

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Porin kaupunki
Y-tunnus: 0137323-9

Vuokralainen: Polarnode Pori Oy
Y-tunnus: 3535796-6
Eteläesplanadi 2
00130 HELSINKI

1.2 Vuokra-alue

Porin kaupungissa sijaitseva tontti

kaupunginosa Honkaluoto 80.	kortteli 20	tontti 1
---------------------------------------	-----------------------	--------------------

Kiinteistötunnus: 609-80-20-1
Tontin pinta-ala: 262 559 m²
Tontin osoite: Honkapuistontie 3

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2026 ja päättyy 31.12.2075.

2.2 Suhde muihin sopimuksiin

Samaan alueeseen kohdistuva osapuolten välillä 19.9.2025 allekirjoitettu varausso-
pimus hallinta-alueennuksella 609-00386 sovitaan päättyväksi 31.12.2025.

3 MAKSUT

3.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on sataneljäkymmentäneljätuhatta kuusisataayhdeksän (144 609) euroa (perusvuokra).

Vuokralainen suorittaa ennakkomaksuna vuoden 2026 vuokrasta viisikymmentätuhatta (50 000) euroa ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Loppuosa vuoden 2026 vuokrasta on maksettava kesäkuun 2026 kuluessa.

Vuodesta 2027 eteenpäin vuokra on maksettava vuosittain kesäkuun kuluessa.

3.2 Indeksiehto

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

Kohdan 3.1 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 alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

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

3.3 Tontin erottamismaksu

Vuokralainen maksaa tonttijaon muutoksesta sekä kiinteistönmuodostuksesta ja rekisteröinnistä (1295) euroa vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.

3.4 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

4.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen tonttina (T-17) datakeskuksen sijoittamista varten, siten kuin käyttötarkoituksesta asemakaavassa määrätään.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa. Vuokra-aluetta ei saa käyttää tavalla, joka vaarantaa kansallista turvallisuutta. Vuokra-aluetta ei saa luovuttaa sellaisten toimijoiden käyttöön, jotka ovat kansallisten tai EU-pakotteiden kohteena.

4.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralaisen rakennushankkeen on suunniteltu toteutuvan kolmessa vaiheessa seuraavasti:

Vaihe 1: Datakeskusrakennus 1 (pinta-ala n. 17 000 k-m²), sähkökeskukset, vartiointi- ja huoltorakennukset 22.10.2025 päivätyn asemapiirroksen mukaisesti.

Vaihe 2: Datakeskusrakennus 2 (pinta-ala n. 17 000 k-m²)

Vaihe 3: Datakeskusrakennus 3 (pinta-ala n. 17 000 k-m²)

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset yhteensä noin 53 600 k-m²:n suuruiset uudisrakennukset siten, että: Vaihe 1 rakennetaan kolmen (3) vuoden kuluessa, Vaihe 2 rakennetaan kuuden (6) vuoden kuluessa ja Vaihe 3 rakennetaan kahdeksan (8) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä suorittaa kunkin vaiheen mukaiseen määräaikaan mennessä hyväksyttävästi suoritettun loppukatselmuksen. Vuokranantaja voi hake-
muksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

4.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Vuokranantajalla on oikeus periä vuokralaisen kaatamista puista korvaus.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi 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.

4.4 Maaperän saastuminen

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:ään viitaten vuokranantaja ilmoittaa, että luovutettava alue ei tiettävästi sisällä jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta.

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

4.5 Alivuokraus

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

4.6 Katselemukset

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.

4.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Edellä mainittujen johtojen sijoittamisesta pyritään kuitenkin ensisijaisesti neuvottelemaan sopijapuolten kesken. Tontilla mahdollisesti vuokrattaessa olevat edellä mainitut johdot, laitteet yms. vuokralainen sallii olla paikoillaan.

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

4.8 Luovutusvelvollisuus

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

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

4.9 Vuokra-alueelle kulkeminen

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueelle ei ole vuokrauksen hetkellä rakennettua kulkuyhteyttä katuverkosta. Kulku vuokra-alueelle tapahtuu Honkapuiston-tie-nimisen yksityistien kautta, kunnes kaupunki on rakentanut asemakaavan mukaisen katuverkoston.

5 TOIMENPITEET VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen ja hakemaan tontille kohdistuvien rakennuslupien rauettamista ja vuokraoikeuden kirjauksen poistamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

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.

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 kolmessa (3) vuodessa ja loppuunsaatettava viidessä (5) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajan vaatiessa tämän kohdan mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon vuokranantajan tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka vuokranantaja päättää.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

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

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty. Vuokranantaja vakuuttaa, että tontille ei kohdistu vuokrasopimusta solmittaessa muita erityisen oikeuden kirjauksia. Vuokra-alueeseen kohdistuu peltovuokrasopimus, joka päättyy 31.12.2025.

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö tai rikkoo edellä kohdissa 4.2 tai 6.1 tarkoitetut velvollisuutensa; tai jos vuokra-aluetta käytetään kohdassa 4.1 mainitun käyttötarkoituksen tai käyttö- ja/tai käyttäjärajauksen vastaisesti. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5 on määrätty.

Vuokranantajalla ja vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli vuokralaiseen tai sen suoraan tai välilliseen omistajaan tai muuhun kohdassa 6.7 yksilöityyn tahoon kohdistuu Euroopan unionin (EU) tai Yhdistyneiden kansakuntien (YK) asettama pakote taikka Suomen viranomaisen asettama pakote tai varojen jäädyttämis päätös, mikä vaikuttaa tämän sopimuksen täyttämiseen tai estää sen kokonaan. Jos Euroopan unionin tai Yhdistyneiden kansakuntien tai Suomen viranomaisten asettamien rajoitteiden vuoksi vuokranantaja ei voi jatkaa vuokrasopimusta vuokralaisen kanssa, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa rakentamattoman tontin vuokrasopimus päättymään yhden (1) kuukauden irtisanomisajalla irtisanomispäivää seuraavan kalenterikuukauden alusta lukien. Irtisanomisilmoitus on tehtävä kirjallisesti. Tontti katsotaan tämän vuokralaisen irtisanomisoikeutta koskevan ehtokohdan mukaan rakentamattomaksi niin kauan kuin rakentamista ei ole tontilla aloitettu. Mikäli rakennustöihin on ryhdytty, vuokralaisella ei ole tämän kohdan mukaista irtisanomisoikeutta.

6.6 Sopimussakot

Jos rakentamattoman tontin vuokraoikeus siirretään toiselle tai jos tonttia käytetään kohdan 4.1 vastaisesti, on vuokranantajalla oikeus halutessaan periä siirtäjältä maksu, joka vastaa enintään silloisen vuosivuokran kaksikymmenkertaista määrää. Tontti katsotaan rakentamattomaksi, kunnes rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut kaikkien kolmen vaiheen osalta hyväksyttävän loppukatselmuksen rakennuksissa.

Jos vuokranantaja ei käytä 6.5 kohdassa mainittua irtisanomisoikeuttaan rakennusvelvollisuuden täyttämättä jäämisen johdosta, on vuokralainen velvollinen suorittamaan yhdenkin 4.2 kohdan mukaisen vaihekohtaisen määräajan ylittyessä vuosivuokran lisäksi sopimussakkoa kulloinkin maksettavan vuosivuokran suuruisen määrän laskettuna yli määräajan menevältä ajalta.

6.7 Vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle välittömästi, mikäli se itse tai yksikin sen suora tai välillinen omistaja, vastuuhenkilö tai muu lähellä oleva taho on kansallisten tai kansainvälisten pakotteiden kohteena tai jos pakotteita tai varojen jäädyttämispäätöksiä on asetettu vuokralaiselle, vuokralaisen hallinto-, johto-, tai valvontaelimen jäsenille tai edustus-, päätös-, määräys- tai valvontavaltaa käyttäville henkilöille tai tahoille.

6.8 Vuokra-alueen osto-oikeus

Vuokranantaja sitoutuu neuvottelemaan alueen myymisestä vuokrakauden aikana.

6.9 Sopimusmuutokset

Kaikki lisäykset ja muutokset vuokrasopimukseen tulee tehdä kirjallisesti ja vahvistaa molempien osapuolten allekirjoituksin.

6.10 Sovellettava laki ja erimielisyyksien selvittäminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

7. PÄÄTÖS

7.1. Porin kaupungin päätös

Tätä kiinteistön vuokraamista koskeva Porin kaupunginvaltuuston päätös xx.xx.2025 § xx on lainvoimainen.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Porissa

kuuta 2025

PORIN KAUPUNGIN TEKNINEN LAUTAKUNTA

Toimialajohtaja

Markku Koppelomäki

Tämän maanvuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme noudattamaan sen ehtoja. Paikka ja aika edellä mainitut.

POLARNODE PORI OY
