

TÄMÄ MAANVUOKRASOPIMUS ("Sopimus") on tehty 26.5.2025 seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **Vuokranantaja:** [REDACTED] ("Maanomistaja"), ja
- (2) **Vuokralainen: Forcit Pori Oy**, Y-tunnus 3445671-9, PL 19, 10901 Hanko ("**Forcit**").
- Maanomistaja ja Forcit jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

1 TAUSTA JA TARKOITUS, VUOKRAKOHDE

- 1.1 Maanomistaja omistaa Noormarkussa, Porissa sijaitsevan kiinteistön 609-464-1-1096 [REDACTED] ("**Kiinteistö**"). Forcit suunnittelee ja valmistelee räjähdetehtaan toteuttamista ("**Tehdashanke**") Kiinteistön viereiseltä kiinteistöltä hankittavalle alueelle.
- 1.2 Forcit ja A. Ahlström Kiinteistöt Oy ovat 12.3.2025 tehneet esisopimuksen koskien alueiden hankkimista Tehdashanketta varten Kiinteistön viereiseltä kiinteistöltä tehdasalueeksi sekä tehdasaluetta ympäröiväksi suoja-alueeksi.
- 1.3 Osa Tehdashanketta varten tarvittavasta tehdasaluetta ympäröivästä suoja-alueesta sijoittuu Maanomistajan omistamalle Kiinteistölle. Näin ollen, tällä Sopimuksella Maanomistaja vuokranantajana vuokraa Forcitille vuokralaisena Kiinteistön alueesta noin 15,8 hehtaarin suuruisen **Liitteeseen 1** merkityn alueen ("**Vuokrakohde**") osaksi tehdasaluetta ympäröivää suoja-aluetta. Vuokraus toteutetaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun mukaisena muuna maanvuokrana.
- 1.4 Vuokrakohteessa oleva puusto säilyy tästä Sopimuksesta huolimatta Maanomistajan omaisuutena, ja Maanomistajalla on oikeus Vuokrakohteesta saatavaan metsätalouden tuottoon.

2 KÄYTTÖKORVAUS / VUOKRA

- 2.1 Käyttökorvauksena tämän Sopimuksen mukaisesta Vuokrakohteen käytöstä, Forcit maksaa Maanomistajalle vuokraa [REDACTED] vuodessa ("**Käyttökorvaus**"). Mikäli Vuokrakausi alkaa kesken kalenterivuoden, maksetaan Käyttökorvausta osittaisilta vuosilta vuokrapäivien suhteessa. Käyttökorvaus on arvonlisäverotonta. Forcit maksaa Käyttökorvauksen kerran vuodessa, tammikuun loppuun mennessä.
- 2.2 Käyttökorvaus on sidottu Suomen elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksinä käytetään Sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksilukua. Käyttökorvausta tarkistetaan vuokrakauden aikana vuosittain 1. tammikuuta elinkustannusindeksin muutosten mukaisesti. Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana viimeksi julkaistu elinkustannusindeksi. Forcit maksaa tarkistettua Käyttökorvausta sen tarkistuksesta 1. tammikuuta alkaen.

3 VUOKRAKAUSI

- 3.1 Tämän Sopimuksen mukainen vuokrakausi alkaa Sopimuksen allekirjoituspäivänä, ja on voimassa määräajan viisikymmentä (50) vuotta.

- 3.2 Viidenkymmenen (50) vuoden alkuperäisen vuokrakauden jälkeen, Forcitilla on oikeus jatkaa Vuokrakohteen vuokrausta (tämän Sopimuksen mukaisin ehdoin) enintään viisi (5) kertaa seuraavasti:
- (a) ensin neljä (4) kertaa kulloinkin kymmenen (10) vuoden määräaikaisella vuokrakaudella; ja
 - (b) tämän jälkeen yhden (1) kerran yhdeksän (9) vuoden määräaikaisella vuokrakaudella.
- 3.3 Jos Forcit käyttää yllä mainittuja jatkokausia, Forcitin tulee ilmoittaa kunkin jatkokauden käyttämisestä etukäteen kirjallisesti Maanomistajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen kulloinkin käynnissä olevan vuokrakauden päättymistä.
- 3.4 Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan vuokrakauden (jatsettuna mahdollisesti Forcitin yllä mainituilla jatkokausilla) päättyessä vuokrakauden jatkamisesta tai Vuokrakohteen uudelleen vuokraamisesta, mikäli Forcitilla on edelleen tarve tehtaan suoja-alueelle.

4 VUOKRAKOHTEEN KÄYTTÖ

- 4.1 Vuokrakohteessa oleva puusto säilyy tästä Sopimuksesta huolimatta Maanomistajan omaisuutena, ja Maanomistajalla on oikeus Vuokrakohteesta saatavaan metsätalouden tuottoon. Maanomistajalla on oikeus tehdä Vuokrakohteessa olevaa puustoa koskevia hakkuu- ja hoitotöitä ilmoittamalla Forcitille tällaisista töistä kirjallisesti vähintään seitsemän (7) päivää etukäteen, huomioiden kuitenkin aina turvallisuus, sitä koskevat määräykset ja Forcitin turvallisuutta koskevat ohjeet, sekä tämän kohdan 4 mukaiset rajoitukset.
- 4.2 Maanomistajalla on myös oikeus metsästää Vuokrakohteessa ja vuokrata metsästysoikeus metsästysseuralle. Koska Vuokrakohde on räjähdetehtaan suoja-alueetta, Vuokrakohteessa tapahtuvaa metsästystä on kuitenkin turvallisuussyistä rajoitettava erikseen sovittavin ehdoin, ja näin ollen kaikesta metsästyksestä, metsästysoikeuksien vuokraamisesta ja niiden yhteydessä noudatettavista toimintatavoista on sovittava erikseen kirjallisesti etukäteen Forcitin kanssa.
- 4.3 Vuokrakohde vuokrataan käyttötarkoitukseltaan käytettäväksi räjähdetehtaan suoja-alueeksi, soveltuvien lakien ja määräysten mukaisesti. Koska Vuokrakohde on räjähdetehtaan suoja-alueetta, sivullisten ja tehtaan turvallisuuden sekä siihen liittyvien lakien johdosta, Vuokrakohteessa tapahtuvaa toimintaa on rajoitettu, eikä Maanomistajalla ole oikeutta harjoittaa Vuokrakohteessa muuta toimintaa kuin yllä kohdissa 4.1 ja 4.2 on mainittu. Vuokrakohde on Forcitin yksinomaisessa hallinnassa, vartiointissa ja valvonnassa. Forcit vartioi ja valvoo Vuokrakohdetta ja siellä tapahtuvaa kulkemista ja toimintaa, ja Forcitilla on täysi oikeus puuttua asiattomaan toimintaan sekä poistaa Vuokrakohteelta asiattomiksi katsomansa henkilöt ja/tai esineet sekä luvatta Vuokrakohteessa liikkuvat tahot.
- 4.4 Maanomistajan, mahdollisen metsästysseuran jäsenten ja kaikkien muiden tulee aina Vuokrakohteella kulkiessaan pitää mukanaan ja Forcitin edustajien vaatiessa esittää henkilöllisyystodistus sekä noudattaa kaikkia Forcitin antamia kohtuullisia turvallisuuteen liittyviä ohjeistuksia ja Osapuolten yhdessä sopimia toimintatapoja.

4.5 Mikäli Forcitin räjähdetehtaan toiminta pysyvästi loppuu, taikka Forcitin ja A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n välillä ei allekirjoiteta Kiinteistön viereistä kiinteistöä koskien kauppakirjaa ja maanvuokrasopimusta ja niiden välisen esisopimuksen voimassaolo päättyy, Forcitilla on oikeus purkaa tämä Sopimus.

4.6 Maanomistaja sitoutuu tämän Sopimuksen voimassaoloaikana myötävaikuttamaan ja toimimaan vilpittömässä mielessä yhteistyössä Forcitin kanssa Tehdashankkeeseen liittyen ja Forcitin pyynnöstä ja tämän kustannuksella ryhtymään sellaisiin kohtuullisiin toimenpiteisiin, jotka Maanomistajalta ovat tarpeen, jotta Forcit voi suorittaa tarvittavat valmistelutoimet ja toteuttaa Tehdashankkeen asianmukaisesti ja ajallaan suunnitelmien mukaisesti.

5 MAAPERÄN KUNTO

Maanomistajan tietojen mukaan Vuokrakohteen maaperä ja pohjavesi ei ole pilaantunut ja Vuokrakohteessa ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

6 RAKENTAMISOIKEUS

6.1 Maanomistaja vastaa siitä, että Vuokrakohteessa ei tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä sijaitse rakennuksia tai muita rakennelmia.

6.2 Forcitilla on oikeus rakentaa Vuokrakohteeseen yllä kohdassa 4.3 mainitun käyttötarkoituksen mukaisia rakennelmia, laitteita ja pienehköjä rakennuksia, kuten tekniseen valvontaan tai kulunvalvontaan liittyviä rakennelmia. Forcit sitoutuu ilmoittamaan kaikista Vuokrakohteelle rakennettavista rakennelmista Maanomistajalle vähintään yhtä (1) kuukautta ennakkoon. Maanomistaja sitoutuu kohtuudella myötävaikuttamaan siihen, että Forcit pystyy toteuttamaan haluamiaan töitä (esimerkiksi tarvittavia lupia, valtuutuksia tai suostumuksia antamalla). Forcit korvaa Maanomistajalle tällaisten rakennustöiden maapohjalle tai puustolle aiheuttaman vahingon. Forcit on myös velvollinen omalla kustannuksellaan purkamaan tarpeettomiksi tulleet rakennukset tai rakenteet vuokrakauden aikana tai viimeistään vuokrakauden päättyessä.

7 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN

7.1 Forcitilla on oikeus siirtää tämä Sopimus ja siihen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet kolmannelle osapuolelle Maanomistajaa kuulematta. Uuden vuokralaisen tulee ilmoittaa siirrosta Maanomistajalle kohtuullisessa ajassa sekä hakea vuokraoikeuden siirtämisen rekisteröintiä.

7.2 Maanomistaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kokonaan tai osittain Vuokrakohteen käsittävää aluetta tämän Sopimuksen voimassaoloaikana kolmannelle ilman Forcitin etukäteistä kirjallista suostumusta (jollaista suostumusta ei tule olla ilman perusteltua syytä antamalla). Selvytyden vuoksi todetaan, että Kiinteistön omistus voi siirtyä perinnön, osituksen tai muun perhe- tai jäämistöoikeudellisen saannon kautta, ja tällaisessa tilanteessa tämä Sopimus sitoo myös Kiinteistön uutta omistajaa.

8 VUOKRAOIKEUDEN REKISTERÖINTI

8.1 Forcit hakee tämän Sopimuksen mukaisen maanvuokraoikeuden rekisteröintiä ja vastaa rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista

- 8.2 Maanomistaja antaa täten suostumuksensa sille ja vastaa siitä, että tämän Sopimuksen mukainen maanvuokraoikeus saadaan rekisteröityä Kiinteistöön paremmalle etusijalle, kun mikään Kiinteistöön kohdistuva kiinnitys. Maanomistaja vastaa siitä, että Vuokrakohteen alueeseen ei kohdistu mitään rekisteröityjä tai rekisteröimättömiä maanvuokraoikeuksia, vuokrasopimuksia tai muita sellaisia järjestelyjä, jotka oikeuttaisivat minkään muun tahon hallitsemaan mitään osaa Vuokrakohteesta. Mikäli Kiinteistöön kohdistuu kiinnityksiä, kaikilta Kiinteistöä rasittavien kiinnitysten panttioikeuksien haltijoilta sekä kaikilta muilta mahdollisesti tarpeellisilta tahoilta on saatu **liitteenä 2** olevat suostumukset tämän Sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden rekisteröimiseksi kaikkia Kiinteistöön kohdistuvia kiinnityksiä paremmalle etusijalle.
- 8.3 Maanomistaja on velvollinen myötävaikuttamaan sanottujen rekisteröintien hakemiseen ja etusijajärjestyksen muuttamiseen.
- 8.4 Mikäli rekisteriviranomainen edellyttäisi muutoksia tähän Sopimukseen, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tarvittavista muutoksista.

9 SOPIMUKSEN PURKAMINEN

Maanomistajalla on oikeus purkaa tämä Sopimus, mikäli Forcit on laiminlyönyt suorittaa vuokranmaksun lain tai Sopimuksen mukaisessa ajassa eikä ole kehotuksesta huolimatta täyttänyt maksuvelvollisuuttaan sille asetetussa vähintään kuuden (6) kuukauden pituisessa määräajassa tai samassa ajassa asettanut hyväksyttävää vakuutta. Selvyyden vuoksi todetaan, että jotta Maanomistajalla olisi oikeus purkaa Sopimus edellä mainitulla perusteella, on edellä mainitun määräajan oltava vähintään kuuden (6) kuukauden pituinen, eikä yhden (1) kuukauden pituinen kuten maanvuokralain 21.1 §:n 2 kohdassa viitataan.

10 SOVELLETTAVA LAKI

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia säännöksiä.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

11

SOPIMUSKAPPALEET

Tämä Sopimus on laadittu kolmena (3) kappaleena, yksi (1) Maanomistajalle, yksi (1) Forcitille ja yksi (1) kirjaamisviranomaiselle.



Sähköinen allekirjoitus

Forcit Pori Oy

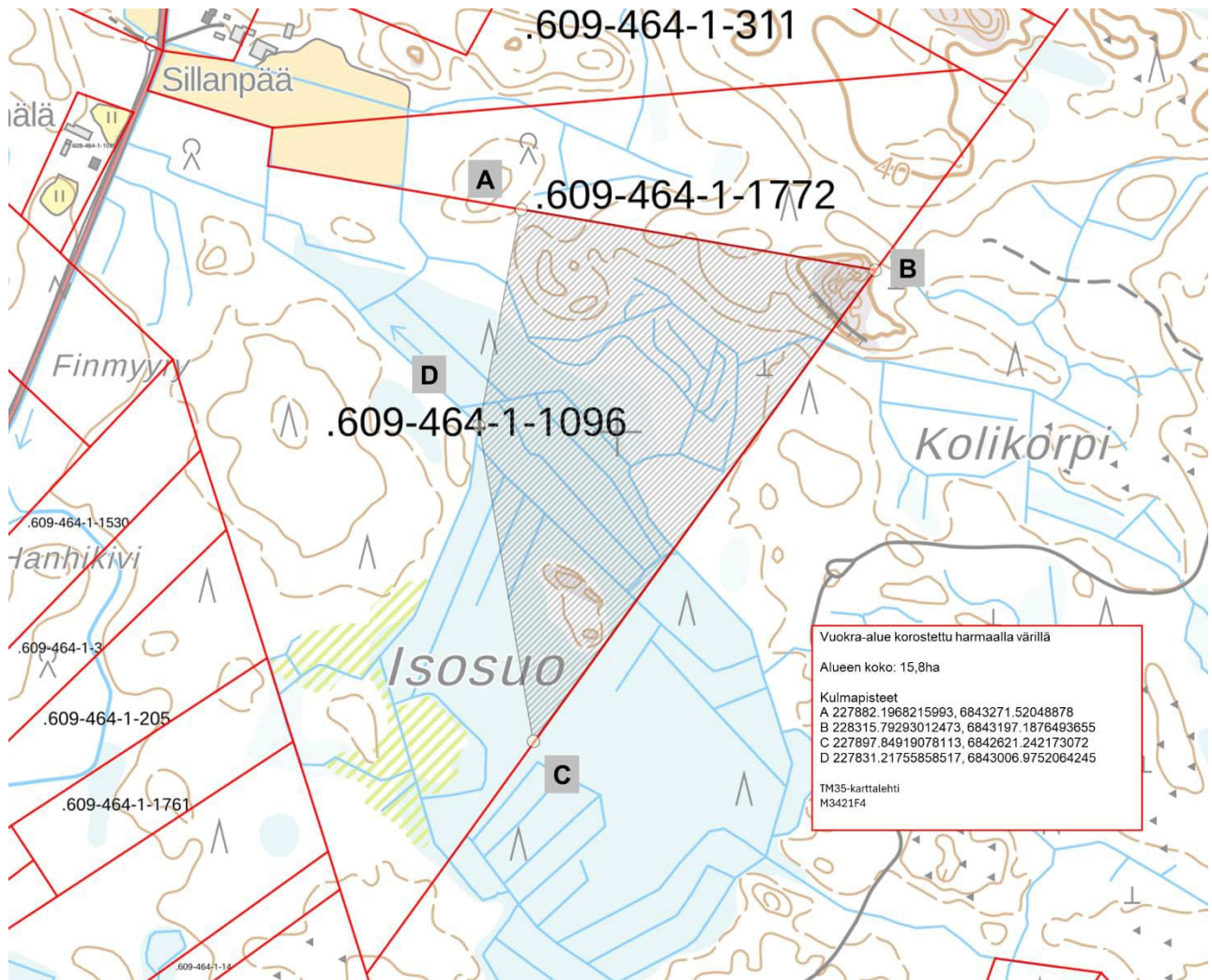
Sähköinen allekirjoitus

Nimi: Joakim Westerlund
Asema: Hallituksen jäsen

LIITTEET

Liite 1 Karttakuva Vuokrakohteesta

Liite 1 Karttakuva Vuokrakohteesta




Document signature

Certified by SignSpace

Date: 2025-05-27 10:20:20 (EET)

Verification code: UODDXYFAP8TXTZTKVJ9KONBULL0PUOIZM27N
8S0HCEKNYYYFRZHJ3H5B78WFK3ZSM24BMX9X7L78F5N1GMNITF
ODNNBLHBZRURJJN65HQRFEUPVZM5W6DLP5RHPMJDE



 2025-05-26 - Maanvuokrasopimus, [REDACTED].pdf (6 pages)

e3e682d6283926c913e8f38da85f4403cad69bbe4d65c9f480780dc9680f20b

has been signed electronically in SignSpace Electronic Signing Service.

Registered full name: **Karl Ole Joakim Westerlund**
Organisation: **Forcit Pori Oy**
Title: **Hallituksen jäsen**

Signature type: **Advanced electronic signature**
Identity verification method: **Bank ID**
Country of identity provider: **FI**
Certificate owner: **SignSpace (Vastuu Group Oy)**
Certificate issuer: **Globalsign TSA**

Karl Ole Joakim Westerlund

Signed on 2025-05-26 23:10:56 (EET)

Registered full name: [REDACTED]

Signature type: **Advanced electronic signature**
Identity verification method: **Bank ID**
Country of identity provider: **FI**
Certificate owner: **SignSpace (Vastuu Group Oy)**
Certificate issuer: **Globalsign TSA**

[REDACTED]

Signed on 2025-05-27 10:20:20 (EET)

Signature information

SignSpace® is an electronic signature creation service provided by SignSpace, Vastuu Group Oy, Business ID 2327327-1, Finland.

The electronic signatures attached to this document comply with the eIDAS Regulation (Regulation (EU) N°910/2014).

The person(s) signing the document(s) have been identified in the service as follows:

Bank ID – The identity of the signatory has been verified by using a strong authentication method. The signatory has verified his or her identity in connection to the signing process via the Signicat Connect identity verification service by using online banking credentials that have been issued by a Nordic bank.

Verification information

SignSpace service provides a user interface for verifying electronic signatures. The service is available for both service users and third parties. The service enables the recipient to ensure that the signed document package delivered to him or her is original and unmodified. In the verification service, the integrity of the files uploaded by the user into the service is inspected and the files are compared to the original data stored in the service.

The original version of the document, which contains data related to the proving of non-repudiation, is stored in the SignSpace service. A distribution version is made of the document, which contains a signature page as the last page of the PDF file or, in case of other file formats, as a separate PDF file.

The distribution version in PDF format is signed electronically with the electronic stamp of the SignSpace service.

The originality and immutability of the distribution version can be verified by checking the signature of the PDF file. Checking can be done in the SignSpace service or using, for example, the Adobe Acrobat Reader application.

Data related to the proving of non-repudiation can be acquired through the SignSpace customer service.

Instructions for verifying a document that has been signed by using the SignSpace service:

- The signed document to be verified (a distribution version) must be in an electronic format.
- The document can consist of one PDF file with the signature page at the end or of one or more files and a related signature page in a PDF format.
- To verify a document, go to <https://signspace.vastuugroup.fi/en/verification>
- Upload the signed document (including the signature page) into the service, and the service will return the results of the inspection.

Signature reliability

Information related to signature verification and security is described in more detail on the SignSpace website: <https://resources.signspace.com/legal-compliance>.

This detailed description is intended to be forwarded, if needed, to a third party for whose use the electronically signed document is handed over.

signspace

<https://signspace.com/en>

customerservice@signspace.com