Oy, Yrjönkatu 2 A 00120 Helsinki
puolesta: [REDACTED]
puhelin: [REDACTED]
sähköposti: [REDACTED]

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Mäntsälän kunta on vuorannut 4.3.2025 allekirjoitetulla 50 vuoden maanvuokrasopimuksella FCDC Corp Oy:lle perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun määräalat kiinteistöistä Kulmakolmio 505-407-3-259, Risumäki 505-407-48-1 ja Meijeri 505-407-56-46. Vuokranantaja ja vuokralainen ovat neuvotellet vuokra-alueen muutoksesta, jolla mahdollistetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten sijoittuminen vuokra-alueen välittömään läheisyyteen. Vuokra-alue pienenee muutoksen vuoksi noin 3095 m². Edellä mainitun muutoksen mukaisesta vuokra-alueesta on muodostettu yksi, K2319T1 - niminen kiinteistö, rekisterinumero 505-407-7-140.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on muuttaa voimassa olevaa maanvuokrasopimusta velvoitteineen muuttuneita olosuhteita vastaavaksi.

MAANVUOKRASOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Osapuolet sopivat seuraavista muutoksista 4.3.2025 allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen:

Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoitettavana vuokra-alueena on Mäntsälän kunnassa Kapulin yritysalueella sijaitseva **K2319T1** - niminen kiinteistö, rekisterinumero **505-407-7-140**. Kiinteistöön sisältyy korttelin 2316 tontti 2, osa saman korttelin tontista 1 sekä pääosa korttelin 2319 tontista 1. Kiinteistön pinta-ala on noin 88 001 m².

Tontin 2319-1 asemakaavamerkintä on T-6; teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelin 2316 tonttien 1 ja 2 asemakaavamerkintä on puolestaan LTA/T-6; tavaraliikenneterminaalin ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Koko vuokra-alueen rakennustehokkuusluku $e=0,60$. Rakennusoikeutta on siten noin 52 801 k-m². Vuokra-alue on osittain louhinnoin ja täytöin tasattua aluetta ja osittain nuorta metsää. Vuokra-alue on osoitettu liikekartassa.

Vuokran määrä

Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.1 mukainen vuokran määrä (perusvuokra) korjataan vuokra-alueen pinta-alan muutosta vastaavaksi. Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on **seitsemänkymmentäyhdeksäntuhatta kaksisataa euroa ja yhdeksänkymmentä senttiä (79 200,90 €)**.

Vuokran määrä muodostuu maapohjan hinnan 18 €/m², pinta-alan 88 001 m² ja 5 % vuokratuoton mukaan seuraavasti:

$18 \text{ €/m}^2 * 88\,001 \text{ m}^2 * 5\% = 79\,200,90 \text{ €}$ vuodessa.

Muut ehdot

Maanvuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä maanvuokrasopimuksen muutos tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

LIITTEET

1. Kartta / uusi vuokra-alue
2. Maanvuokrasopimus 4.3.2025

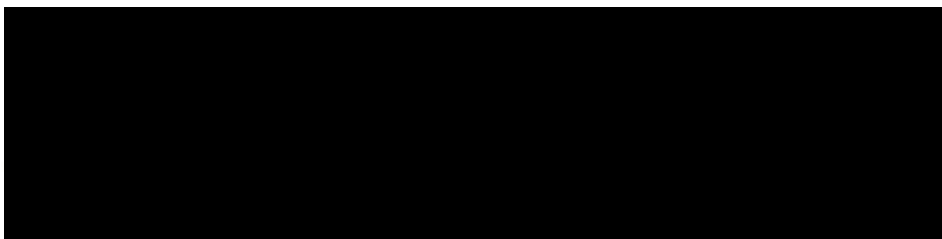
PÄIVÄYS Mäntsälässä 18. joulukuuta 2025

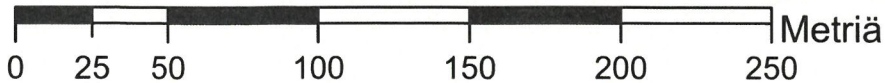
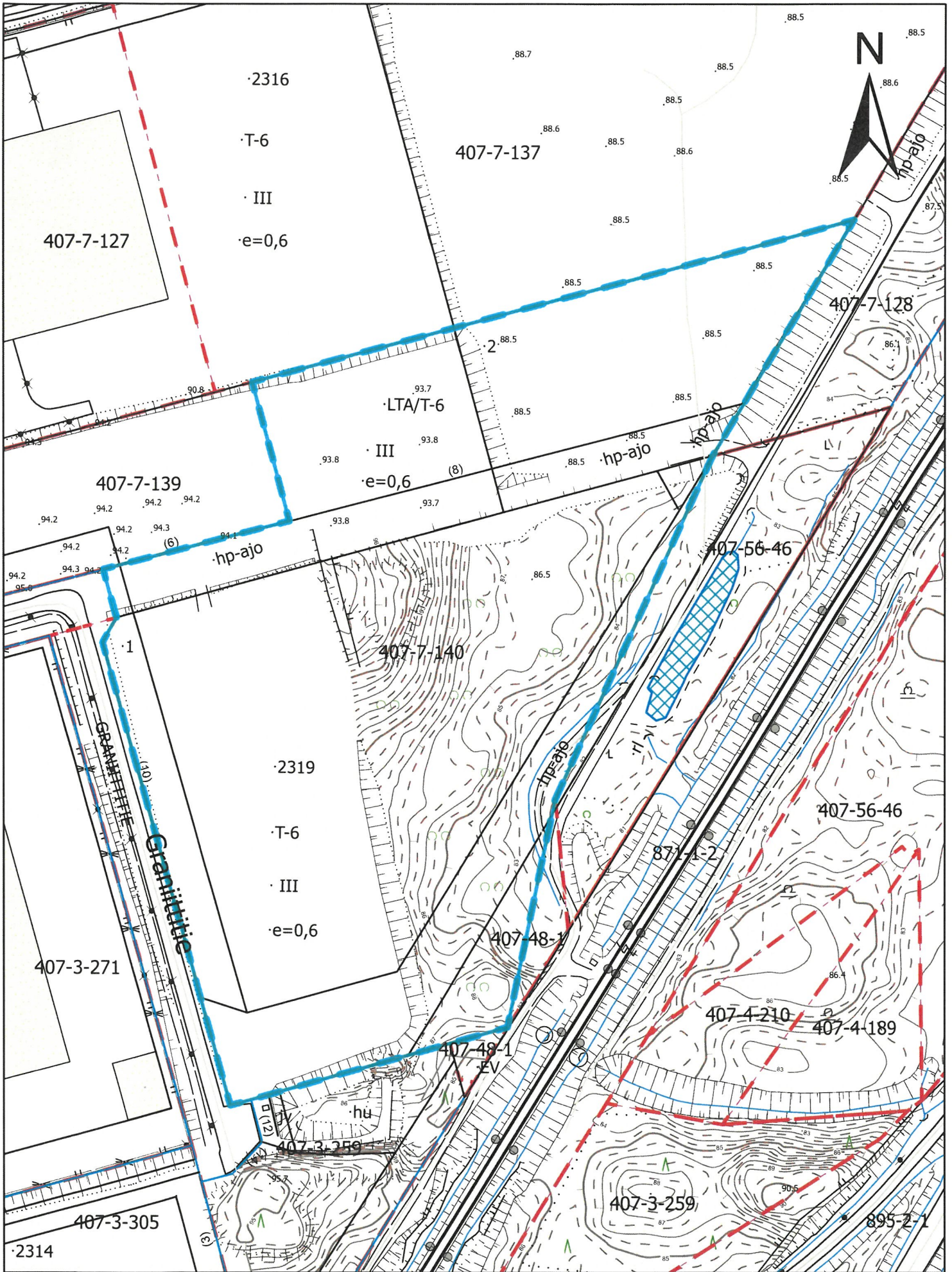
ALLEKIRJOITUKSET

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

VUOKRANANTAJA
Mäntsälän kunta

VUOKRALAINEN
FCDC Corp Oy perustettavan
kiinteistöosakeyhtiön lukuun





Mittakaava: 1:2 500

Handwritten mark