

VARAUSSOPIMUS

OSAPUOLET

Maanomistaja	Porin kaupunki (jäljempänä ”kaupunki”) Y-tunnus: 0137323-9
Varaaja	Polarnode Pori Oy (jäljempänä ”varaaja”) Y-tunnus: 3535796-6 Eteläesplanadi 2 00130 HELSINKI

VARAUKSEN KOHDE JA TARKOITUS

Varauksen kohteena on oheisen liitekartan mukainen **yhteensä noin 26 ha** suuruinen alue seuraavista Porin kaupungin omistamista kiinteistöistä:

- SORVA 609-407-1-121
- KOIVURINNE 609-407-1-200
- HARJUVUORI 609-407-1-210

Voimassa olevassa asemakaavassa varausalue sijaitsee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T-17).

Kaupunki on antanut varausalueelle hallinta-alueen tunnuksen 609-00386.

Tämän sopimuksen pääasiallisena sisältönä on alueen varaaminen varaajalle määräajaksi datakeskushankkeen (jäljempänä ”Hanke”) vaatimien selvitysten ja suunnitelmien laatimista varten. Vuokralaisella on tämän sopimuksen nojalla oikeus saattaa vireille mahdollinen YVA prosessi.

Ympäristönsuojelulain (27.6.2014/527) 139 §:ään viitaten kaupunki ilmoittaa, ettei varauksen kohteena olevalla alueella tiettävästi ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Varaaja on tietoinen, että varausalueelle ei ole tällä hetkellä rakennettua kulkuyhteyttä katuverkosta. Kulku varausalueelle tapahtuu Honkapuistontie-nimisen yksityistien kautta, kunnes kaupunki on rakentanut asemakaavan mukaisen katuverkon. Tällä varaussopimuksella ei luovuteta alueen hallintaa, eikä varausalueella ole sallittua tehdä mitään rakentamistoimenpiteitä.

Varauskauden aikana varaajan on sallittua suorittaa tontilla Hankkeen edellyttämiä tutkimuksia noudattaen tutkimuksiin sovellettavaa voimassa olevaa lainsäädäntöä ja viranomaisohjeistusta. Tutkimusten kustannuksista vastaa varaaja. Tutkimuksille on saatava alueen vuokraviljelijältä suostumus. Alue on tutkimusten jälkeen palautettava ennalleen.

Varaajalla on varauskauden aikana oikeus laittaa vireille sähköasemaa koskeva rakennuslupa, rakennuslupa energiavarastolle ja hakea liittymissopimusta sähköverkkoon. Ennen kunkin lupahakemuksen vireillepanoa hakemus menettelyineen käydään läpi kaupungin kanssa.

VARAUSAIKA

Varaus on voimassa allekirjoituspäivästä alkaen 31.12.2026 saakka.

VARAUSMAKSU

Varaajaa maksaa kaupungille vuosittaista varausmaksua (perusvarausmaksu), jonka suuruus on seitsemänkymmentäyksituhatta kuusisataa 71 600 euroa vuodessa (alv 0 %).

Varausmaksuvelvoite alkaa sopimuksen allekirjoittamisesta. Vuoden 2025 varausmaksu laskutetaan heti 30 päivän maksuajalla, kun tämä sopimus on allekirjoitettu. Vuoden 2025 osalta varausmaksua maksetaan vain suhteessa varauskauden pituuteen vuoden 2025 aikana. Vuoden 2026 varausmaksu on maksettava eräpäivään 30.6.2026 mennessä.

Indeksiehto

Varausmaksu on sidottu elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) seuraavasti:

Vuosittaista varausmaksua muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Varausmaksun muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, varausmaksua korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivarausmaksu lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2024 keski-indeksiluku, joka on 2332. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu varausmaksu saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvarausmaksulla.

VARAUKSEN MUUT EHDOT

Kaupunki ei luovuta eikä varaa varauksen kohdetta kolmannelle varausaikana, pois lukien alueen vuokraaminen viljelykäyttöön. Varausalueella on tällä hetkellä voimassa peltovuokrasopimuksia 31.12.2025 saakka. Kaupunki jatkaa varausalueella olevia peltovuokrasopimuksia 31.12.2026 saakka, ellei varaaja ole esittänyt vuokrauspyyntöä 31.12.2025 mennessä. Varaajan varausajan kuluessa tekemästä vaatimuksesta kaupunki sitoutuu vuokraamaan varausalueelta sille varatut alueet. Alueen hallinta voidaan kuitenkin luovuttaa vuokrasopimuksella vasta, kun alueella olevat peltovuokrasopimukset ovat päättyneet, ellei peltovuokralaisen kanssa ole muuta sovittu. Alueen ostaminen on mahdollista vuokrakauden aikana kulloinkin voimassa olevan kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan kirjattujen periaatteiden mukaisesti. Lopullisen vuokra-alueen suuruus neuvotellaan aluetta vuokrattaessa.

Varaaja sitoutuu tämän sopimuksen koko voimassaoloaikaa koskien siihen, että Polarnode Pori Oy tai ne yritykset tai henkilöt, joiden omistuksessa, hallussa tai määräysvallassa yhtiö on, eivät ole kansallisten tai EU-pakotteiden kohteena. Varaajan on kaupungin pyynnöstä viivytyksettä esitettävä em. tahoja koskevat tiedot ja selvitykset.

Alueen vuokraaminen edellyttää, että varaaja on suorittanut seuraavat toimenpiteet:

- Varaaja on maksanut kaikki tämän sopimuksen mukaiset varausmaksut ajallaan; ja
- Varaaja on esittänyt kaupungille kirjallisen selvityksen siitä, että Polarnode Pori Oy tai ne yritykset tai henkilöt, joiden omistuksessa, hallussa tai määräysvallassa yhtiö on, eivät ole kansallisten tai EU-pakotteiden kohteena; ja
- Varaaja on raportoinut kaupungille hankkeen etenemisestä säännöllisesti kvartaaleittain; ja
- Varaaja on esittänyt selvityksen hankkeen teknisestä toteutuksesta, ml. kaukolämpöverkkoon ja sähköverkkoon liittymisen tavasta, jonka sähköverkkoyhtiö on hyväksynyt ja johon sähköverkkoyhtiö on dokumentoidusti sitoutunut.

Luovutuksessa noudatetaan kaupungin yleisesti vastaavanlaisissa vuokrasopimuksissa käyttämiä sopimusehtoja sekä kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan kirjattuja periaatteita. Vuokrasopimusta muokataan hankkeen

valmistelussa esille tulevien seikkojen edellyttämällä ja muutoin osapuolten neuvotteluissa sopimalla tavalla.

Alueen vuokraamisen keskeisimmät vuokraehdot, joihin voi tulla kuitenkin sopimusneuvotteluissa tarkennuksia ja lisäyksiä, ovat:

- Vuokrattavan alueen vuosivuokra määräytyy kuntalain (410/2015) 130 §:n 2 momentin mukaisesti. Elinkustannusindeksiin sidottava vuosivuokra on 5 % alueen arvosta.
- Vuokra-aika on 50 vuotta sopimuksen allekirjoituksesta.
- Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla. Käyttötarkoitus määritellään vuokrasopimusneuvotteluvaiheessa tarkemmin.
- Tontin lohkomiskulut peritään vuokralaiselta.
- Rakennusvelvoitteen määrä ja aikataulu määritellään vuokrasopimusneuvotteluvaiheessa tarkemmin.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.
- Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.
- Rakentamattoman tontin vuokraoikeuden siirtäminen kolmannelle ja rakennusvelvoitteen laiminlyönti on sanktioitu sopimussakolla.
- Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.
- Vuokrasopimukselle kirjataan vuokranantajan vakuutus, ettei tontille kohdistu vuokrasopimusta solmittaessa muita erityisen oikeuden kirjauksia.

Tontin vuokraaminen vaatii kaupungin puolesta toimivaltaisen toimielimen hyväksymisen. Jos tontin vuokraus jää toteutumatta kaupungin viaksi katsottavasta syystä, varausmaksu palautetaan varaajalle. Kaupunki ei korvaa varaajalle aiheutuneita muita kustannuksia tai vuokrauksen toteutumatta jäämisestä syntyneitä välittömiä tai välillisiä vahinkoja.

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti. Tätä sopimusta ei saa siirtää ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

Tämän sopimuksen voimassaoloaikana Osapuolet vastaavat Hankkeeseen liittyvästä tiedottamisesta yhteistyössä.

Tämä varaussopimus raukeaa, jos varaaja laiminlyö maksaa varausmaksun eräpäivään mennessä. Sopimus katsotaan tällöin automaattisesti päättyneeksi eräpäivän jälkeisenä päivänä.

Jos varaaja toteaa, ettei suunniteltu hanke toteudu tai jos varaussopimuksen purkamiseen on muita erittäin painavia syitä, varaussopimus voidaan purkaa, eikä varaajalla ole tässä tapauksessa oikeutta vaatia tai

saada kaupungilta mitään korvausta tai muuta hyvitystä tai varausmaksujen palauttamista.

Purkuilmoitus on tehtävä kirjallisesti. Sähköpostitse tehty ilmoitus katsotaan kirjalliseksi ilmoitukseksi. Tällöin varausmaksua peritään vain siihen asti, kun ilmoitus purkamisesta on tullut kaupungille tai kaupunki on ilmoittanut sopimuksen purkamisesta. Jos varaaja vuokraa varatut alueet, varausmaksua peritään vain vuokrasopimuksen allekirjoituspäivään saakka. Kummassakin tapauksessa liika peritty varausmaksu palautetaan varaajalle. Palautukselle ei makseta korkoa.

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensimmäisenä asteena Satakunnan käräjäoikeudessa.

PÄÄTÖS

Tätä varaussopimusta koskeva Porin kaupunginvaltuuston päätös xx.xx.2025 § xxx on lainvoimainen.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) yhteneväistä kappaletta, yksi kummallakin osapuolelle.

Porissa ____/____ 2025

PORIN KAUPUNGIN TEKNINEN LAUTAKUNTA

Elisa Laine
tonttipäällikkö

Tämän varaussopimuksen ehtoiheen hyväksymme.

POLARNODE PORI OY

Sopimuskartta hallinta-alue 609-00386

