

**TÄMÄ MAANVUOKRASOPIMUS ("Sopimus") on tehty 12.6.2025 seuraavien osapuolten välillä:**

(1) **Vuokranantaja:** [REDACTED]

(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 609-464-1-1476, [REDACTED] ("**Kiinteistö**"). Forcit suunnittelee ja valmistelee räjähdetehtaan toteuttamista ("**Tehdashaanke**") 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 1,45 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 VUOKRAKOHTEN 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 Vuokrakohteeseen on räjähdetehtaan suoja-alueita, 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 Vuokrakohteeseen vuokrataan käyttötarkoitukseltaan käytettäväksi räjähdetehtaan suoja-alueeksi, soveltuvien lakien ja määräysten mukaisesti. Koska Vuokrakohteeseen on räjähdetehtaan suoja-alueita, 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. Vuokrakohteeseen on Forcitin yksinomaisessa hallinnassa, vartiointissa ja valvonnassa. Forciti vartioi ja valvoo Vuokrakohteeseen 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 Vuokrakohteeseen liikkuvat tahot.
- 4.4 Maanomistajan, mahdollisen metsästysseuran jäsenten ja kaikkien muiden tulee aina Vuokrakohteeseen kulkiessaan pitää mukanaan ja Forcitin edustajien vaatiessa esittää henkilöilytodistus 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 Forciti voi suorittaa tarvittavat valmistelutoimet ja toteuttaa Tehdashankkeen asianmukaisesti ja ajallaan suunnitelmien mukaisesti.

## 5 MAAPERÄN KUNTO

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

## 6 RAKENTAMISOIKEUS

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

6.2 Forcitilla on oikeus rakentaa Vuokraoikeuteen yllä kohdassa 4.3 mainitun käyttötarkoituksen mukaisia rakennelmia, laitteita ja pienehköjä rakennuksia, kuten tekniseen valvontaan tai kulunvalvontaan liittyviä rakennelmia. Forciti sitoutuu ilmoittamaan kaikista Vuokraoikeudelle rakennettavista rakennelmista Maanomistajalle vähintään yhtä (1) kuukautta ennakkoon. Maanomistaja sitoutuu kohtuudella myötävaikuttamaan siihen, että Forciti pystyy toteuttamaan haluamiaan töitä (esimerkiksi tarvittavia lupia, valtuutuksia tai suostumuksia antamalla). Forciti korvaa Maanomistajalle tällaisten rakennustöiden maapohjalle tai puustolle aiheuttaman vahingon. Forciti on myös velvollinen omalla kustannuksellaan purkamaan tarpeettomiksi tulleet rakennukset tai rakenteet vuokrauden aikana tai viimeistään vuokrauden 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 Vuokraoikeuden käsittävää aluetta tämän Sopimuksen voimassaoloaikana kolmannelle ilman Forcitin etukäteistä kirjallista suostumusta (jollaista suostumusta ei tule olla ilman perusteltua syytä antamalla). Selvytyksen 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 Forciti 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 rekisteröityä 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) Forcitolle ja yksi (1) kirjaamisviranomaiselle.



**Forcit Pori Oy**



Nimi: Kaisa Anttila  
Asema: Toimitusjohtaja

## LIITTEET

**Liite 1** Karttakuva Vuokrakohteesta

Liite 1 Karttakuva Vuokrakohteesta

