

## SOPIJAPUOLET

Naantalin kaupunki  
y-tunnus 0135457-2  
Käsityöläiskatu 2  
21100 Naantali  
(jäljempänä "**Kaupunki**")

Green North Energy Oy  
y-tunnus 3238750-2  
Itäinen Rantakatu 72  
20810 Turku  
(jäljempänä "**Yhtiö**")

## TAUSTAA

Tämä esisopimus maanvuokrasopimuksesta perustuu Kaupungin ja Yhtiön 13.9.2023 laatiin aiesopimukseen. Aiesopimus koskee Kaupungin omistukseensa keväällä 2024 hankkimia, Neste Oyj:n aiemmin omistamia maa-alueita Naantalin Tupavuorella.

Yhtiö on suunnitellut edellä mainituille Kaupungin omistamille maa-alueille vety- ja ammoniakkilaitosta tai muuta vedyn jatkojalostetta tuottavaa laitosta. Yhtiön aikomuksena on myös myydä edellä mainitun laitoksen tuotannosta syntyviä muita sivuvirtojen tuotteita. Edellä mainitun laitoksen arvioitu tuotantoteho on ympäristövaikutusten arviointiselostuksen mukaan noin [220 000] tonnia ammoniakkia vuodessa. (jäljempänä "**Projekti**").

Aiesopimuksen voimassaolo päättyy, kun tämä esisopimus maanvuokrasopimuksesta allekirjoitetaan.

## ESISOPIMUKSEN KOHDE

Kaupungin omistama Naantalin kaupungin (529) Satama-Tupavuoren (6) kaupunginosan kortteliin 1 tonttijaon muutoksella muodostettu tontti nro. 22 (Kiinteistötunnus 529-006-0001-0022), pinta-alaltaan 168.369 neliömetriä (jäljempänä "**Tontti**"). Kartta alueesta, joka osoittaa Tontin ja sen lähiympäristön, on tämän esisopimuksen liitteenä (LIITE 2).

## PARTIES

*City of Naantali  
business ID 0135457-2  
Käsityöläiskatu 2  
21100 Naantali  
(hereinafter referred to as the "**City**")*

*Green North Energy Oy  
business ID 3238750-2  
Itäinen Rantakatu 72  
20810 Turku  
(hereinafter referred to as the "**Company**")*

## BACKGROUND

*This preliminary agreement for a land lease agreement is based on the letter of intent executed by the City and the Company on 13 September 2023. The letter of intent concerns the land previously owned by Neste Oyj in Tupavuori, Naantali which the City acquired in the spring of 2024.*

*The Company has planned a hydrogen and ammonia plant or other hydrogen downstream processing plant on the abovementioned City-owned land. The Company also intends to sell other by-products from the production of the aforementioned plant. The estimated production capacity of the abovementioned plant, according to the environmental impact assessment report, is approximately [220 000] tonnes of ammonia per year (hereinafter the "**Project**").*

*The letter of intent will expire when this preliminary agreement for a land lease agreement is signed.*

## SUBJECT OF THE PRELIMINARY AGREEMENT

*Owned by the City of Naantali Plot No. 22 (Property ID 529-006-0001-0022), with an area of 168,369 square meters, formed by the amendment of the plot division in block 1 (529) of the City's Satama-Tupavuori (6) district, (hereinafter the "**Plot**"). A map of the area which shows the Plot and its surroundings is attached to this preliminary agreement (ANNEX 2).*

## ESISOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITUS

Tontin alue, on osoitettu käyttötarkoitukseltaan Ympäristöministeriön 14.11.1985 vahvistamassa Tupavuoren asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (Ak-142) teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-2). Tontin alueelle ei ole vireillä tai valmisteilla olevaa asemakaavanmuutosta.

Kaupunki vakuuttaa, että Tontti soveltuu kaavoituksellisesti Projektin toteuttamiseen. Kaupungin tekemien selvitysten perusteella Tontti mahdollistaa lainsäädännöllisesti Projektin toteuttamisen. Kaupunki vakuuttaa, että Kaupungin ja Neste Oyj:n välisen 29.2.2024 allekirjoitetun kauppakirjan mukaiset velvoitteet eivät koske Yhtiötä eivätkä vaikuta Projektin toteuttamiseen lukuun ottamatta seuraavaa velvoitetta:

Mikäli Yhtiön tekemistä tai kolmannella osapuolella tai kolmansilla osapuolilla teettämistä maaperän muokkaustoimenpiteistä (esim. räjäytys- tai louhintatöistä jne.) aiheutuu maaperän- tai pohjaveden pilaantumista tai muuta ympäristön pilaantumista tai haitta-ainepitoisten maa- tai vesiaineiden kulkeutumista Tontille tai muille naapurikiinteistöille ml. kolmansien osapuolten omistamat kiinteistöt, esimerkiksi siten että hule- tai suotovesivirtaukset muuttuvat siten että viereisillä kiinteistöillä sijaitsevien maankaatopaikkojen haitta-ainepitoisia suotovesiä tai muita hulevesiä kulkeutuisi Tontille tai muille naapurikiinteistöille ml. kolmansien osapuolten omistamat kiinteistöt, vastaa kaikista näihin liittyvistä kustannuksista (esim. puhdistamiskustannuksista), täysimääräisesti Yhtiö. Mikäli ei voida osoittaa, että edellä todettu pilaantuminen tai haitta-ainepitoisten maa- tai vesiaineiden kulkeutuminen Tontille tai muille naapurikiinteistöille ml. kolmansien osapuolten omistamat kiinteistöt, johtuu Yhtiön Tontille harjoittamasta toiminnasta, vastaa Kaupunki kaikista näihin liittyvistä kustannuksista.

## MUUT TÄHÄN ESISOPIMUKSEEN LIITETTÄVÄT SOPIMUKSET

Ennen tämän esisopimuksen allekirjoittamista on Yhtiön ja Kaupungin välillä allekirjoitettu optiosopimus, jossa sovitaan Kaupungin ja Yhtiön

## ZONING OF THE PRELIMINARY AGREEMENT AREA

*The area of the Plot is designated as an industrial and warehouse building block area (T-2) in the Tupavuori detailed zoning plan and detailed zoning plan amendment (Ak-142) approved by the Ministry of the Environment on 14 November 1985. There are no pending or planned zoning changes for the area of the Plot.*

*The City confirms that the Plot is suitable for the implementation of the Project zoning-wise. According to the surveys conducted by the City, the Plot is suitable for the implementation of the Project legally. The City warrants that the obligations under the purchase agreement signed between the City and Neste Oyj on 29 February 2024 do not apply to the Company and do not affect the implementation of the Project, notwithstanding the following obligation:*

*If the soil modification activities (e.g., blasting or excavation work, etc.) carried out by the Company or by third parties engaged by the Company cause soil or groundwater or other environmental contamination or the migration of contaminated soil or water materials to the Plot or other neighbouring properties, including properties owned by third parties, for example, if stormwater or seepage water flows change in such a way that contaminated seepage water or other stormwater from landfills on adjacent properties migrate to the Plot or other neighbouring properties, including properties owned by third parties, the Company shall be fully responsible for all related costs (e.g., cleaning costs). If it cannot be demonstrated that the aforementioned contamination or migration of contaminated soil or water materials to the Plot or other neighbouring properties, including properties owned by third parties, is due to the Company's activities on the Plot, the City shall be responsible for all related costs.*

## OTHER AGREEMENTS TO BE ATTACHED TO THIS PRELIMINARY AGREEMENT

*Before the signing of this preliminary agreement, an option agreement has been signed between the Company and the City which*

välisistä ehdollisista toimenpiteistä ja etuoikeuksista koskien eräitä alueita esisopimuksen kohteen välittömässä läheisyydessä.

*stipulates the conditional measures and privileges between the City and the Company, concerning certain areas in the immediate vicinity of the subject of the preliminary agreement.*

Ko. optiosopimus liitetään allekirjoitustilaisuudessa tämän sopimuksen liitteeksi. (LIITE 6)

*The said option agreement will be attached to this agreement as an annex during at the time of the signing. (ANNEX 6)*

## ESISOPIMUS TONTIN VUOKRAUKSESTA

## PRELIMINARY AGREEMENT FOR THE LEASE OF THE PLOT

### 1. KAUPUNGIN JA YHTIÖN SITOUUMUTUMINEN VUOKRAUKSEEN

### 1. THE COMMITMENT OF THE CITY AND THE COMPANY TO THE LEASE

Tällä esisopimuksella Yhtiö sitoutuu vuokraamaan Kaupungilta Tontin tässä esisopimuksessa kerrotuilla ehdoilla, mikäli tässä esisopimuksessa kohdassa 2 kerrotut ehdot täyttyvät.

*By this preliminary agreement, the Company commits to lease the Plot from the City on the terms and conditions set forth in this preliminary agreement, provided that the conditions set forth in Section 2 of this preliminary agreement are met.*

Tällä esisopimuksella Kaupunki sitoutuu vuokraamaan Yhtiölle Tontin tässä esisopimuksessa kerrotuilla ehdoilla, mikäli tässä esisopimuksessa kohdassa 2 kerrotut ehdot täyttyvät.

*By this preliminary agreement, the City commits to lease the Plot to the Company on the terms and conditions set forth in this preliminary agreement, provided that the conditions set forth in Section 2 of this preliminary agreement are met.*

### 2. ESISOPIMUKSEN EHDOT

### 2. TERMS OF THE PRELIMINARY AGREEMENT

Yhtiö sitoutuu vuokraamaan ja Kaupunki antamaan vuokralle esisopimuksen mukaisen Tontin, mikäli seuraavat ehdot täyttyvät tämän esisopimuksen voimassaolon aikana:

*The Company commits to lease, and the City commits to let, the Plot in accordance with the preliminary agreement provided the following conditions are met during the term of this preliminary agreement:*

1. Yhtiö on omalla kustannuksellaan hakenut ja saanut Tontille lainvoimaisen rakentamisluvan maisematyöluvan ja ympäristöluvan, jotka mahdollistavat Projektin toteuttamisen Tontille.

*1. The Company has, at its own expense, applied for and obtained a legally binding building permit landscape work permit and environmental permit for the Plot, which enable the implementation of the Project on the Plot.*

2. Yhtiö on omalla kustannuksellaan hakenut ja saanut Tontille lainvoimaisen vesiluvan, joka mahdollistaa Projektin toteuttamisen Tontille.

*2. The Company has, at its own expense, applied for and obtained a legally binding water permit for the Plot, which allows the Project to be carried out on the Plot.*

3. Yhtiö on saanut Projektille kolmannen osapuolen, mukaan lukien, mutta ei rajoittuen Meridiamiin, (jäljempänä "**Rahoittaja**") järjestämän rahoituksen (EN: financial close), joka mahdollistaa Projektin toteuttamisen.

*3. The Company has reached financial close with a third party, including but not limited to Meridiam (the "**Financier**") for the Project, which will enable the implementation of the Project. 4. The preconstruction of the Plot has*

4. Tontin esirakentaminen on edennyt siihen vaiheeseen, että Projektin varsinaiset rakennustyöt voidaan käynnistää.

5. Tontilla ei esirakentamisen aikana tai muutokseen ole ilmennyt mitään sellaista, mikä estäisi tai estymiseen verrattavissa määrin vaikeuttaisi Projektin toteuttamisen Tontille.

Mikäli jokin edellä kerrotuista ehdoista jää tämän esisopimuksen voimassaoloaikana täyttymättä, on sopijapuolilla oikeus yksipuolisesti jättää tämän esisopimuksen mukainen vuokraus toteuttamatta. Sopijapuolilla ei tällöin ole vaatimuksia toisiaan kohtaan lukuun ottamatta tämän esisopimuksen 5. kohdassa tarkoitettujen mahdollisten tutkimuksien ja toimenpiteiden osalta maksettavia korvauksia.

Yhtiöllä on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus luopua edellyttämästä edellä tarkoitetun yhden tai useamman ehdon täyttymistä, jolloin tämän edellä tarkoitetun ehdon tai ehtojen katsotaan täytyneen. Tällöin sopijapuolet ovat velvollisia allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen kohdan 4 ehtojen mukaisesti edellyttäen, että ehdot ovat muutoin täytyneet.

### 3. ESISOPIMUKSEN MUKAISEN VUOKRAUKSEN ARVON MÄÄRÄYTYMINEN

Tontin maapohjan arvo on 1.920.000 euroa (n. 11,40 eur/m<sup>2</sup>). Esisopimuksen mukaisen Tontin perusvuokra määräytyy siten Tontin pinta-alan ja vuokran yksikköhinnan tulona. Tontin perusvuosivuokra on siten maanvuokrasopimuksen alkaessa 119.040 euroa. Vuokraa tarkistetaan maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Tontin käyttöönotto vaatii yhdyskuntateknisen infrastruktuurin rakentamista, jonka Kaupunki toteuttaa. Infrastruktuurin rakentaminen koostuu perus- ja tieinfrastruktuurista sekä pieni- ja keski- ja tieinfrastruktuurista sekä pienimuotoisesta vesiputkiston rakentamisesta. Nämä kustannukset ovat 1 622 000 euroa.

Yllä tarkoitettujen infrastruktuurin kustannusten korvaamiseksi maanvuokrasopimuksessa

*reached the stage where the actual construction of the Project can start.*

*5. Nothing has occurred on the Plot during the preconstruction or otherwise that would prevent or to a degree comparable to preventing would hinder the implementation of the Project on the Plot.*

*If any of the abovementioned conditions have not been fulfilled during the term of this preliminary agreement, the parties shall have the right to unilaterally withdraw from the lease under this preliminary agreement. In this case, the parties shall have no claim against each other except for compensation for any studies and measures referred to in Section 5 of this preliminary agreement.*

*However, the Company shall in all cases have the right to waive the requirement to meet one or more of the abovementioned conditions, in which case the abovementioned condition or conditions are deemed to have been met. In this case, the parties shall be obliged to sign the land lease agreement in accordance with the terms of Section 4, provided that the conditions have otherwise been met.*

### 3. DETERMINATION OF THE VALUE OF THE LEASE UNDER THE PRELIMINARY AGREEMENT

*The value of the land of the Plot is EUR 1.920.000 (approximately EUR 11,40/m<sup>2</sup>). The base rent for the Plot, as determined in the preliminary agreement, is thus determined as the product of the area of the Plot and the unit price. The annual rent for Plot is therefore EUR 119.040 at the start of the land lease agreement. The rent will be adjusted in accordance with the terms of the land lease agreement.*

*The utilisation of the Plot requires the construction of municipal infrastructure that the City shall carry out. The construction of the infrastructure is formed by the basic and road infrastructure as well as small scale construction of water pipeline. The cost of these is 1 622 000 euros.*

*To cover the infrastructure costs meant above, the land lease agreement stipulates a cost*

sovitaan maanvuokrasopimuksen voimaantuloista lukien Yhtiöltä perittävistä kustannuskorvauksesta, joka koostuu kymmenestä (10) puolivuositain maksettavasta erästä, kunkin makuerän suuruuden ollessa 162 200 euroa.

Yhtiöllä on kuitenkin oikeus maksaa tässä tarkoitettua infrastruktuuria koskevat kustannukset myös haluamanaan ajankohtana yhdessä tai useammassa erässä. Mikäli Yhtiö maksaa nämä kustannukset etuajassa, ei Yhtiöllä enää ole näihin liittyviä maksuvelvollisuuksia.

Maanvuokrasopimuksessa sovitaan myös, että mikäli Yhtiö maanvuokrasopimuksen mukaisesti purkaa sopimuksen, on Kaupunki velvollinen palauttamaan Yhtiön sopimuksen purkupäivään asti maksamat yllä kuvatut infrastruktuurikustannukset (pois lukien mahdolliset prosessiveden putkiston osalta maksetut kustannukset) täysimääräisesti Maanvuokralain (258/1966 muutoksineen) 20 b §:ssä tarkoitettusti.

Mikäli Projektin toteuttaminen edellyttää edellä mainitun infrastruktuurin rakentamisen lisäksi putkiston rakentamista prosessiveden tarpeisiin, toteuttaa Kaupunki myös tämän infrastruktuurirakentamisen Yhtiön pyynnöstä. Tällöin Yhtiö maanvuokrasopimuksen mukaisesti korvaa myös nämä kustannukset Kaupungille. Mikäli tällainen prosessiveden tarpeisiin rakennettavan putkiston toteuttaminen tulee tämän esisopimuksen tai tätä esisopimusta seuraavan maanvuokrasopimuksen aikana tarpeelliseksi, kustannusten määrästä ja korvaamisesta neuvotellaan sopijapuolten kesken vilpittömässä mielessä.

Mikäli Projektin toteuttaminen edellyttää edellä mainitun prosessiveden putkiston lisäksi muita putkistoja, kuten vety-, ammoniakki-, typpi- ja happiputket, Yhtiö vastaa tämän infrastruktuurin ja sen asentamisen kustannuksista. Kaikkien yllä mainittujen putkistojen rakentaminen toteutetaan tienrakennusvaiheessa ajojhteyden rakentamisen yhteydessä Kaupungin ja Yhtiön yhteistyönä.

*compensation to be collected from the Company from the effective date of the land lease agreement, consisting of ten (10) semi-annual instalments, each instalment amounting to EUR 162 200.*

*However, the Company has the right to pay the costs for the construction of infrastructure, as meant herein, at any time they choose, in one or more instalments. If the Company pays these costs early, the Company will no longer have any payment obligations related to these costs.*

*The land lease agreement also stipulates that if the Company terminates the agreement in accordance with the land lease agreement, the City is obliged to refund the infrastructure costs described above (excluding the possible costs for the construction of the process water pipeline), paid by the Company up to the termination date of the agreement as meant in section 20 b of the Land Lease Act (258/1966, as amended).*

*If the implementation of the Project requires, in addition to the above-mentioned construction of infrastructure, the construction of a pipeline for the process water, the City shall, at the request of the Company, additionally carry out the construction of this. In this case, the Company shall reimburse also these costs to the City. If the implementation of a pipeline for process water needs becomes necessary during this preliminary agreement or the subsequent land lease agreement, the costs and reimbursement shall be negotiated in good faith between the contracting parties.*

*If the implementation of the Project requires, in addition to the process water pipeline mentioned above, other pipelines such as hydrogen, ammonia, nitrogen, and oxygen pipelines, the Company shall be responsible for the costs of the construction of this infrastructure as well as the costs of instalment of the said infrastructure. The construction of all the above-mentioned pipelines will be carried out during the road construction phase in conjunction with the construction of the access road, in cooperation between the City and the Company.*

Perusvuosivuokra tai infrastruktuurin rakentamista koskevat maksuerät eivät sisällä SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tai kuntalain 130 §:ssä tarkoitettua valtiontukea.

Vuokranmaksu sidotaan elinkustannusindeksiin (perusindeksi 1951:10 =100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuotuinen vuokra ja perusindeksinä maanvuokrasopimuksen solmimista edeltävän vuoden keski-indeksi. Vertailuindeksinä käytetään vuokravuotta edeltävän vuoden keski-indeksiä. Kunkin vuokravuoden vuokra tarkistetaan muuttamalla perusvuokraa samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttanut perusindeksiin nähden. Vuotuinen indeksitarkistus tehdään sinä vuoden päivänä, jona maanvuokrasopimus on allekirjoitettu. Vuotuinen indeksikorotus voi olla enintään 3,5 prosenttiyksikköä (3,5 %).

Infrastruktuurin rakentamista koskevien kulujen maksuerät sidotaan rakennuskustannusindeksiin (perusindeksi 1990 = 100) siten, että perusmaksueränä on edellä mainittu maksuerä ja perusindeksinä maanvuokrasopimuksen solmimista edeltävän vuoden keski-indeksi. Vertailuindeksinä käytetään maksuerän maksuvuotta edeltävän vuoden keski-indeksiä. Kukin maksuerä tarkistetaan muuttamalla maksuerää samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttanut perusindeksiin nähden. Indeksikorotus infrastruktuuria koskevien kulujen maksuaikana voi olla enintään 4,0 prosenttiyksikköä (4,0 %).

Mikäli tämä esisopimus johtaa sopijapuolten väliseen maanvuokrasopimukseen esisopimuksen kohteesta, palauttaa Kaupunki Yhtiölle Yhtiön maksamat yhteensä 16.774 euron varausmaksut, joita on käsitelty edellisen kerran Kaupungin kaupunginhallituksessa 25.8.2023 § 231, Yhtiön osoittamalle tilille viipymättä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

#### 4. ESISOPIMUKSEN MUKAISEN VUOKRAUKSEN AJANKOHTA JA SOVELLETTAVAT EHDOT

Kaupunki on sopijapuolten välisten neuvotteluiden pohjalta muodostanut tämän

*The annual base rent nor the instalments concerning the construction of the infrastructure do not contain state aid within the meaning of Article 107(1) TFEU or Article 130 of the Finnish Municipal Act.*

*The rent is linked to the cost-of-living index (base index 1951:10 =100) with the above-mentioned annual rent as the base rent and the average index for the year preceding the signing of the land lease agreement as the base index. The benchmark index is the average index for the year preceding the rental year. The rent for each rental year is adjusted by changing the base rent in proportion to the change in the benchmark index in relation to the base index. The annual index adjustment is done on the date the land lease agreement has been signed. The annual index adjustment may not exceed 3.5 percentage points (3.5%).*

*The payment instalments for the costs related to the construction of the infrastructure are tied to the building cost index (base index 1990 = 100) so that the base instalment is the aforementioned instalment and the base index is the average index of the year preceding the signing of the land lease agreement. The comparison index used is the average index of the year preceding the payment year of the instalment. Each instalment is adjusted by changing the instalment in the same proportion as the comparison index has changed in relation to the base index. The index adjustment for the costs concerning the infrastructure may not exceed 4,0 percentage points (4,0 %) during the payment term of the costs.*

*If this preliminary agreement leads to a land lease agreement between the parties on the subject of the preliminary agreement, the City shall return to the Company the total reservation fees of EUR 16,774 paid by the Company, which were previously discussed in the City council on 25 August 2023 § 231, to the account designated by the Company without delay after the signing of the land lease agreement.*

#### 4. TIMING AND APPLICABLE CONDITIONS OF THE LEASE UNDER THE PRELIMINARY AGREEMENT

*Based on negotiations between the parties, the City has created the Plot that is the subject*

esisopimuksen kohteena olevan Tontin. Esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Yhtiö jättää Kaupungin myöntämän, kohdassa 5 tarkoitetun tämän esisopimuksen liitteenä (LIITE 5) olevan valtakirjan perusteella Projektia koskevan rakentamislupahakemuksen.

Tämä esisopimus on voimassa tässä tarkoitetun maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen saakka tai siihen asti, että tämän esisopimuksen mukaiset velvoitteet on täytetty, kuitenkin enintään [30.6.2027] asti. Määräaikaa voidaan pidentää molempien sopijapuolien yhteisellä suostumuksella, jolloin maanvuokrasopimuksen aloitusajankohta siirtyy vastaavasti. Lisäksi, mikäli tämän esisopimuksen kohdassa 2 esitetyt edellytykset eivät ole kaksi kuukautta ennen esisopimuksen päättämispäivää täyttyneet siitä syystä, että rakentamis-, ympäristö- ja/tai vesilupa ei ole tullut lainvoimaiseksi valituksen johdosta, siirtyy tämän esisopimuksen päättämispäivä eteenpäin ilman erillistä ilmoitusta kuusi (6) kuukautta kerrallaan, kunnes rakentamis-, ympäristö- ja/tai vesilupaa koskeva valitusasia on lopullisesti ratkaistu.

Yhtiöllä on oikeus irtisanoa tämä esisopimus päättämään tämän esisopimuksen voimassaoloaikana kirjallisella ilmoituksella Kaupungille, mikäli tämän esisopimuksen aikana käy ilmi, että Projektia ei voida toteuttaa Tontilla. Mikäli Yhtiö käyttää tässä mainittua irtisanomisoikeuttaan, päättyy sopimus kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisilmoitusta lähinnä seuranneen kalenterikuukauden alusta. Irtisanomisilmoituksessa tulee yksilöidä irtisanomisen syy.

Mikäli kohdassa 2 mainitut vuokraamisen edellytykset kaikkienensa täytyvät tämän esisopimuksen voimassaolon aikana, allekirjoitetaan lopullinen maanvuokrasopimus, joka on tämän esisopimuksen liitteenä (LIITE 1). Lopullisen maanvuokrasopimuksen tulee noudattaa liitteen 1 mukaista pohjaa lukuun ottamatta liitteen merkittyjä tämän esisopimuksen allekirjoitushetkellä epävarmoja tekijöitä, joiden määräytymismekanismi on kirjattu liitteen 1 pohjaan hakusulkeissa. Lisäksi lopulliseen maanvuokrasopimukseen voidaan tehdä vähäisiä, teknisiä

*of this preliminary agreement. Following the signing of the preliminary agreement, the Company will submit a building permit application for the Project based on a power of attorney from the City as meant in section 5 of this preliminary agreement and attached herein as annex (ANNEX 5).*

*This preliminary agreement shall remain in force until the signing of the land lease agreement referred to herein or until the obligations under this preliminary agreement have been fulfilled, but not later than [30 June 2027]. This period may be extended by mutual consent of both parties, in which case the commencement date of the land lease agreement shall be postponed accordingly. In addition, if the conditions set forth in Section 2 of this preliminary agreement have not been met two months prior to the expiration date of the preliminary agreement due to the fact that the building, environmental and/or water permit has not become legally binding following an appeal, the expiration date of this preliminary agreement shall be postponed without notice for six (6) months at a time until the appeal against the building, environmental and/or water permit has been finally resolved.*

*The Company shall have the right to terminate this preliminary agreement during the term of this preliminary agreement by a written notice to the City if it becomes apparent during the term of this preliminary agreement that the Project cannot be implemented on the Plot. If the Company exercises its right of termination as provided herein, the agreement shall terminate three (3) months after the beginning of the calendar month following the date of notice of termination. The notice of termination shall specify the reason for termination.*

*If all the conditions for the lease mentioned in paragraph 2 are met during the term of this preliminary agreement, a final land lease agreement, attached to this preliminary agreement (ANNEX 1), will be signed. The final land lease agreement shall be in the form shown in annex 1, except for the uncertainties indicated in the annex existing at the time of signing of this preliminary agreement and determined by the mechanism set out in square brackets in annex 1. In addition, minor, technical adjustments, such as corrections of typing errors,*

tarkistuksia kuten esimerkiksi kirjoitusvirheiden korjauksia. Lopullinen maanvuokrasopimus on allekirjoitettava mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Yhtiö on ilmoittanut Kaupungille tämän esisopimuksen kohdassa 2 esitettyjen vuokrauksen edellytysten täyttymisestä tai Yhtiö on kohdassa 2 esitetysti luopunut vaatimasta yhden tai useamman ehdon täyttymistä.

Sopijapuolten välinen *Vastuunjakosopimus* koskien Tontilla toteutettavaa esirakentamista on tämän esisopimuksen liitteenä (LIITE 3).

#### 5. ESISOPIMUSALUEELLA SUORITETTAVAT TUTKIMUKSET JA TOIMENPITEET JA VAKUUTUKSET

Kaupunki sitoutuu aloittamaan puuston hakkuun ja poisviennin Tontilla, mukaan luettuna hakkuujätteet (esim. kannot) 1.9.2025 mennessä siinä määrin, että Tontin muut esirakentamistoimenpiteet ja muut tämän esisopimuksen nojalla sallitut Projektia valmistelevat työt voidaan toteuttaa. Tämän velvollisuutensa täyttämiseksi Kaupunki solmii kolmannen kanssa puunkaatosopimuksen. Kaupunki on velvollinen informoimaan Yhtiötä puunkaatosopimuksen sisällöstä niiltä osin kuin Yhtiön voidaan katsoa tarvitsevan näitä tietoja. Puunkaatosopimuksessa tulee sopia siitä, että sopimus puretaan, mikäli jäljempänä kuvatuksi töitä ei ole suoritettu 1.11.2025 mennessä ja Rahoittaja vilpittömässä mielessä katsoo, että töitä ei saataisi suoritettua loppuun 31.12.2025 mennessä. Puunkaatosopimuksessa on sovittava myös siitä, että töiden edistymistä seurataan kahden (2) viikon välein. Lisäksi puunkaatosopimukseen tulee liittää Kaupungin laatima työjärjestys, jossa on sovittu työn edistymisestä, puiden lastauspaikoista sekä riittävästä resursseista töiden suorittamiseksi.

Kolmannen suorittamia puunkaatoon liittyviä töitä seurataan kahden (2) viikon välein ja Yhtiötä informoidaan töiden etenemisestä vastaavasti. Mikäli puunkatoa ei ole suoritettu loppuun 1.11.2025 mennessä ja Rahoittaja vilpittömässä mielessä toteaa, että on todennäköistä, että töitä ei saada suoritettua loppuun 31.12.2025 mennessä, on Yhtiöllä oikeus, mutta ei velvollisuutta suorittaa työt loppuun Kaupungin kustannuksella. Selvyiden vuoksi todetaan, että tässä tapauksessa Yhtiöllä on

*may be made to the final land lease agreement. The final land lease agreement shall be signed as soon as possible, however, no later than three (3) months after the Company has notified the City that the conditions of the lease set forth in Section 2 of this preliminary agreement have been met or the Company has waived one or more of the conditions set forth in Section 2.*

*The Liability Sharing Agreement between the parties regarding the preconstruction on the Plot is attached to this preliminary agreement (ANNEX 3).*

#### 5. STUDIES AND MEASURES TO BE CARRIED OUT IN THE PRELIMINARY AGREEMENT AREA AND INSURANCES

*The City commits to start, by 1 September 2025, the clearing of trees on the Plot and removing the felled trees from the Plot, including the removal of the logging waste (for example, stumps), to the degree that other preconstruction activities and other preparatory works allowed under this preliminary agreement can be carried out. To fulfil this obligation, the City shall enter into a tree felling agreement with a third party. The City is obliged to inform the Company about the contents of the tree felling agreement to the extent that the Company is deemed to need this information. The tree felling agreement must stipulate, as described hereinafter, that the agreement will be terminated if the work has not been completed by 1 November 2025, and the Financier in good faith believes that the work cannot be completed by 31 December 2025. The tree felling agreement must also stipulate that the progress of the work is monitored every two (2) weeks. In addition, the tree felling agreement must include a work schedule prepared by the City, which specifies the progress of the work, the loading locations for the trees, and sufficient resources for carrying out the work.*

*The tree felling work carried out by the third party will be monitored every two (2) weeks, and the Company will be informed of the progress of the work accordingly. If the tree felling is not completed by 1 November 2025, and the Financier in good faith determines that it is likely that the work will not be completed by 31 December 2025, the Company has the right but no obligation to complete the work at the*



oikeus suorittaa tässä kuvatut työt loppuun Kaupungin näitä töitä varten hankkimaan maisemayöluvan nojalla. Mikäli Yhtiö tässä kuvastusti ottaa puiden kaadon hoitaakseen, on Kaupunki kuitenkin velvollinen huolehtimaan puiden myynnistä. Kaupunki yksinomaan vastaa puiden myynnistä ja siitä saadusta myyntituotosta.

Hallintaoikeus Tontin mukaiseen alueeseen siirtyä Yhtiölle tämän esisopimuksen tullessa voimaan. Hallintaoikeuden nojalla Yhtiöllä on oikeus omalla kustannuksellaan tehdä tai teettää kolmannella osapuolella Tontilla tutkimuksia, hakea Projektin edellyttämiä viranomaislupia ja suorittaa Tontilla Projektin edellyttämiä esirakentamistoimenpiteitä. Yhtiön teettäessä edellä mainittuja esirakentamistoimenpiteitä kolmannella osapuolella, tulee Yhtiön varmistaa, että kyseisellä kolmannella osapuolella on teetettävien esirakentamistoimenpiteiden suorittamiseksi riittävä kokemus ja tietotaito. Esirakentamistoimenpiteillä tarkoitetaan Tontin pintamaan poistoa, kallion avolouhintaa, tarvittavia maantäyttö- ja pohjanvahvistustöitä, maa- ja kivaineksen pois kuljettamista, mahdollista vähäistä puuston poistoa, joka ei kuulu Kaupungin vastuulle yllä sovitun mukaisesti, sekä muita Projektin toteutumisen kannalta aiheellisia rakentamishanketta valmistelevia töitä (jäljempänä "**Esirakentamistoimenpiteet**").

Tämän esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Kaupunki antaa Yhtiölle kirjallisen valtakirjan liitteen 5 (LIITE 5) mukaisessa muodossa, jolla Yhtiö valtuutetaan omalla kustannuksellaan hankkimaan ja hakemaan, tai niiltä osin kuin mahdollista tuottamaan, omissa nimissään ja omiin nimiinsä kaikki Projektin, Esirakentamistoimenpiteiden ja tutkimusten edellyttämät viranomaisluvut ja -asiakirjat mukaan lukien edellä kohdassa kaksi tarkoitettua Projektia koskevan rakentamis-, ympäristö- ja vesiluvan. Lisäksi sovitaan, että mikäli myöhemmin ilmenee tarvetta, sitoutuu Kaupunki Yhtiön pyynnöstä toimittamaan Yhtiölle sellaisen tässä

*City's expense. For the sake of clarity, it is stated that in this case, the Company has the right to complete the described work under the landscape work permit obtained by the City for these works. If the Company takes over the felling of the trees as described herein, shall the City, nonetheless, have the obligation to carry out the selling of the trees. The City shall solely be responsible for the selling of the trees and the revenue incurred from the selling.*

*The right of possession of the area corresponding to the Plot shall transfer to the Company upon the entry into force of this preliminary agreement. By virtue of the right of possession, the Company shall have the right, at its own expense, to carry out or have a third party carry out investigations on the Plot, to apply for the necessary permits from the authorities for the Project and to carry out the preconstruction activities on the Plot required for the Project. Where the Company engages a third party to carry out any of the above preconstruction activities, the Company shall ensure that such third party has sufficient experience and know-how to carry out such preconstruction activities. Preconstruction activities mean the removal topsoil from the Plot, the excavation of rock, the necessary earth filling and ground reinforcement works, the removal of soil and aggregates, the possible minor removal of trees that does not fall under the City's responsibility as has been agreed above, and other works in preparation for the construction project as may be necessary for the implementation of the Project (hereinafter referred to as "**Preconstruction Activities**").*

*In connection with the signing of this preliminary agreement, the City provides the Company with a written power of attorney in the form of Annex 5 (ANNEX 5) authorizing the Company, at its own expense, to obtain and apply for all permits and documents from authorities, required for the Project, Preconstruction Activities and studies, in its own name or to its own name, including but not limited to the building, environmental and water permits for the Project referred to in paragraph two above, or where possible, prepare such documentation. Additionally, it is agreed that should at a later time be required, the City commits to providing the Company, at the Company's request, with such power of attorney not*

mainitsemattoman valtakirjan, jota Yhtiö voi kohtuudella edellyttää Projektin toteuttamista varten.

Tämän esisopimuksen perusteella Yhtiöllä ei kuitenkaan ole oikeutta aloittaa Tontilla rakentamisluvan mukaisia tai muitakaan varsinaisia rakennustöitä. Kuitenkin Yhtiö voi aloittaa rakentamisluvan mukaiset ja muut varsinaiset rakennustyöt jätettyään Kaupungille ilmoituksen kohdassa 2 esitettyjen vuokrauksen edellytysten täyttymisestä tai Yhtiö on kohdassa 2 esitetysti luopunut vaatimasta yhden tai useamman ehdon täyttymistä.

Tutkimuksista ja Esirakentamistoimenpiteistä ei saa aiheutua Tontille tarpeetonta vahinkoa. Selvyyden vuoksi todetaan, että tutkimuksista tai Esirakentamistoimenpiteistä aiheutuvat tavanomaiset vaikutukset, jotka väistämättä aiheutuvat tutkimuksista tai Esirakentamistoimenpiteistä Tontilla, ei katsota edellä tarkoitetuiksi tarpeettomaksi vahingoksi.

Mikäli sanotuista tutkimuksista tai Esirakentamistoimenpiteistä aiheutuu Tontille muuta vahinkoa kuin tutkimuksista ja Esirakentamistoimenpiteistä tavanomaisesti aiheutuvia vaikutuksia, jotka väistämättä aiheutuvat Esirakentamistoimenpiteistä Tontilla, eikä tämä esisopimus johda esisopimuksen mukaiseen vuokraukseen, Yhtiö on velvollinen ennallistamaan vahingot tai korvaamaan vahingon Kaupungille. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tapauksessa neuvottelemaan vilpittömässä mielessä kyseisten vahinkojen ennallistamisesta tai korvaamisesta.

Mikäli Esirakentamistoimenpiteistä tai tutkimuksista aiheutuu Tontille tai Kaupungille hyötyä, eikä tämä esisopimus johda esisopimuksen mukaiseen vuokraukseen, Kaupunki on velvollinen korvaamaan kyseisen hyödyn Yhtiölle. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tapauksessa neuvottelemaan vilpittömässä mielessä kyseisen hyödyn korvaamisesta Yhtiölle.

Mikäli edellä mainittujen korvausten tai niille kertyneiden korkojen maksu viivästyy, on

*mentioned herein, that the Company may reasonably require for the implementation of the Project.*

*However, on the basis of this preliminary agreement, the Company shall not be entitled to commence any actual construction work on the Plot, whether in accordance with the building permit or otherwise. However, the Company may commence the construction work in accordance with the building permit and other actual construction work after submitting a notice to the City regarding the fulfilment of the leasing conditions presented in section 2 or Company's waiver of one or more of these conditions.*

*No unnecessary damage to the Plot shall be caused by the surveys and Preconstruction Activities. For the sake of clarity, it is noted that the normal effects of the investigations or Preconstruction Activities which are unavoidably caused by the investigations or Preconstruction Activities on the Plot shall not be considered as unnecessary damage within the above meaning.*

*If the said surveys or Preconstruction Activities cause damage to the Plot other than the effects normally caused by the surveys and Preconstruction Activities which are unavoidably caused by the Preconstruction Activities on the Plot, and this preliminary agreement does not result in a lease pursuant to the preliminary agreement, the Company shall be obligated to restore the damage or compensate the City for the damage. In such event, the parties agree to negotiate in good faith to restore or compensate for such damage.*

*If the Preconstruction Activities or investigations result in a benefit to the Plot or the City, and this preliminary agreement does not result in a lease pursuant to the preliminary agreement, the City shall be obligated to compensate the Company for such benefit. In such event, the parties agree to negotiate in good faith to compensate the Company for such benefit.*

*In the event of a delay in the payment of the aforementioned compensation or accrued*

maksaja velvollinen suorittamaan erääntyneille erille korkoa viivästysajalta korkolain (633/1982, muutoksineen) 4 §:n mukaan.

*interest, the payer shall be liable to pay interest on the amounts due for the period of delay in accordance with Section 4 of the Finnish Interest Act (633/1982, as amended).*

Kaupungilla ei ole tämän esisopimuksen voimassa ollessa oikeutta ryhtyä ilman Yhtiön suostumusta mihinkään muihin kuin tässä esisopimuksessa tarkoitettuihin Tonttia koskeviin toimiin, ellei pakottavista, ennakoimattomista syistä, kuten turvallisuuteen ja pilaantumiseen liittyvät syyt, toisin johdu. Kaupunki vakuuttaa, että se ei ole antanut eikä tule tämän esisopimuksen voimassaolon aikana antamaan sellaisia erityisiä oikeuksia Tontille tai sopinut sellaisista rasitteista tai kolmannen oikeuksista, joilla voisi olla haitallisia vaikutuksia Yhtiön oikeuksiin tai Projektille, pois lukien rasitteet, jotka ilmenevät tämän esisopimuksen allekirjoituspäivänä päivätyltä rasiustodistukselta ja/tai kiinteistörekisteriotteelta. Tonttia koskeva lainhuutodistus, rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote on tämän esisopimuksen liitteenä [4].

*The City shall have no right during the term of this preliminary agreement to take any action with respect to the Plot other than as provided in this preliminary agreement without the consent of the Company, except for compelling, unforeseeable reasons, such as reasons relating to safety or contamination. The City affirms that it has not and will not, during the term of this preliminary agreement, grant any special rights to the Plot or agree to any easements or third party rights that could adversely affect the Company's rights or the Project, except for easements that are shown on the certificate of mortgages and encumbrances and/or the cadastral certificate dated on the date of signing of this preliminary agreement. The certificate of title, the certificate of mortgages and encumbrances and the cadastral certificate for the Plot are attached to this preliminary agreement as annex [4].*

Kaupunki sitoutuu olemaan hakematta Tonttia koskevia kiinnityksiä tämän esisopimuksen ja mahdollisen maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

*The City agrees not to apply for any mortgages on the Plot during the validity of this preliminary agreement and the potential land lease agreement.*

Tontilla Esirakentamistoimenpiteitä toteuttavalla taholla on velvollisuus lain ja määräysten määräämällä tavalla aidata Tontti ja mikäli Kaupunki toteuttaa Esirakentamistoimenpiteitä, on sillä velvollisuus hankkia toimintaansa varten asianmukaiset vakuutukset.

*The entity carrying out the Preconstruction Activities on the Plot is obligated, in accordance with the law and regulations to fence the Plot, and if the City carries out the Preconstruction Activities, it is obligated to obtain appropriate insurance for its operations.*

## 6. ESIRAKENTAMISEN KUSTANNUSTEN KORVAAMINEN

## 6. REIMBURSEMENT OF THE COSTS OF PRECONSTRUCTION

Mikäli tämän esisopimuksen voimassaolo päättyy tai Yhtiö irtisanoo tämän esisopimuksen päättymään kohdassa 5 tarkoitetulla tavalla eikä lopullisen maanvuokrasopimuksen allekirjoitusta ole sovittu, korvaa Kaupunki Yhtiölle tämän esisopimuksen päättymishetkeen mennessä tehdyistä Esirakentamistoimenpiteistä koituneet kustannukset. Nämä korvattavat kustannukset perustuvat Yhtiön esittämään laskuun, jonka laskun erät Kaupunki Yhtiön kanssa yhteistyössä käy läpi. Kaupunki seuraa näiden kustannusten kertymistä kuukausittain.

*In the event that the term of this preliminary agreement expires or the Company terminates this preliminary agreement as meant in section 5 and the signing of the definitive land lease agreement has not been agreed upon, the City will reimburse the Company for the costs of the Preconstruction Activities carried out by the termination of this preliminary agreement. These reimbursed costs are based on the invoice submitted by the Company and the items of which will be reviewed by the City in co-operation with the Company. The City will monitor the incurrence of these costs on*

Kaupunki korvaa näistä kustannuksista enintään 2 000 000 euroa.

*monthly basis. The City shall reimburse these costs for no more than EUR 2 000 000.*

Yhtiöllä on oikeus tämän esisopimuksen voimassaoloaikana myydä ja saada myynnin myyntituotto Tontilta edellä kohdassa 5 määriteltyjen Esirakentamistoimenpiteiden johdosta poistetusta maa- ja kiviaineksesta, sekä sellaisesta puustosta, jota Kaupunki ei ole poistanut Tontilta.

*During the term of this preliminary agreement, the Company shall have the right to sell and receive the proceeds from the sale of the soil and aggregate removed from the Plot as a result of the Preconstruction Activities specified in Section 5 above and for the trees that are not removed by the City.*

Yhtiö toimittaa Kaupungille laskelman Esirakentamistoimenpiteiden kustannuksista ja saaduista tuloista kolmen (3) kuukauden kuluessa esisopimuksen voimassaolon päättymisestä. Mikäli Kaupungilla ei ole huomautettavaa laskelmasta, suorittaa Kaupunki korvauksen kolmen (3) kuukauden kuluessa laskelman toimituksesta Yhtiön osoittamalle pankkitilille.

*The Company shall provide the City with a calculation of the cost of the Pre-Construction Activities and the received proceeds within three (3) months of the expiration of the preliminary agreement. If the City has no objections to the invoice, the City shall pay the compensation to the bank account designated by the Company within three (3) months after the invoice is submitted.*

Erimielisyydet korvattavista kustannuksista pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopijapuolten keskinäisin neuvotteluin.

*Any disagreement on the costs to be reimbursed will be resolved primarily by negotiation between the parties.*

## 7. TONTIN MYYMINEN ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLON AIKANA

## 7. SELLING OF THE PLOT DURING THE TERM OF PRELIMINARY AGREEMENT

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tai vuokraamatta Tonttia kolmannelle tämän esisopimuksen voimassaolon aikana.

*The City agrees not to sell or rent the Plot to any third party during the term of this preliminary agreement.*

## 8. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

## 8. TRANSFER OF CONTRACT

Yhtiöllä on oikeus siirtää tämä esisopimus sopimuksen voimassaolon aikana kokonaan tai osittain Kaupunkia kuulematta ainoastaan Projektia ja Tonttia hallinnoimaan perustettavalle konserniyhtiölleen tai -yhtiöille taikka Rahoittajalle tai Rahoittajan Projektia varten perustamalle tai osoittamalle yhtiölle tai yhtiöille. Muunlainen sopimuksen siirtäminen voidaan toteuttaa vain, mikäli Kaupunki antaa tähän etukäteen kirjallisen suostumuksensa.

*The Company shall have the right to assign this preliminary agreement during the validity of the agreement, in whole or in part, only to its affiliate or affiliates to be formed to manage the Project and the Plot or to the Financier or to the company or companies established or designated by the Financier for the Project during the term of this preliminary agreement without consulting the City. Any other transfer of the agreement can only be carried out if the City gives its prior written consent.*

Siirron saaja on velvollinen ilmoittamaan siirrosta Kaupungille kolmen (3) kuukauden kuluessa siirtoasiakirjan allekirjoittamisesta lukien. Ilmoitukseen tulee liittää jäljennös siirtoasiakirjasta. Jollei siirtoilmoitusta tehdä määräajassa,

*The transferee is obliged to notify the City of the transfer within three (3) months of the signing of the transfer document. The notification shall be accompanied by a copy of the transfer document. If the notice of transfer is not given*

on siirron saajan maksettava Kaupungille sopimussakkoa sakon määrämishetkellä voimassa olevan kunnan ao. viranomaisen hyväksymien maksujen ja taksojen mukainen määrä.

*within the time limit, the transferee shall pay to the City a contractual penalty in the amount of the fees and charges approved by the relevant municipal authority in force at the time when the penalty is imposed.*

Yhtiöllä on oikeus pantata tämän sopimuksen nojalla mahdolliset saatavansa Kaupungilta Projektia rahoittavalle lainantantajalle.

*The Company shall have the right to pledge any claims it may have against the City under this agreement to the lender financing the Project.*

Yhtiön esitettyä kirjallisen pyynnön Kaupungille, Kaupunki ilman aiheetonta viivytystä vilpittömässä mielessä neuvottelee seuraantosopimuksen (ENG: direct agreement) Yhtiön ja Rahoittajan (pois lukien Meridiam) kanssa ja neuvottelujen päätteeksi solmii kyseisen sopimuksen Yhtiön ja Rahoittajan (pois lukien Meridiam) kanssa.

*Upon the Company's written request to the City, the City shall, without undue delay and in good faith, negotiate a direct agreement with the Company and the Financier (excluding Meridiam) and, upon completion of such negotiations, enter into such agreement with the Company and the Financier (excluding Meridiam).*

## 9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITO-VUUS

## 9. ENTRY INTO FORCE AND BINDING FORCE OF THE AGREEMENT

Tämä esisopimus sitoo Yhtiötä sen tultua allekirjoitetuksi ja Kaupunkia, kun esisopimus on allekirjoitettu ja Kaupungin päätösvaltaisen toimielimen esisopimuksen hyväksyvä päätös on saanut lainvoiman.

*This preliminary agreement shall be binding on the Company upon signature and on the City upon signature of the preliminary agreement and upon the entry into force of a resolution of the quorum of the City approving the preliminary agreement.*

Kaupunki sitoutuu toimittamaan Yhtiölle viipymättä tiedon päätöksen lainvoiman saamisesta tai mikäli päätökseen haetaan oikaisua, tiedon päätöksestä tehdystä oikaisuvaatimuksesta.

*The City undertakes to inform the Company without delay of the decision becoming final or, if a decision is subject to an appeal, of the appeal against the decision.*

## 10. SOVELLETTAVA LAKI JA SOPIMUSTA KOSKEVAT ERIMIELISYYDET

## 10. GOVERNING LAW AND DISPUTES CONCERNING THE CONTRACT

Tähän esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

*This preliminary agreement is governed by Finnish law.*

Sopijapuolet pyrkivät ratkaisemaan tätä sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet keskinäisin neuvotteluihin. Ne erimielisyydet, joita ei saada keskinäisin neuvotteluihin ratkaistua, ratkaistaan lopullisesti välitysmenettelyssä Keskuskauppakamarin välitysmenettelysääntöjen mukaisesti yhden välitystuomarin kokoonpanossa. Välitysmenettelyn paikka on Helsinki, Suomi. Välitysmenettelyn kieli oli suomi, mutta todisteita voi toimittaa ja todistajia voidaan kuulla myös englanniksi.

*The parties shall endeavour to resolve any disagreement concerning this agreement by mutual negotiations. Any disputes which cannot be settled by mutual negotiations shall be finally settled by arbitration in accordance with the Rules of Arbitration of the Finnish Chamber of Commerce, by a single arbitrator. The seat of the arbitration shall be Helsinki, Finland. The language of the arbitration shall be Finnish, but evidence may be submitted, and witnesses heard in English.*

**11. SOPIMUKSEN KIELI**

Tämä esisopimus on laadittu kaksikielisenä suomeksi ja englanniksi. Mikäli kieliversioiden välillä ilmenee ristiriitaa, on suomenkielinen versio määräävä.

**12. ALLEKIRJOITUKSET**

Tätä esisopimusta maanvuokrasopimuksesta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

**Allekirjoitukset**

Naantalissa \_\_\_\_ . \_\_\_\_ kuuta 2025

**NAANTALIN KAUPUNKI**

Kaupunginhallitus

Laura Leppänen  
Kaupunginjohtaja / Mayor

**Green North Energy Oy**

XX

**11. LANGUAGE OF THE AGREEMENT**

*This preliminary agreement has been prepared in both Finnish and English. In the event of any discrepancies between the language version, the Finnish version shall prevail.*

**12. SIGNATURES**

*This preliminary agreement concerning a land lease agreement is executed in two (2) identical copies, one for each party.*

**Signatures**

Naantali [day] [month] 2025

**CITY OF NAANTALI**

City Government

Riitta Luotio  
hallintojohtaja / Director of Administration

*We accept this preliminary agreement and agree to comply with its terms. The place and time indicated above.*

XX

**LIITE 1:  
MAANVUOKRASOPIMUS (LUONNOS)****ANNEX 1:  
LAND LEASE AGREEMENT (DRAFT)****1  
Johdanto****1  
Introduction**1.1  
Sopijapuolet1.1  
*Parties to the agreement*

Vuokranantaja:  
Naantalin kaupunki  
y-tunnus 0135457-2  
Käsityöläiskatu 2  
21100 Naantali

*Lessor:  
City of Naantali  
business ID 0135457-2  
Käsityöläiskatu 2  
21100 Naantali*

Vuokralainen:  
Green North Energy Oy  
y-tunnus 3238750-2  
Itäinen Rantakatu 72  
20810 Turku

*Lessee:  
Green North Energy Oy  
business ID 3238750-2  
Itäinen Rantakatu 72  
20810 Turku*

1.2  
Vuokra-alue1.2  
*Rental area*

Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on Naantalin kaupungin (529) 6. kaupunginosan (Satama-Tupavuori) korttelin 1 tontti nro 22, kiinteistötunnus 529-006-0001-0022, pinta-alaltaan 168.369 m<sup>2</sup> osoitteessa Satamatie, 21100 Naantali, ml. kohteella olevat mahdolliset rakennukset ja rakennelmat. (jäljempänä "**Tontti**").

*The rental area covered by the agreement is plot No. 22 of block 1 in the 6th district (529) (Satama-Tupavuori) of the City of Naantali, property code 529-006-0001-0022 with an area of 168.369 square meters at Satamatie, 21100 Naantali, incl. any buildings and structures on the site, (hereinafter the "**Plot**").*

Tontti on osoitettu käyttötarkoitukseltaan Ympäristöministeriön 14.11.1985 vahvistamassa Tupavuoren asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (Ak-142) teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-2).

*The Plot is designated as an industrial and warehouse building block area (T-2) in the Tupavuori detailed zoning plan and detailed zoning plan amendment (Ak-142) approved by the Ministry of the Environment on 14 November 1985.*

Tontin kartta on maanvuokrasopimuksen liitteenä (Liite 2).

*A map of the Plot is attached to the land lease agreement (Annex 2).*

**2  
Vuokrasuhteen kesto****2  
Duration of the lease**2.1  
Vuokra-aika2.1  
*Term of the lease*

Vuokra-aika alkaa [päivä, jona maanvuokrasopimus tulee tämän sopimuksen mukaan voimaan] ja päättyy [sen kuukauden viimeinen päivä, jolloin maanvuokrasopimuksen voimaantulosta on kulunut kuusikymmentä (60) vuotta]

*The lease term shall commence on [the date on which the land lease agreement becomes effective pursuant to this agreement] and shall expire on [the last day of the month on which sixty (60) years have elapsed since the*

(60 vuotta).

*effective date of the land lease agreement] (60 years).*

## 2.2

### Vuokra-ajan jatkaminen

## 2.2

### *Extension of the lease term*

Vuokralaisella on kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättyessä oikeus jatkaa vuokra-aikaa kerran neljäkymmenen (40) vuoden jaksolla edellyttäen, että Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa. Jatkon yhteydessä tullaan huomioimaan maanvuokralain (258/1966) 73 §:n säätämä vuokra-ajan enimmäiskesto sata (100) vuotta.

*At the end of the lease term set forth in Section 2.1, the Lessee shall have the right to extend the lease term once for a period of forty 40 years provided that the Lessee has fulfilled all of its obligations under this agreement. The extension will be subject to the maximum lease term of one hundred (100) years provided for in Section 73 of the Finnish Land Lease Act (258/1966).*

Mikäli Vuokralainen ei ilmoita tämän sopimuksen päättymisestä kirjallisesti vähintään yhtä (1) vuotta ennen kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättymistä, katsotaan Vuokralaisen käyttäneen tässä kohdassa tarkoitettua oikeuttaan jatkaa vuokra-aikaa.

*If the Lessee does not give written notice of termination of this agreement at least one (1) year prior to the expiration of the lease term referred to in Section 2.1, the Lessee shall be deemed to have exercised its right under this section to extend the lease term.*

## 2.3

### Vuokralaisen etuoikeus saada Tontti uudelleen vuokralle

## 2.3

### *The Lessee's right of first refusal to re-lease the Plot at end of the lease term*

Vuokralaisella on etuoikeus tämän maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan päättyessä saada Tontti uudelleen vuokralle, jos Vuokranantaja aikoo vuokrata Tontin samantyyppiseen tarkoitukseen. Vuokranantajan tulee viimeistään kaksi (2) vuotta ennen tämän maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittaa, Vuokralaisen tiedusteltua asiaa Vuokranantajalta, tuleeko Vuokranantaja vuokraamaan Tontin samantyyppiseen tarkoitukseen.

*The Lessee has the right of first refusal to re-lease the Plot at the end of the lease term under this land lease agreement if the Lessor intends to lease the Plot for a similar purpose. The Lessor must notify the Lessee, upon the Lessee's inquiry, at least two (2) years before the end of the lease term under this land lease agreement, whether the Lessor intends to lease the Plot for a similar purpose.*

## 3

### Maksut

## 3

### *Fees*

### 3.1

#### Vuokra

### 3.1

#### *Rent*

Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on satayhdeksäntoistatuhatta neljäkymmentä (119.040) euroa (perusvuokra).

*The Lessee shall pay the Lessor an annual rent of EUR one hundred nineteen thousand fourty (119.040) (base rent).*

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa,

*The Lessor has the right to adjust the rent due to changes in the use of the rental area, zoning regulations, building rights,*



verotuksessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitut tarkistukset eivät kuitenkaan vaikuta vuokran määrään siinä tapauksessa, että Projektin luonne ja toiminta ei ole muuttunut tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkestä. Mikäli peruste vuokrantarkistukselle syntyy kaupungin aloitteesta, voidaan vuokraa tarkistaa vain, mikäli vuokrantarkistuksen määrä on merkittävä.

Vuotuinen vuokra porrastetaan tämän sopimuksen alkaessa seuraavasti:

Vuosivuokrana peritään 60 % edellä kirjattusta perusvuosivuokrasta siihen päivään, jona Projektin laitospalvelun 1. vaiheen kaupallinen käyttö (eli se Projektin vaihe, joka on rahoitettu sillä rahoituksella, johon viitataan tätä maanvuokrasopimusta edeltävässä esisopimuksessa) on alkanut Vuokralaista tyydyttävällä tavalla. Alennettua vuosivuokraa maksetaan kuitenkin enintään viisi (5) vuotta tämän maanvuokrasopimuksen voimaantulopäivästä.

Lisäksi Vuokranantaja palauttaa Vuokralaiselle sopijapuolten välisen aiemman varaus sopimuksen mukaiset varausmaksut 16.774 euroa Vuokralaisen osoittamalle tilille viipymättä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuotuinen vuokra maksetaan laskutuksen perusteella kahdessa erässä, jolloin ensimmäinen erä on maksettava viimeistään huhtikuun 30. päivänä ja toinen erä viimeistään lokakuun 31. päivänä Vuokranantajan osoittamalle tilille.

### 3.2

#### Infrastruktuurin rakentamiskustannukset

Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle Tontin infrastruktuurin rakentamisesta koituvista, tämän maanvuokrasopimuksen liitteenä olevassa Vastuunjakosopimuksessa (liite 3) Vuokranantajan vastuulle kuuluvista perus- ja tieinfrastruktuurin rakentamiskustannuksista laitoksen toimintaprosessiin liittymättömän vedentarpeen täyttävän vesiputkiston rakentamiskustannukset yhteensä 1 622 000 euroa.

*taxation or other such changes. For the sake of clarity, the aforementioned adjustments shall not affect the amount of rent provided that the nature and activities of the Project have not changed since the signing of this land lease agreement. If the basis for rent adjustment arises from the City's initiative, the rent can only be adjusted if the amount of the rent adjustment is significant.*

*The annual rent will be staggered at the start of this agreement as follows:*

*The annual rent shall be 60% of the base annual rent, as stated above, until the date on which commercial operation date of phase 1 of the Project's plant complex (being the phase of the Project financed in accordance with financing referred to in the preliminary agreement entered into prior to this Lease Agreement) has occurred to the satisfaction of the Lessee. However, the reduced annual rent is paid not more than five (5) years from the effective date of this land lease agreement.*

*In addition, the Lessor shall return to the the Lessee the reservation fees of EUR16.774 under the previous reservation agreement between the parties to the account indicated by the Lessee without delay after the signing of the land lease agreement.*

*The annual rent is paid in two instalments on the basis of an invoice, the first instalment being payable no later than 30 April and the second no later than 31 October to the account indicated by the Lessor.*

### 3.2

#### Costs for the construction of the infrastructure

The Lessee shall pay the Lessor a total of EUR 1 622 000 for the costs incurred from the construction of the basic and road infrastructure of the Plot as well as costs incurred from the construction of the water pipeline meeting the water needs unrelated to the plant's operational process, which are the responsibility of the Lessor as specified in the Liability Sharing Agreement (Annex 3) attached to this land

Kukin edellä mainittujen infrastruktuuria koskevien kulujen maksuerä on 162 200 euroa (perusmaksuerä), jolloin vuosittain Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle 324 400 euroa tässä kuvattuja kuluja. Edellisessä kappaleessa mainittu kustannusten tarkentuminen huomioidaan kahden viimeisen vuoden maksuerissä, jotka lasketaan maksamatta olevien todellisten kustannusten perusteella.

Vuokralainen suorittaa edellä mainitut infrastruktuurin kustannukset kymmenessä (10) perusmaksuerässä tämän maanvuokrasopimuksen voimaantulosta lukien. Näin ollen Vuokralainen on maksanut infrastruktuuria koskevat kulut kokonaisuudessaan viimeistään, kun tämän maanvuokrasopimuksen voimaantulosta on kulunut viisi (5) vuotta.

Perusmaksuerät suoritetaan kohdassa 3.1. määritellyinä vuosivuokran maksupäivinä. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus maksaa perusmaksuerät haluamanaan ajankohtana yhdessä tai useammassa erässä ennen yllä kuvatussa maksuaikataulussa mainittuja eräpäiviä. Mikäli Vuokralainen maksaa perusmaksuerät tässä kuvatusti etuajassa, ei Vuokralaisella enää ole näihin liittyviä maksuvelvollisuuksia.

Mikäli Vuokralainen tämän maanvuokrasopimuksen kohdan 6.6 mukaisesti purkaa tämän maanvuokrasopimuksen, on Vuokranantaja velvollinen palauttamaan Vuokralaisen sopimuksen purkupäivään asti maksamat yllä kuvatut infrastruktuurikustannukset (pois lukien mahdolliset prosessiveden putkiston osalta maksetut kustannukset) täysimääräisesti Maanvuokralain (258/1966 muutoksineen) 20 b §:ssä tarkoitettuihin.

Mikäli Projektin toteuttaminen edellyttää edellä mainitun infrastruktuurin rakentamisen lisäksi putkiston rakentamista prosessiveden tarpeisiin, toteuttaa Vuokranantaja myös tämän infrastruktuurirakentamisen Vuokralaisen pyynnöstä. Tällöin Vuokralainen korvaa myös nämä kustannukset Vuokranantajalle. Mikäli tällainen prosessiveden tarpeisiin rakennettavan putkiston toteuttaminen tulee tämän maanvuokrasopimuksen aikana tarpeelliseksi, kustannusten määrästä ja korvaamisesta neuvotellaan sopijapuolten kesken vilpittömässä mielessä.

lease agreement.

Each instalment for the infrastructure costs is EUR 162 200 (base instalment), thus, annually the Lessee shall pay the Lessor EUR 324 400 for the costs described herein. The adjustment of costs mentioned in the previous paragraph will be taken into account in the last two years' payment installments, which will be calculated based on the actual outstanding costs.

The Lessee shall pay the aforementioned costs of the infrastructure in ten (10) base instalments starting from the effective date of this land lease agreement. Consequently, the Lessee will have fully paid the infrastructure costs, at the latest, by the time on which five (5) years have passed since the effective date of this land lease agreement.

The base instalments shall be made on the annual rent payment dates specified in section 3.1. However, the Lessee has the right to pay the base instalments at any time they choose, in one or more instalments, before the due dates mentioned in the payment schedule described above. If the Lessee pays the base instalments early as described here, they will no longer have any payment obligations related to these instalments.

If the Lessee terminates this land lease agreement in accordance with section 6.6 of this land lease agreement, the Lessor is obliged to refund the infrastructure costs described above (excluding the possible costs for the construction of the process water pipeline), paid by the Lessee up to the termination date of the agreement as meant in section 20 b of the Land Lease Act (258/1966, as amended).

If the implementation of the Project requires, in addition to the above-mentioned construction of infrastructure, the construction of a pipeline for the process water, the Lessor shall, at the request of the Lessee, additionally carry out the construction of this. In this case, the Lessee shall also reimburse the Lessor for the costs of the pipeline for the process water. If the implementation of a pipeline for process water needs becomes necessary during this land lease agreement, the costs and reimbursement shall be negotiated in good faith between the contracting parties.

Mikäli Projektin toteuttaminen edellyttää edellä mainitun prosessiveden putkiston lisäksi muita putkistoja, kuten vety-, ammoniakki-, typpi- ja happiputket, Vuokralainen vastaa tämän infrastruktuurin ja sen asentamisen kustannuksista. Kaikkien yllä mainittujen putkistojen rakentaminen toteutetaan tienrakennusvaiheessa ajohäyten rakentamisen yhteydessä Vuokranantajan ja Vuokralaisen yhteistyönä.

### 3.3

#### Indeksiehto

Perusvuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 =100) siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 3.1 mainittu perusvuokra ja perusindeksinä maanvuokrasopimuksen solmimista edeltävän vuoden keski-indeksi. Vertailuindeksinä käytetään vuokra vuotta edeltävän vuoden keski-indeksiä. Kunkin vuokravuoden vuokra tarkistetaan muuttamalla perusvuokraa samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttanut perusindeksiin nähden. Vuotuinen indeksitarkistus tehdään sinä vuoden päivänä, jona maanvuokrasopimus on allekirjoitettu. Vuotuinen indeksikorotus voi olla enintään 3,5 prosenttiyksikköä (3,5 %).

Infrastruktuuria koskevien kulujen maksuerät sidotaan rakennuskustannusindeksiin (1990 =100) siten, että perusmaksueränä on edellä kohdassa 3.2 mainittu maksuerä ja perusindeksinä maanvuokrasopimuksen solmimista edeltävän vuoden keski-indeksi. Vertailuindeksinä käytetään maksuerän maksuvuotta edeltävän vuoden keski-indeksiä. Kukin maksuerä tarkistetaan muuttamalla perusmaksuerää samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttanut perusindeksiin nähden. Indeksikorotus infrastruktuuria koskevien kulujen maksuaikana voi olla enintään 4,0 prosenttiyksikköä (4,0 %).

### 3.4

#### Vakuus

If the implementation of the Project requires, in addition to the above-mentioned construction of process water pipeline, the construction of other pipelines such as hydrogen, ammonia, nitrogen, and oxygen pipelines, the Lessee is responsible for the costs of such infrastructure and the costs of its instalment. The construction of all the above-mentioned pipelines will be carried out during the road construction phase in conjunction with the construction of the access road, in cooperation between the Lessor and the Lessee.

### 3.3

#### Index link

*The base rent is linked to the cost-of-living index as follows:*

*The annual rent is linked to the cost-of-living index (1951:10 =100) with the base rent mentioned in Section 3.1 above and the average index of the year preceding the conclusion of the land lease agreement as the base index. The benchmark index is the average index for the year preceding the rental year. The rent for each rental year will be adjusted by changing the base rent in proportion to the change in the benchmark index in relation to the base index. The annual index adjustment is made on the day the land lease agreement has been signed. The annual index adjustment may not exceed 3.5 percentage points (3.5%).*

*The payment installments for the costs related to the infrastructure are tied to the building cost index (1990 = 100) so that the base installment is the installment mentioned in section 3.2 above and the base index is the average index of the year preceding the signing of the land lease agreement. The comparison index used is the average index of the year preceding the payment year of the installment. Each installment is adjusted by changing the base installment in the same proportion as the comparison index has changed in relation to the base index. The index adjustment for the costs concerning the infrastructure may not exceed 4,0 percentage points (4,0 %) during the payment term of the costs.*

### 3.4

#### Guarantee

Vuokralaisen tämän maanvuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi Vuokralainen luovuttaa Vuokranantajalle sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa emoyhtiötakauksen vastaten määrältään yhteenlaskettuna tämän maanvuokrasopimuksen mukaisen yhden (1) vuoden perusvuosivuokraa sekä kahta infrastruktuuria koskevien kulujen maksuerää.

Emoyhtiötakauksen tulee olla voimassa koko tämän maanvuokrasopimuksen voimassaolon ajan mukaan lukien mahdolliset kohdassa 2.2 tarkoitetut vuokra-ajan jatkokaudet.

Mikäli Vuokralainen osittain tai kokonaan laininlyö maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa, eikä korjaa menettelyään kohtuullisessa ajassa Vuokranantajan kirjallisesti esittämästä vaatimuksesta, on Vuokranantajalla oikeus käyttää emoyhtiötakausta Vuokralaista enempää kuulematta. Vuokranantajan on kuitenkin ilmoitettava Vuokralaiselle ja Vuokralaisen emoyhtiölle kirjeitse vakuuden käyttämisestä viipymättä.

### 3.5

#### Maksamattomat vuokrat

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

Vuokranantaja vakuuttaa, ettei tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä vuokra-alueeseen kohdistu minkäänlaisia Vuokralaista edeltäneen vuokralaisen maksamattomia vuokraeria.

### 3.6

#### Muut maksut

Vuokralainen suorittaa Tontin lohkomiskulut kaksituhatta kolmesataa (2.300) euroa, jotka kuitataan maksetuksi tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksin.

Vuokranantaja vastaa Tontin maapohjan kiinteistöverosta.

As security for the performance of the Lessee's obligations under this land lease agreement, the Lessee shall provide the Lessor, at the time of signing the agreement, with a parent company guarantee, with a sum equivalent to one (1) year's annual base rent under this land lease agreement and two installments of the costs related to the infrastructure.

The parent company guarantee shall stay in force for the whole term of this land lease agreement including possible extensions to the lease term in accordance with section 2.2.

If the Lessee partially or totally fails to fulfil its obligations under the land lease agreement and does not rectify its behaviour within a reasonable time after a written request from the Lessor, the Lessor has the right to use the parent company guarantee without further consultation with the Lessee. However, the Lessor shall inform the Lessee and the Lessee's parent company by letter of the exercise of the security without delay.

### 3.5

#### Unpaid rents

*The Lessee is also obliged to pay the instalments of rent, with interest on arrears, which have not been paid by the Lessee's predecessor, but not for a period longer than three years.*

*The Lessor warrants that at the time of the signing of this land lease agreement, there are not any kind of outstanding rent payments from the previous Lessee's predecessor.*

### 3.6

#### Other payments

*The Lessee shall pay the Plot's subdivision costs EUR two thousand three hundred (2,300.00), which shall be acknowledged as paid upon signature of this land lease agreement.*

*The Lessor is responsible for the real estate tax for the land area of the Plot.*

Vuokralainen vastaa siitä kiinteistöverosta, joka lain mukaan kuuluu Vuokralaisen hankkimien ja rakennuttamien rakennuksien ja rakennelmien omistajan maksettavaksi.

*The Lessee is responsible for the property tax that, according to the law, is to be paid by the owner of the buildings and structures acquired and constructed by the Lessee.*

Vuokralaisella on velvollisuus solmia sopimus alueella toimivan vesihuoltolaitoksen kanssa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetuista liittymismaksuista ja muista maksuista. Vuokralainen sopii näistä maksuista erikseen alueella toimivan vesihuoltolaitoksen kanssa.

*The Lessee is obliged to conclude an agreement with the water utility company operating in the area concerning the connection fees and other charges referred to in the Finnish Water Services Act (119/2001). The Lessee shall agree on these charges separately with the water utility company operating in the area.*

Vuokralainen maksaa lisäksi Naantalin Satama Oy:lle sataman infrastruktuuri- ja palvelumaksut Naantalin Satama Oy:n ja Vuokralaisen sopimuksen mukaisesti. Maksujen periminen perustuu Euroopan Unionin satamapalveluasetukseen (EU 2017/352). Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralainen on velvollinen solmimaan sopimuksen Naantalin Satama Oy:n kanssa näiden maksujen suorittamisesta.

*The Lessee also pays Naantalin Satama Oy the port infrastructure and service fees in accordance with the agreement between Naantalin Satama Oy and the Lessee. The charges are based on the European Union Port Services Regulation (EU 2017/352). For the sake of clarity, it is stated that the Lessee is obliged to conclude an agreement with Naantalin Satama Oy for the payment of these fees.*

## 4

### Vuokra-alueen käyttö

#### 4.1

##### Käyttötarkoitus

Tontti luovutetaan käytettäväksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena siten kuin käyttötarkoituksesta on voimassa olevassa asemakaavassa määrätty. Vuokralaisen tarkoituksena on toteuttaa Tontille vedyn ja ammoniakkin tuotantolaitos tai muu vedyn jatkojalostetta tuottava laitos. Vuokralaisen aikomuksena on myös myydä edellä mainitun laitoksen tuotannosta syntyviä muita sivuvirtojen tuotteita. Edellä mainitun laitoksen arvioitu tuotantoteho on ympäristövaikutusten arviointiselostuksen mukaan noin [220 000] tonnia ammoniakkia vuodessa (jäljempänä "**Projekt**ti").

Vuokralaisella on oikeus suunnitella, asentaa, rakentaa, purkaa (kuitenkin huomioiden kohdassa 4.3 todetun edellytyksen Kaupungin suostumiselle), ylläpitää ja käyttää Tontilla Projektia. Vuokralaisella on oikeus myös

## 4

### Use of the rental area

#### 4.1

##### Purpose

*The Plot is transferred for use as a block area for industrial and warehouse buildings, as specified in the current detailed zoning plan. The Lessee's intension is to build a hydrogen and ammonia production plant or other plant for the further processing of hydrogen on the site. The Lessee's intensions is also to sell other by-products from the production of the abovementioned plant. The estimated production capacity of the abovementioned plant, according to the environmental impact assessment report, is approximately [220 000] tonnes of ammonia per year (hereinafter the "**Project**").*

*The Lessee shall have the right to design, install, construct, demolish (subject however to clause 4.3 on the City's consent), maintain and operate the Project on the Plot. The Lessee also has the right to have a third party or*

teetättää edellä mainitut toimet kolmannella osapuolella tai kolmansilla osapuolilla.

Vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista kuuden (6) kuukauden kuluessa oikeuden perustamisesta siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki Projektin toteuttamiseen ja käyttöön tarvittavat viranomaisluvut sekä tämän maanvuokrasopimuksen edellyttämät suostumukset ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Mikäli tätä maanvuokrasopimusta edeltäneen esisopimuksen nojalla Vuokranantajan Vuokralaiselle myöntämän valtakirjan lisäksi Vuokralainen tarvitsee tässä määriteltyä käyttötarkoitusta varten valtakirjan, jota Vuokralainen voi kohtuudella edellyttää Projektin toteuttamista varten tai edellä mainittujen velvoitteidensa täyttämiseksi, sitoutuu Vuokranantaja toimitamaan Vuokralaiselle tällaisen valtakirjan.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa Vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

#### 4.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan Projektin 1. vaiheen laitoskokonaisuuden (eli sen Projektin vaiheen, joka on rahoitettu sillä rahoituksella, johon viitataan tätä maanvuokrasopimusta edeltävässä esisopimuksessa) sellaisena kuin Vuokralainen katsoo tarkoituksenmukaiseksi kahdeksan (8) vuoden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa Projektin 1. vaiheen rakennusten käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti.

Mikäli Vuokralainen jättää hakemuksen yllä mainitun rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamisesta ennen kyseessä olevan määräajan päättymistä, sitoutuu Vuokranantaja viemään rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamisen Naantalin kaupunginhallituksen päätettäväksi. Ensikertaisen hakemuksen yhteydessä

*third parties undertake the abovementioned activities.*

*The Lessee is obliged to apply for the registration of its leasehold right within six (6) months of the establishment of the right, as provided for in the Finnish Code of Real Estate (540/1995).*

*The Lessee is responsible for ensuring that it has all the necessary permits from authorities for implementing and operating the Project, as well as the consents required by this land lease agreement and that it complies with any requirements and regulations imposed by legislation and authorities. If, in addition to the power of attorney granted by the Lessor to the Lessee under the preliminary agreement preceding this land lease agreement, the Lessee requires a power of attorney for the purpose defined herein that the Lessee can reasonably require for the implementation of the Project or to fulfill the aforementioned obligations, the Lessor undertakes to provide such a power of attorney to the Lessee.*

*The Lessee must not cause damage or inconvenience to the Lessor or third parties by the construction work or any other action.*

#### 4.2 Obligation to build

*The Lessee commits to constructing the phase 1 of the Project's plant complex (being the phase of the Project financed in accordance with financing referred to in the preliminary agreement entered into prior to this land lease agreement) as the Lessee deems appropriate within eight (8) years from the signing date of this land lease agreement to the readiness level that allows the building control authority to carry out the final inspection required for the commissioning of the Project's phase 1 in an approved manner.*

*If the Lessee submits an application for the extension of the construction obligation deadline mentioned above before the expiration of the said deadline, the Lessor commits to bringing the extension of the construction obligation deadline to the Naantali City Board for a decision. For the first application, the proposed*

päätösesityksenä on lähtökohtaisesti rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen, ellei painavista perusteista muuta johdu.

Jos hakemusta ei ylivoimaisen tai siihen verrattavan esteen vuoksi ole voitu tehdä ennen tässä sovittua tai myöhemmin jatkettua rakentamisvelvoitteen määräajan päättymistä, voi Vuokranantaja päättää rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamisesta myös esteen päättymisen jälkeen tehdystä perustellusta hakemuksesta.

Tontin rakentamisluvan mukaisen varsinaisen rakentamisen saa aloittaa viimeistään tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä.

#### 4.3

##### Kunnossapito ja perusparannukset

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja Tontin kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokranantaja ei saa aiheuttomasti evätä edellä mainittua suostumusta.

Maanvuokrasopimuksen voimassaoloajan Tontilla oleva puusto sekä maa- ja kiviaines on Vuokralaisen omaisuutta. Vuokralainen hoitaa itse kustannuksellaan puiden poiston, niiden poiston mahdollisesti tarvitsemien viranomaislupien hakemisen sekä vastaa Tontilla olevien puiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Säilytettävät puut on tarpeellisin osin suojattava rakennustyön ajaksi.

Tontin esirakentaminen, käsittäen rakennushanketta edeltävät louhintatyöt sekä Tontin tasaamisen, tapahtuu Vuokralaisen toimesta ja tämän kustannuksella lukuun ottamatta Vuokranantajan suorittamaa puuston hakkuuta ja poisvientiä Tontilta siten, kuin on määrätty tätä maanvuokrasopimusta edeltäneen esisopimuksen kohdassa 5. Vuokralainen huolehtii lisäksi tarpeelliseksi katsottujen Tonttiin kohdistuvien muiden perusparannustöiden, kuten teiden, kaapeleiden ja sähkölinjojen sekä muiden Vuokralaisen suunnitteleman vedyn ja ammoniakkin tuotantolaitoksen kannalta tarpeellisten rakenteiden ja laitteiden, tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Selvyiden vuoksi

*decision will generally be to extend the construction obligation deadline, unless there are compelling reasons to the contrary.*

*If the application could not be made before the end of the period agreed herein or the extended period for the construction obligation agreed upon later due to force majeure or a comparable impediment, the Lessor may decide on extending the construction obligation period also upon a reasoned application made after the end of the impediment.*

*The actual construction of the Plot in accordance with the building permit may begin, at the latest, on the date of signature of this land lease agreement.*

#### 4.3

##### Maintenance and basic improvements

*The Lessee is responsible for the maintenance, cleanliness and safety of its buildings and the Plot. No part of the finished buildings may be demolished without the written consent of the Lessor. The Lessor shall not unreasonably withhold the aforementioned consent.*

*During the term of the land lease agreement, the trees, soil and aggregate on the Plot are the property of the Lessee. The Lessee shall remove the trees and apply for the possibly needed permits by the authorities for the removal of the trees, at its own expense and shall be responsible for any damage caused by the trees on the Plot. Where necessary, the trees to be retained must be protected during the construction work.*

*The preconstruction of the Plot, including the excavation works prior to the construction project and the levelling of the Plot, will be carried out by and at the expense of the Lessee except for the clearing and removal of trees from the Plot carried out by the Lessor as specified in section 5 of the preliminary agreement preceding this land lease agreement. The Lessee shall also undertake and bear the cost of any other basic improvements to the Plot deemed necessary, such as roads, cables, power lines and other structures and equipment necessary for the hydrogen and ammonia production plant planned by the Lessee. For the sake of clarity, the Lessee shall have the right to carry*

todetaan, että Vuokralaisella on oikeus kaikkien edellä mainittujen toimien suorittamiseen Tontilla tai niiden teettämiseen kolmannella osapuolella.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista (sis. Tontin esirakentamisen kokonaisuudessaan lukuun ottamatta Vuokranantajan suorittamaa puuston hakkuuta ja poisvientä Tontilta siten, kuin on määrätty tätä maanvuokrasopimusta edeltäneen esisopimuksen kohdassa 5) taikka muista suorittamista 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.

Sopijapuolten vastuista ja velvoitteista sovitaan tarkemmin sopimuspuolien välisessä *Vastuunjakosopimuksessa*.

#### 4.4

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että Tontti on enimmäkseen rakentamatonta metsämaata. Tontilla on kulkuyhteyksiä ja rakennelmia, kuten kohteen eteläiseen osaan sijoittuva osuus alueella kulkevasta aidasta sekä putkilinjoja. Tontilla ei ole kaupungin tiedon mukaan sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tontin läheisyydessä on harjoitettu sellaista teollista toimintaa, josta on saattanut aiheutua lähialueiden maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Pilaantumisen laajuuden selvittämiseksi on Tontin ja laajemmin lähiympäristön osalta teetetty ulkopuolisten asiantuntijoiden toimesta selvityksiä pilaantuneista maa- ja vesiaineksista. Ulkopuolisen asiantuntijan toimesta on lisäksi teetetty tarkastelu Tontin ja laajemmin lähiympäristön osalta sen luontoarvoista, ns. biodiversiteettitarkastelu.

Vuokralainen on tutustunut edellä mainittuihin selvityksiin ja tarkasteluihin.

*out all of the above activities on the Plot or to have them carried out by a third party.*

*The Lessee is not entitled to any compensation or reimbursement of the rent for the costs of maintenance or basic improvements (including the entire preconstruction of the Plot except for the clearing and removal of trees from the Plot carried out by the Lessor as specified in section 5 of the preliminary agreement preceding this land lease agreement), or other works carried out by it.*

*The Lessee is also not entitled to compensation at the end of the leasehold for renovations or other works that have increased the value of the object of the contract.*

*The responsibilities and obligations of the parties are further specified in the Liability Sharing Agreement between the parties.*

#### 4.4

*Duty to report under Section 139 of the Finnish Environmental Protection Act*

*Pursuant to Section 139 of the Finnish Environmental Protection Act (527/2014), the City notes that the Plot is mostly undeveloped forest land. There are access roads and structures on the Plot, such as a section of a fence in the southern part of the Plot and pipelines. To the City's knowledge, there is no waste or material on the Plot that could cause soil or groundwater contamination.*

*Industrial activities have been carried out in the vicinity of the Plot which may have caused pollution of the soil or groundwater in the surrounding area. In order to determine the extent of the contamination, surveys of contaminated soil and water have been carried out by external experts for the Plot and the wider surrounding area. In addition, an assessment regarding the natural value, a so-called biodiversity assessment of the Plot and the wider surrounding area has been carried out by an external expert.*

*The Lessee has familiarised itself with the abovementioned studies and analyses.*



Velvollisuus Tontin maaperän tai pohjaveden mahdollisen ennen tämän sopimuksen voimaantuloa tapahtuneen pilaantumisen puhdistamisesta käsitellään ympäristönsuojelulain 14. luvun mukaisesti. Kuitenkin, koska Vuokralainen ei ole harjoittanut Tontilla liiketoimintaa ennen tätä maanvuokrasopimusta ja tätä maanvuokrasopimusta edeltänyttä esisopimusta, vastaa Vuokranantaja kaikista kustannuksista, jotka liittyvät ennestään olemassa olevaan saastumiseen ja pilaantumiseen, mitkä ovat aiheutuneet tätä maanvuokrasopimusta tai tätä maanvuokrasopimusta edeltävänä aikana. Vuokralaisella on oikeus käynnistää ja ottaa hoidettavakseen edellä mainitut puhdistustoimenpiteet ja periä näistä aiheutuneet kustannukset Vuokranantajalta.

#### 4.5

##### Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että Tontti ei Vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu.

Mikäli Tontti tai sen osa on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 133 §:ssä säädetään.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

Vuokranantajan vaatiessa Vuokralainen on velvollinen toimittamaan kustannuksellaan Vuokranantajalle yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä Vuokranantajan hyväksymän tutkimuslaitoksen tekemän selvityksen Tontin maaperän puhtaudesta. Mikäli vuokra-aikaa jatketaan tämän sopimuksen kohdan 2.2 mukaisesti, siirtyy edellä mainittu velvoite selvityksen toimitamisesta vastaavasti.

Sopijapuolet lisäksi nimenomaisesti sopivat, että mikäli Vuokralaisen Tontille teettämistä maaperän muokkaustoimenpiteistä (esim. räjäytys- tai louhintatöistä jne.) aiheutuu maaperän- tai pohjaveden pilaantumista tai haitta-

*The obligation to clean up any contamination of the soil or groundwater of the Plot that occurred before the entry into force of this agreement will be dealt with in accordance with Chapter 14 of the Finnish Environmental Protection Act. However, since the Lessee has not conducted business on the Plot before this land lease agreement and the preliminary agreement preceding this land lease agreement, the Lessor is responsible for all costs arising from pre-existing pollution and contamination that occurred before this land lease agreement or the preliminary agreement preceding this land lease agreement. The Lessee has the right to initiate and take charge of the aforementioned cleaning measures and to recover the costs incurred from the Lessor.*

#### 4.5

##### Soil contamination

*The Lessee is obliged to ensure that the Plot is not spoiled by the Lessee or otherwise.*

*However, if the Plot or part of the Plot is contaminated during the rental period in a manner referred to in Section 16 or 17 of the Finnish Environmental Protection Act, the Lessee is obliged to clean up the area in accordance with Section 133 of the Finnish Environmental Protection Act.*

*If the Lessee fails to comply with this obligation, the Lessor shall be entitled to carry out the cleaning at the Lessee's expense and to charge the Lessee for the costs of the operation.*

*If requested by the Lessor, the Lessee shall be obliged to submit to the Lessor, at its expense, one (1) year before the expiry of the lease term, a report on the cleanliness of the soil on the Plot made by a research institute approved by the Lessor. If the lease Term is extended pursuant to Section 2.2 of this agreement, the aforementioned obligation to provide the report shall be transferred accordingly.*

*Furthermore, the parties expressly agree that in the event of any soil preparation work (e.g. blasting or excavation work, etc.), causes soil or groundwater contamination or the discharge of pollutant-containing soil or water to*

ainepitoisten maa- tai vesiaineiden kulkeutumisesta naapurikiinteistöille, esimerkiksi siten, että hule- tai suotovesivirtaukset muuttuvat siten, että viereisellä kiinteistöllä sijaitsevan maankaatopaikan haitta-ainepitoisia suotovesiä tai muita hulevesiä kulkeutuisi Tontille tai muille naapurikiinteistöille, vastaa kaikista näihin liittyvistä kustannuksista (esim. puhdistamiskustannuksista), täysimääräisesti Vuokralainen.

#### 4.6

##### Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa Tonttia tai osaa siitä kolmannelle, ellei Vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

#### 4.7

##### Katselmuks

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa Tontilla katselmuksia, joista kuitenkin, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin niitä ennen ilmoitettava ja ajankohdasta sovittava Vuokralaisen kanssa. Vuokralainen on velvollinen myötävaikuttamaan ajankohdasta sopimiseen, eikä Vuokralainen saa perusteettomasti viivyttää ajankohdasta sopimista. Johtuen Tontin turvallisuusjärjestelyistä ja Tontin kulunhallinnasta, Vuokralaisen tai hänen edustajansa tulee olla läsnä katselmusta suoritettaessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontille pääsy sovittuna ajankohtana edellyttää perehtymistä Vuokralaisen turvallisuusohjeisiin. Vuokranantajan tulee noudattaa katselmuksen aikana Vuokralaisen etukäteen toimittamia tai ennen katselmuksen aloittamista selostamia turvallisuusohjeita. Katselmuksessa tarkastetaan, onko tontti ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko maanvuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Vuokranantajan määräämässä kohtuullisessa ajassa.

Mikäli katselmuksen ajankohtaa ei pystytä sopimaan kohtuullisessa ajassa tai on syytä epäillä vakavaa sopimusrikkomusta, on Vuokranantajalla oikeus toimittaa katselmus myös ilman Vuokralaisen suostumusta tai sovittua ajankohtaa.

*neighbouring properties, for example by altering the flow of stormwater or leachate so that pollutant-containing leachate from the landfill site on the adjacent property or other stormwater would be discharged onto the Plot or other neighbouring properties, the Lessee shall be fully liable for all related costs (e.g. clean-up costs).*

#### 4.6

##### Subletting

*The Lessee has no right to sublet or otherwise transfer the Plot or any part of it to a third party, unless the Lessor gives its written consent.*

#### 4.7

##### Inspections

*The Lessor has the right to carry out inspections on the Plot, of which, however, the Lessee must be informed well in advance and the timing must be agreed with the Lessee. The Lessee shall be obliged to cooperate in agreeing on the timing and the Lessee shall not unduly delay agreeing on the time. Due to the security arrangements and access control of the Plot, the Lessee or his representative must be present during the inspection.*

*For the sake of clarity, access to the Plot at the agreed time is subject to familiarisation with the Lessee's security instructions. During the inspection, the Lessor must follow the safety instructions provided by the Lessee in advance or explained by the Lessee before the inspection begins. The inspection will check that the Plot and the buildings on it are in good condition and that the provisions of the land lease agreement have otherwise been complied with. If the inspection has given rise to objections, the deficiencies must be rectified within a reasonable time limit set by the Lessor.*

*If the inspection time cannot be agreed upon within a reasonable period or there is reason to suspect a serious breach of contract, the Lessor has the right to conduct the inspection without the Lessee's consent or an agreed time.*

## 4.8

## Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten Rakentamislain (751/2023, muutoksiineen) 131 ja 134 §:issä tarkoitettujen johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen ja ylläpitämisen Tontille rakentamislain säädettyssä järjestyksessä. Sijoittamisesta ja ylläpitämisestä koituva haitta korvataan Vuokralaiselle rakentamislain säädösten mukaisesti ja Vuokranantajan on sovittava sijoittamisen ajankohdasta Vuokralaisen kanssa.

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuseroista tai muista maasto-olosuhteista johtuen joko pengertai leikkausluiskan ulottamista tontille, Vuokralaisen on sallittava tämä korvauksetta.

## 4.9

## Luovutusvelvollisuus

Jos Vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Luovutettavan alueen pinta-ala huomioidaan vuosivuokrassa ja alueen luovuttamisesta Vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan täysimääräisenä erikseen tehtävällä sopimuksella.

## 4.10

## Kaupungin vakuutus erityisistä oikeuksista ja rasitteista Tontilla

Vuokranantaja vakuuttaa, että se ei ole antanut eikä tule tämän maanvuokrasopimuksen voimassaolon aikana antamaan sellaisia erityisiä oikeuksia Tontille tai sopinut sellaisista rasitteista tai kolmannen oikeuksista, joilla voisi olla haitallisia vaikutuksia Vuokralaisen oikeuksiin tai Projektille, pois lukien rasitteet ja oikeudet, jotka ilmenevät tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä päivätyltä rasiustodistukselta ja

## 4.8

*Placement of wires, etc.*

*The Lessee shall permit the placement and of necessary wiring, equipment, etc. and their fixtures, as referred to in Sections 161 and 163 of the Finnish Building Act (751/2023, as amended) maintenance on the Plot, designated by the City to serve the community or the property in the order stipulated in the Building Act. The impediment caused by the placement and maintenance shall be reimbursed to the Lessee in accordance with the Building Act and the Lessor must agree on the timing of the placement with the Lessee.*

*If the construction of streets according to the approved plans requires the extension of either an embankment or a cut-off ramp to the Plot due to the difference in height or other terrain conditions between the street and the property's yard level, the Lessee must allow this without compensation.*

## 4.9

*Obligation to hand over area*

*If the Lessor needs part of the leased area for street space or public building land or other public area before the end of the lease term, the Lessee is obliged to hand over the area. The area of the handover area shall be considered in the annual rent and any inconvenience caused to the Lessee by the handover of the area will be fully compensated by means of a separate agreement .*

## 4.10

## The City's affirmation regarding the special rights and mortgages and encumbrances on the Plot

The City affirms that it has not and will not, during the term of this land lease agreement, grant such special rights to the Plot or agree to any easements or third party rights that could adversely affect the Company's rights or the Project, except for easements and rights that are shown on the certificate of mortgages and encumbrances and the cadastral certificate dated on the date of signing of this land lease agreement or

kiinteistörekisteriotteelta tai joihin viitataan ja jotka perustetaan tämän maanvuokrasopimuksen kohdan 4.8 mukaisesti.

Vuokranantaja sitoutuu olemaan hakematta Tonttia koskevia kiinnityksiä tämän maanvuokrasopimuksen voimassaolon aikana.

## 5 Lunastaminen

### 5.1

Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokralauden päätyttyä Vuokranantaja on Vuokralaisen niin edellyttäessä velvollinen lunastamaan Vuokralaisen omistaman Tontilla sijaitsevan, edellä kohdassa 4.2 tarkoitetun rakennuksen ja muut Vuokranantajan kirjallisella suostumuksella Tontille rakennetut rakennukset. Mikäli vuokra-aikaa jatketaan kohdassa 2.2 tarkoitetulla tavalla, siirtyy Vuokranantajan lunastusvelvollisuus vastaavasti.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia Tontilla sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä ja joihin ei kohdistu Vuokralaisen liiketoimintaan, patenttioikeuksiin tai muuhun vastaavaan seikkaan liittyvää arkaluonteista tietoa tai toiminnallisuutta.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1 Tontilla sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- 2 keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3 ilmeisiä ylellisyyslaitteita;
- 4 irrallisia tai irrotettavia laitteita; eikä
- 5 puita ja pensaita.

### 5.2

Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää Tontilla olevaa Vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan Tontin tulevaa käyttöä ja joihin ei kohdistu Vuokralaisen liiketoimintaan, patenttioikeuksiin tai

which are referred to or established under section 4.8 of this land lease agreement.

The Lessor agrees not to apply for any mortgages on the Plot during the validity of this land lease agreement.

## 5 Redemption

### 5.1

*Lessor's obligation to redeem*

*At the end of the initial lease term referred to in Section 2.1 of this agreement, the Lessor shall, if the Lessee so requests, redeem the building on the Plot owned by the Lessee referred to in Section 4.2 above and any other buildings constructed on the Plot with the written consent of the Lessor. If the lease term is extended as referred to in Section 2.2, the Lessor's obligation to redeem shall be transferred accordingly.*

*The obligation to redeem also applies to permanent equipment and installations owned by the Lessee on the Plot which can be considered to serve the future use of the building and which do not involve any sensitive information or functionality related to the Lessee's business operations, patent rights, or other similar matters.*

*However, the redemption obligation does not apply to:*

- 1 buildings on the Plot other than those mentioned above;*
- 2 unfinished buildings, equipment and installations;*
- 3 obvious luxury devices;*
- 4 detached or detachable equipment; nor*
- 5 trees and shrubs.*

### 5.2

*Lessor's right of redemption*

*The Lessor is also entitled to redeem any of the Lessee's property on the Plot that is not subject to the redemption obligation under paragraph 5.1 and that can be considered to serve the future use of the Plot and which do not involve any sensitive information or*

muuhun vastaavaan seikkaan liittyvää arkaluonteista tietoa tai toiminnallisuutta.

*functionality related to the Lessee's business operations, patent rights, or other similar matters.*

### 5.3

#### Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Teknisellä arvolla tarkoitetaan tässä summaa, joka saadaan, kun omaisuuden jälleenhankinta-arvosta, eli siitä arvosta, joka vastaa uuden samanlaisen tai ominaisuuksiltaan vastaavan omaisuuden arvoa, vähennetään omaisuuden arvonalenema omaisuuden iän mukaan ja näin saatuun arvoon lisätään peruskorjauksista johtuva omaisuuden arvonnousu.

### 5.3

#### *Redemption price and its payment*

*The Lessor pays a price for the property it redeems, which is 60% of the technical value of the assets at the end of the lease. Technical value, as meant herein, refers to the amount obtained when the replacement value of the property, i.e., the value corresponding to a new similar or equivalent property, is reduced by the depreciation of the property according to its age, and the resulting value is increased by the appreciation of the property due to major repairs.*

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, Vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeuden haltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittaman määrän, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

*If the right of leasehold to the land and buildings has been mortgaged and a lien created thereon, the Lessor shall, if the matter is not disputed, pay to the lienholder, if they so request in good time before the expiry of the lease term, the redemption price on the expiry of the lien, with due priority to their claim, up to the amount shown in the lien deed, after which the surplus shall be paid to the Lessee.*

### 5.4

#### Vuokra-ajan jatkamisen vaikutus Vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli vuokra-aikaa jatketaan kohdassa 2.2 tarkoitetulla tavalla, Vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokralauden loppuun.

### 5.4

#### *Effect of the extension of the lease on the Lessor's redemption obligation*

*If the lease term is extended as referred to in Section 2.2, the Lessor's redemption obligation under Section 5.1 shall be transferred to the end of the new lease term.*

### 5.5

#### Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota Vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään Tontin.

### 5.5

#### *Non-redeemable assets*

*At the end of the lease, the Lessee is obliged to remove any buildings, equipment, installations and other property it owns which are not redeemed by the Lessor. The Lessee is obliged to clean up the Plot.*

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu Tontilta kuukauden kuluessa maanvuokrasopimuksen päättymisestä, Vuokranantajalla on oikeus myydä omaisuus vuokralaisen lukuun julkisella

*If the Lessee's property referred to herein has not been removed from the Plot within six months of the expiry of the land lease agreement, the Lessor has the right to sell the property on behalf of the Lessee by public auction*

huutokaupalla sekä siistiä Tontti myynnistä saaduilla varoilla

*and to clean up the Plot with the proceeds of the sale.*

Mikäli Tontilla oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, Vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Tontilla oleva vuokralaisen omaisuus ei kata julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvia kustannuksia, vuokralaisella ei ole velvollisuutta näiden kustannusten kattamiseen.

*If the Lessee's assets on the Plot are estimated to cover mainly only the costs of organising a public auction, the Lessor is entitled to do what he considers best with the assets. For the sake of clarity, if the Lessee's assets on the Plot do not cover the costs of organising the public auction, the Lessee is not obliged to cover these costs.*

#### 5.6

Tontin myynti maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana

#### 5.6

*Selling of the Plot during the term of the land lease agreement*

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä Tonttia kolmannelle tämän maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

*The City commits to not selling the Plot to a third party during the term of this land lease agreement.*

## 6

### Muut sopimusehdot

## 6

### Other terms of the contract

#### 6.1

Vahinkotapahtuma

#### 6.1

*Damage due to incident*

Mikäli Tontilla oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava tai vähintään samaan käyttötarkoitukseen soveltuva rakennus. Rakennustyö on aloitettava yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaattettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Mikäli Vuokralainen katsoo, että Projektin toiminnalle Tontille ei enää voida katsoa olevan edellytyksiä, on Vuokralaisella oikeus kustannuksellaan purkaa ja poistaa vahinkotapahtumassa tuhoutuneen rakennuksen rauniot ja mahdollisesti jäljelle jäävät osat. Rakennuksen purkamisen jälkeen Vuokralaisella on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä maanvuokrasopimus päättymään kolmen (3) kuukauden kuluttua vahinkotapahtumasta. Irtisanoessaan sopimuksen Vuokralainen sitoutuu siistimään Tontin kuuden (6) kuukauden kuluessa irtisanomisilmoituksesta.

*If a building owned by the Lessee on the Plot is destroyed, in whole or in part, in an incident, the Lessee must construct a building equivalent to the one destroyed or at least suitable for the same purpose. The construction shall be commenced within one (1) year and completed within three (3) years from the date of the incident. If the Lessee considers that the Project can no longer be deemed feasible on the Plot, the Lessee has the right, at its own expense, to demolish and take away the ruins and possible remaining parts of the building destroyed in the incident. After the demolition of the building, the Tenant has the right to terminate this land lease agreement in writing to end three (3) months after the incident. Upon terminating the agreement, the Lessee agrees to clean up the Plot within six (6) months of the termination notice.*

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

*The Lessor may, upon request, extend the time limits referred to herein.*

## 6.2

## Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Tonttiin rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kaupungin säännössä määrätään.

Vuokralaisen tulee suorittaa ja kustantaa Tontin osalta sisäänajoteiden kunnossa- ja puhtaanapito sekä huolehtia pintaveden poistosta alueellaan ja tieosuudellaan.

## 6.3

## Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää maanvuokraoikeus Vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Vuokraoikeuden siirron saaja on velvollinen ilmoittamaan siirrosta Vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa siirtoasiakirjan (esim. vuokraoikeuden kauppakirja) allekirjoittamisesta lukien. Ilmoitukseen tulee liittää jäljennös siirtoasiakirjasta. Jollei siirtoilmoitusta tehdä määräajassa, on uuden Vuokralaisen maksettava Vuokranantajalle sopimussakkoa sakon määrämishetkellä voimassa olevan kunnan ao. viranomaisen hyväksymien maksujen ja taksojen mukainen määrä.

Kohdan 4.1 mukainen vuokraoikeuden kirjaa-misvelvollisuus koskee myös vuokraoikeuden siirron saajaa.

Vuokralaisella on oikeus pantata tämän maanvuokrasopimuksen nojalla mahdolliset saatavansa Vuokranantajalta rahoittajalle, joka on tätä maanvuokrasopimusta edeltävän esisopimuksen mukaisesti myöntänyt Projektille rahoituksen, mukaan lukien, mutta ei rajoittuen Meridiamiin (jäljempänä "**Rahoittaja**").

Vuokralaisen esitettyä kirjallisen pyynnön Vuokranantajalle, Vuokranantaja ilman aiheutonta viivytystä vilpittömässä mielessä neuvotelee seuraantosopimuksen (ENG: direct agreement) Vuokralaisen ja Rahoittajan (pois lukien Meridiam) kanssa ja neuvottelujen

## 6.2

*Street maintenance and cleaning*

*The Lessee's obligation to maintain and keep clean the street adjacent to the Plot is determined by the Finnish Act on the Maintenance and Cleanliness of Streets and Certain Public Areas (669/1978) and the relevant city regulations.*

*The Lessee shall carry out and pay for the maintenance and cleaning of the access roads to the Plot and shall take care of surface water drainage on its territory and road section.*

## 6.3

*Transfer of leasehold right*

*The Lessee has the right to transfer the leasehold right to a third party without consulting the Lessor.*

*The transferee is obliged to notify the Lessor of the transfer within three (3) months of the signing of the transfer document (e.g. the deed of the lease). The notification must be accompanied by a copy of the transfer document. If the notice of transfer is not given within the time limit, the new lessee shall pay to the Lessor a contractual penalty in the amount of the fees and charges approved by the relevant municipal authority in force at the time when the penalty is imposed.*

*The obligation to register the leasehold right in accordance with Section 4.1 also applies to the transferee of the leasehold right.*

*The Lessee shall have the right to pledge any claims it may have against the Lessor under this agreement to financier who has provided financing for the Project in accordance with the preliminary agreement preceding this land lease agreement, including but not limited to Meridiam (hereinafter referred to as the "**Financier**").*

*Upon the Lessee's written request to the Lessor, the Lessor shall, without undue delay and in good faith, negotiate a direct agreement with the Lessee and the Financier (excluding Meridiam) and, upon completion of such negotiations, enter into such agreement with the*

päätteeksi solmii kyseisen sopimuksen Vuokralaisen ja Rahoittajan (pois lukien Meridiam) kanssa.

*Lessee and the Financier (excluding Meridiam).*

#### 6.4 Sopimussakko

Mikäli Vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 4.2 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Vuokranantajalle sopimussakkona vuosivuokraa vastaavan määrän rakentamisvelvoitemääräajan umpeen kulluttua ja tämä velvoite on voimassa jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

#### 6.4 Contractual penalty

*If the Lessee fails to comply with the construction obligation referred to in Section 4.2 above, the Lessee shall be liable to pay the Lessor a penalty equalling the amount of an annual rent after the construction obligation period has expired and the obligation to pay will remain for each subsequent 12-month period until the construction obligation is fulfilled.*

Mikäli Vuokralainen siirtää vuokraoikeuden ennen kuin tässä sopimuksessa kohdassa 4.2 mainittu rakentamisvelvoite on täytetty, ovat vuokraoikeuden siirtäjä ja siirronsaaja velvollisia yhteisvastuullisesti maksamaan Vuokranantajalle sopimussakkona 3.1 kohdassa mainitun vuosivuokran kymmenkertaisen määrän.

*If the Lessee transfers the leasehold before the construction obligation referred to in Section 4.2 of this agreement has been fulfilled, the transferor and the transferee shall be jointly and severally liable to pay to the Lessor as a contractual penalty an amount equal to ten times the annual rent referred to in Section 3.1.*

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus siirtää maanvuokraoikeus Projektia ja Tonttia hallinnoimaan perustettavalle konserniyhtiölleen tai -yhtiölle taikka Rahoittajalle tai Rahoittajan Projektia varten perustamalle tai osoittamalle yhtiölle tai yhtiölle ennen rakentamisvelvoitteen täyttymistä ilman, että tämä perustettava yhtiö tai perustettavat yhtiöt tai Vuokralainen olisi velvollinen maksamaan edellä mainittua sopimussakkoa. Tämän oikeuden edellytyksenä on, että siirronsaaja ottaa maanvuokraoikeuden luovutuskirjassa vastattavakseen kaikki tämän maanvuokrasopimuksen mukaiset Vuokralaisen velvoitteet, ja että luonnos maanvuokraoikeuden luovutuskirjasta on toimitettu hyvissä ajoin etukäteen Vuokranantajalle. Mikäli luonnosta ei toimiteta tai maanvuokraoikeuden luovutuskirjassa ei ole mainintaa velvoitteiden siirtymisestä, jää velvoite vuokraoikeuden siirtoon liittyvän sopimussakon yhteisvastuullisuudesta voimaan.

*However, the Lessee shall have the right to transfer the leasehold to the group company or companies established to manage the Project and the Plot or to the Financier or to the company or companies established or designated by the Financier for the Project before fulfilling construction obligation, without the established company or companies or the Lessee becoming liable to pay the abovementioned contractual penalty. This right is conditional upon the transferee assuming all the Lessee's obligations under this land lease agreement in the deed of transfer of the land lease right, and that a draft of the deed of transfer of the land lease right has been submitted to the Lessor well in advance. If the draft is not submitted or if the deed of transfer of the land lease right does not mention the transfer of obligations, the obligation for joint liability for the contractual penalty related to the transfer of the lease right remains in force.*

Jos Vuokralainen muilta osin olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, voidaan hänet velvoittaa maksamaan Vuokranantajalle sopimussakkona enintään kohdassa 3.1 mainitun vuosivuokran suuruinen sopimussakko. Mikäli sopimusrikkomuksesta aiheutuva vahinko ylittää tässä

*If the Lessee otherwise materially breaches the terms of this agreement or the provisions made under it, the Lessee may be required to pay to the Lessor a penalty not exceeding the amount of the annual rent referred to in Section 3.1. If the damage caused by the breach of contract exceeds the amount of the*



tarkoitettua sopimussakon määrän, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan sopimussakon ylittävän vahingon vahingonkorvauksena Vuokranantajalle.

Mikäli maanvuokrasopimus puretaan tai irtisanotaan Vuokranantajan toiminnasta riippumattomista syistä ennen kohdan 4.2 rakentamisvelvoitteen täyttämistä, on Vuokralainen velvollinen maksamaan Vuokranantajalle laskua vastaan sillä hetkellä voimassa olevan Vuokranantajan ao. viranomaisen asiaa koskevan päätöksen mukaisen maksun. Maksulla kateetaan ne kustannukset, jotka Vuokranantajalle aiheutuu Tontin uudelleenluovutuskuntoon saattamisesta.

Naantalin kaupunginhallitus voi vapauttaa vuokralaisen joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

#### 6.5 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain 4 §:n (846/2009) mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

#### 6.6 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus maanvuokralaissa (258/1966, muutoksineen tämän sopimuksen allekirjoituspäivään asti) mainituilla perusteilla.

Maanvuokralain 23a §:n tarkoittama vuokrasuhteen päättymisen ajankohta tulee kuitenkin olla vähintään kaksikymmentäneljä (24) kuukautta purkamisilmoituksen tiedoksiannosta. Mikäli Vuokralainen tai Rahoittaja korjaa sopimusrikkomuksen edellä mainitussa ajassa, Vuokranantajan tulee peruuttaa sopimuksen purku.

#### 6.7 Tietojen antaminen

*contractual penalty referred to herein, the Lessee shall be liable to compensate the Lessor for the damage exceeding the contractual penalty by way of damages.*

*If the land lease agreement is cancelled or terminated for reasons beyond the Lessor's control before fulfilling the construction obligation of Section 4.2, the Lessee is obliged to pay the Lessor, against an invoice, a fee corresponding to the relevant decision of the relevant authority of the Lessor in force at the time. The fee covers the costs incurred by the Lessor for preparing the Plot for re-allocation.*

*The Naantali city government may exempt the Lessee from paying all or part of the contractual fines referred to herein.*

#### 6.5 Interest on late payments

*In the event of a delay in the payment of rent or any other payment under this agreement, interest on arrears shall be paid on overdue amounts in accordance with Section 4 of the Finnish Interest Act (846/2009) from the due date.*

#### 6.6 Termination of contract

*The parties have the right to terminate the land lease agreement on the grounds specified in the Finnish Land Lease Act (258/1966, as amended up until the date of this agreement).*

*However, the termination date of the land lease agreement referred to in Section 23a of the Land Lease Act must be at least twenty-four (24) months from the notification of the termination notice. If the Lessee or the Financier cures the breach of contract in the aforementioned time, the Lessor shall cancel the termination of the agreement.*

#### 6.7 Provision of information

Vuokranantajalla on oikeus pyydettyään antaa tähän maanvuokrasopimukseen perustuvia ei-salassapidettäviä tietoja kolmannelle.

6.8

Muutosten ilmoittaminen

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Vuokranantajalle nimeään ja kotipaikka- sekä laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän maanvuokrasopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi Vuokranantajalle ilmoittamaan laskutusosoitukseen. Tiedoksiannon katsotaan saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä (7) päivänä lähettämisestä, jos se on lähetetty mailnattuun osoitteeseen.

Jos maanvuokrasopimuksessa on nimetty useita yhteisvastuullisia vuokralaisia, tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähetetään vain sille vuokralaiselle, jonka nimi on sopimuksessa ensimmäisenä.

6.9

Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä maanvuokrasopimuksesta aiheutuvat mahdolliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten kesken neuvottelemalla. Mikäli asiassa ei päästä sovintoon, ratkaistaan asia lopullisesti välitysmenettelyssä Keskuskauppakamarin välitysmenettelysääntöjen mukaisesti yhden välitystuomarin kokoonpanossa. Välitysmenettelyn paikka on Helsinki, Suomi. Välitysmenettelyn kieli oli suomi, mutta todisteita voi toimittaa ja todistajia voidaan kuulla myös englanniksi.

6.10

Kolmannen tahon omistamat rakenteet Tontilla

Vuokralainen on tietoinen Tontin eteläosassa sijaitsevista, Neste Oyj:n omistamista putkista, joiden käyttö on lähtökohtaisesti sovittu turvattavaksi, ja joita varten on perustettu kiinteistön 529-006-0001-0022 kiinteistörekisteriotteelta ilmenevä johtorasite. Mahdollisista putkiin liittyvien tulevien järjestelyiden yksityiskohdista Vuokralaisen tulee sopia yhdessä tarkemmin Neste Oyj:n kanssa.

*The Lessor has the right to disclose, upon request, non-confidential information under this land lease agreement to a third party.*

6.8

*Notification of changes*

*The Lessee must notify the Lessor in writing without delay of any change in their name, registered office address and billing address.*

*The Lessor shall have the right to serve notices, announcements and instructions to the Lessee under this land lease agreement by sending them by certified mail to the last billing address provided by the Lessee to the Lessor. Notices shall be deemed to have been received by the addressee no later than seven (7) days after mailing if mailed to such address.*

*If there are several Lessees named in the land lease agreement, notices, announcements and instructions will be sent only to the Lessee whose name appears first in the lease.*

6.9

*Dispute resolution*

*Any disputes arising from this land lease agreement will be resolved primarily through negotiation between the parties. If no agreement can be reached, the matter will be finally settled by arbitration in accordance with the Rules of Arbitration of the Finnish Chamber of Commerce, by a single arbitrator. The seat of the arbitration shall be Helsinki, Finland. The language of the arbitration shall be Finnish, but evidence may be submitted, and witnesses heard in English.*

6.10

*Structures owned by a third party on the Plot*

*The Lessee is aware of the pipelines in the southern part of the Plot owned by Neste Oyj, the use of which has been agreed in principle to be secured, and for which a utility easement has been established as shown in the cadastral certificate of property 529-006-0001-0022. The details of any future arrangements relating to the pipelines should be further agreed between the Lessee and Neste Oyj.*

## 6.11

## Vastuunjakosopimus

Sopijapuolien vastuista Tontilla säännellään tämän maanvuokrasopimuksen lisäksi liitteenä [3] olevassa Vastuunjakosopimuksessa.

## 6.11

## Sovellettava laki ja muut sovellettavat säännökset

Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Mikäli tässä sopimuksessa ei toisin määrätä, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun määräyksiä.

## 7

## SOPIMUKSEN KIELI

Tämä maanvuokrasopimus on laadittu kaksikielisenä suomeksi ja englanniksi. Mikäli kieliversioiden välillä ilmenee ristiriitaa, on suomenkielinen versio määräävä.

## 8

## SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä maanvuokrasopimus tulee voimaan, kun Naantalin kaupunginhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu.

Vuokranantaja sitoutuu toimittamaan vuokralaiselle viipymättä tiedon päätöksen lainvoiman saamisesta tai mikäli päätökseen haetaan oikaisua, tiedon päätöksestä tehdystä oikaisuvaatimuksesta.

## 9

## JAKELU

Tätä maanvuokrasopimusta on tehty kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

## 10

## ALLEKIRJOITUKSET

Naantalissa \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ kuuta 202\_\_

**NAANTALIN KAUPUNKI**

## 6.11

## Liability Sharing agreement

*The parties' liabilities on the Plot are determined, in addition to this land lease agreement in the Liability Sharing Agreement as attached herein as annex [3].*

## 6.11

## Applicable law and other applicable provisions

*This land lease agreement is governed by Finnish law. Unless otherwise provided for in this agreement, the lease is governed by the provisions of Chapter 5 of the Finnish Land Lease Act (258/1966).*

## 7

## LANGUAGE OF THE AGREEMENT

*This land lease agreement has been prepared in both Finnish and English. In the event of discrepancies between the language versions, the Finnish version shall prevail.*

## 8

## ENTRY INTO FORCE OF THE AGREEMENT

*This land lease agreement shall enter into force when the decision of the Naantali city council to approve this agreement has become final and the agreement has been signed.*

*The Lessor undertakes to inform the Lessee without delay of the decision becoming final or, in the event of an appeal against the decision, of the appeal against the decision.*

## 9

## SHARING

*This land lease agreement is made in two (2) identical copies, one for each party.*

## 10

## SIGNATURES

Naantali [day] [month] [year]

**CITY OF NAANTALI**

---

Kaupunginhallitus

**City Government**

Laura Leppänen  
Kaupunginjohtaja / *Mayor*

Riitta Luotio  
hallintojohtaja / *Director of Administration*

Tämän maanvuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot. Paikka ja aika edellä mainitut. *We accept this lease and agree to comply with its terms. The place and time stated above.*

**Green North Energy Oy**

XX

XX

## LIITTEET

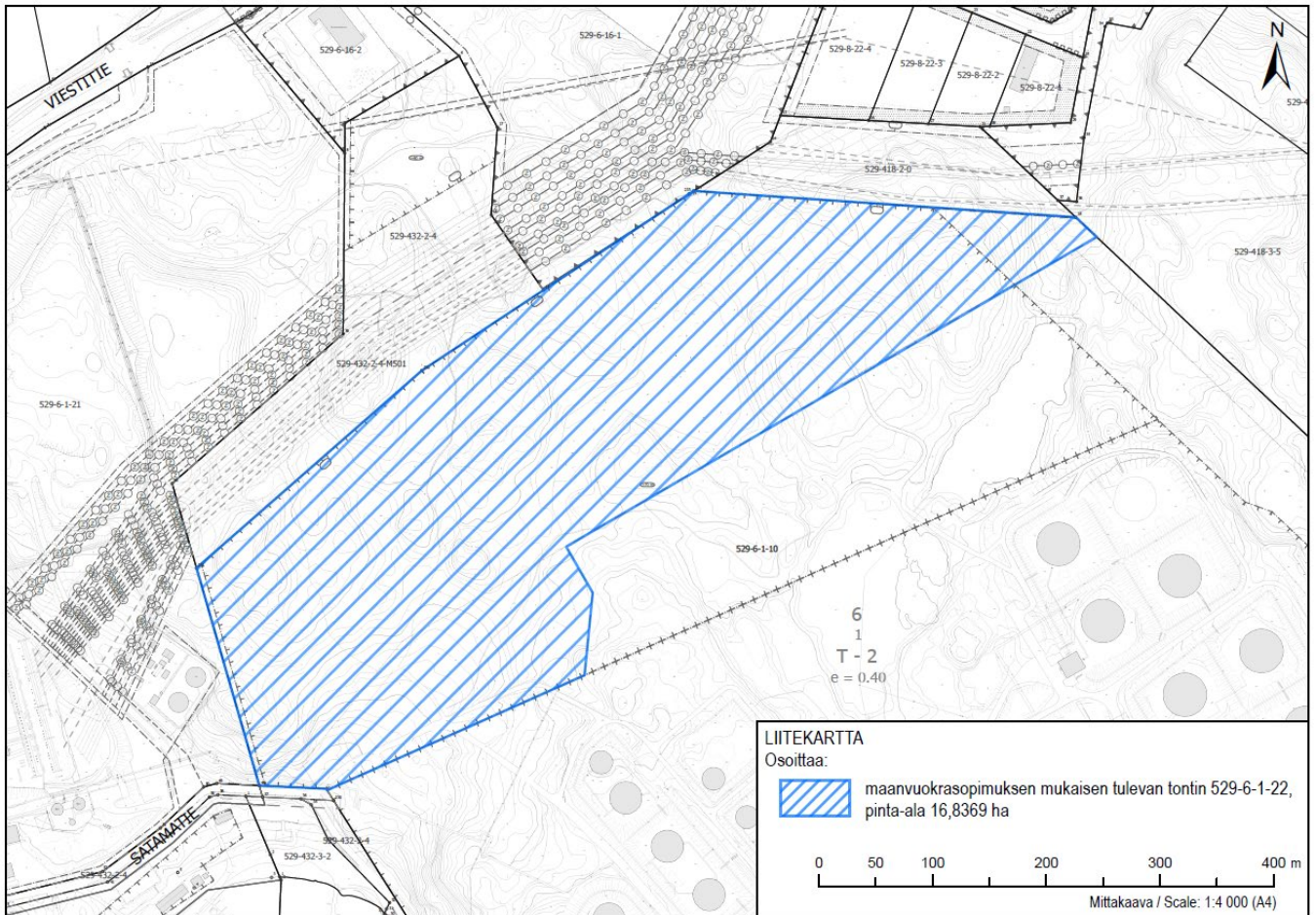
## LIITE 2:

Esisopimuksen sopimusalueen ja Maanvuokrasopimuksen vuokra-alueen osoittava kartta

## ANNEXES

## ANNEX 2:

A map showing the agreement area of the Preliminary Agreement and the rental area of the Land Lease Agreement



## LIITE 3:

**Vastuunjakosopimus**

Tällä vastuunjakosopimuksella sopijapuolet Naantalin kaupunki ja Green North Energy Oy sopivat sopijapuolten välisistä vastuista, velvoitteista ja kustannusjaosta Green North Energy Oy:lle vety- ja ammoniakkilaitoshankeen toteuttamista varten luovutettavalla alueella ("**Tontti**") Naantalin Tupavuorella.

Sopijapuolet:

Naantalin kaupunki  
y-tunnus 0135457-2  
Käsityöläiskatu 2

## ANNEX 3:

**Liability Sharing Agreement**

With this liability sharing agreement, the parties City of Naantali and Green North Energy Oy agree on the responsibilities, obligations and cost sharing between the parties on the area to be allocated to Green North Energy Oy for the implementation of the hydrogen and ammonia plant project (the "**Plot**") in Tupavuori, Naantali.

Parties to the contract:

City of Naantali  
business ID 0135457-2  
Käsityöläiskatu 2

## 21100 Naantali

Green North Energy Oy  
y-tunnus 3238750-2  
Itäinen Rantakatu 72  
20810 Turku

Vastuut:

Green North Energy Oy:

- 1) Vastaa kustannuksellaan, hankkeen toteuttamisen edellyttämästä Tontin esirakentamisesta lukuun ottamatta Naantalin Kaupungin suorittamaa puuston hakkuuta ja poisvientä Tontilta siten, kuin on määrätty Tonttia koskevaa maanvuokrasopimusta edeltäneen esisopimuksen kohdassa 5.
- 2) Vastaa kustannuksellaan Tontin louhintareunojen valvonnasta ja kunnossapidosta sekä Tontin valvonnasta ja turvallisuudesta.
- 3) Vastaa esisopimuksen voimassaoloaikana Tontin pintamaan poistosta, kallion avolouhinnasta, tarvittavista maantäyttö- ja pohjanvahvistustöistä, maa- ja kiviaineksen pois kuljettamisesta sekä muista vety- ja ammoniakkilaitoshankkeen toteuttamisen kannalta aiheellisia rakentamishanketta valmistelevista töistä lukuun ottamatta Naantalin Kaupungin suorittamaa puuston hakkuuta ja poisvientä Tontilta siten, kuin on määrätty Tonttia koskevaa maanvuokra-sopimusta edeltäneen esisopimuksen kohdassa 5.4 Vastaa kustannuksellaan Tontin sisäisistä Tonttia palvelevista ajoyhteyksistä.
- 5) Vastaa kustannuksellaan Tontin ja Tonttia palvelevien sisäisten vesi- ja viemärijohtojen sekä huivesiviemärien toteuttamisesta sekä maanvuokrasopimuksen kohdan 3.5 mukaisista vesihuoltolaitoksen perimistä liittymismaksuista.
- 6) Vastaa laitoksen rakentamisesta myönnettyjen viranomaislupien, voimassa olevan lainsäädännön sekä osapuolten välisissä sopimuksissa sovittujen ehtojen ja määräaikojen mukaisesti.
- 7) Vastaa laitoksen koekäytöstä ja käyttöönotosta.
- 8) Vastaa laitoksen operoinnista sen toiminnan käynnistyttyä.
- 9) Tontin sisään jäävän aidan osuuden siirtämisen kustannuksien puolesta määrästä uudelle Neste Oyj:n omistamien kiinteistöjen rajalle.
- 10) Vastaa maanvuokrasopimukseen kirjattujen vuokralaisen velvoitteiden noudattamisesta siten, kuin maanvuokrasopimuksessa tarkemmin sovi-taan.

## 21100 Naantali

Green North Energy Oy  
business ID 3238750-2  
Itäinen Rantakatu 72  
20810 Turku

Responsibilities:

Green North Energy Oy:

- 1) Responsible, at its own expense, for the pre-construction of the Plot required for the implementation of the project except for the clearing and removal of trees from the Plot carried out by the City of Naantali as specified in section 5 of the preliminary agreement preceding the land lease agreement concerning the Plot.
- 2) Responsible, at its own expense, for the supervision and maintenance of the excavation edges of the Plot and for the supervision and safety of the Plot.
- 3) During the term of the preliminary agreement, is responsible for the removal of topsoil from the Plot, the excavation of rock, the necessary earth filling and ground reinforcement works, the removal of soil and aggregates and other works necessary for the preparation of the construction project for the hydrogen and ammonia plant project, except for the clearing and removal of trees from the Plot carried out by the City of Naantali as specified in section 5 of the preliminary agreement preceding the land lease agreement concerning the Plot.
- 4) Responsible, at its own expense, for the access roads within the Plot serving the Plot.
- 5) Responsible, at its own expense, for the installation of internal water and sewage pipes and stormwater sewers serving the Plot and, on the Plot, as well as for the connection fees charged by the water utility company pursuant to Section 3.5 of the land lease agreement.
- 6) Responsible for ensuring that the construction of the facility complies with the granted official permits, current legislation, and the terms and deadlines agreed upon in the agreements between the parties
- 7) Responsible for the trial operation and commissioning of the facility
- 8) Responsible for operating the facility after the commissioning
- 9) Responsible for the costs amounting to half of the costs incurred from the relocation of the part of the fence remaining within the Plot and

*the costs of relocating it to the new boundary of the properties owned by Neste Oyj.*

- 10) *Responsible for the lessee's obligations according to the land lease agreement as agreed upon in more detail in the land lease agreement.*

Naantalin kaupunki:

- 1) Vastaa vety- ja ammoniakkilaitoksen edellyttämien ajoyhteyksien toteuttamisesta Tontin rajalle (Kuormatie).
- 2) Vastaa Tontin vesilaitoksen toimintaprosessiin liittymättömän vedentarpeen edellyttämien vesi- ja viemärijohtojen sekä hulevesiviemärien toteuttamisesta Tontin rajalle.
- 3) Vastaa kustannuksellaan laitoksen esirakentamisvaiheen edellyttämistä väliaikaisista tiejärjestelyistä.
- 4) Tontin sisään jäävän aidan osuuden siirtämisestä ja siirtämisen kustannuksien puolesta määrästä uudelle Neste Oyj:n omistamien kiinteistöjen rajalle
  - a. Aidan siirto tulee toteuttaa mm. TUKESin edellyttämien standardien sekä Neste Oyj:n asettamien kohtuullisten vaatimusten mukaisesti, joiden yksityiskohdista sopijapuolet sopivat yhdessä tarkemmin Neste Oyj:n kanssa.
- 5) Vastaa kustannuksellaan puuston hakkuusta ja poisviennistä Tontilta siten, kuin on määrätty Tonttia koskevaa maanvuokrasopimusta edeltäneen esisopimuksen kohdassa 5.

Sopijapuolet vastaavat yhdessä:

- 1) Tahoiltaan rooliensa mukaisesti tarpeellisten sopimusten ja suunnitelmien laadinnasta sidosryhmien/naapureiden kanssa

Muuta:

Naantalin kaupunki pyrkii ilman turhaa viivytystä käsittelemään Green North Energy Oy:n toimittamat kaupungin päätäntävaltaan kuuluvat lupahakemukset.

City of Naantali:

- 1) *Responsible for providing the access roads necessary for the commissioning of the hydrogen and ammonia plant up to the boundary of the Plot (Kuormatie).*
- 2) *Responsible for the implementation of water and sewer pipes, as well as stormwater sewers, required for water needs unrelated to the Plot's water utility process, up to the Plot boundary.*
- 3) *Responsible, at its own expense, for the temporary road arrangements required for the pre-construction work phase.*
- 4) *Responsible, at its own expense to the amount half of the costs, for the relocation of the part of the fence remaining within the Plot and the costs of relocating it to the new boundary of the properties owned by Neste Oyj*
  - a. *The relocation of the fence must be carried out in accordance with the standards required by TUKES, among others, and the reasonable requirements set by Neste Oyj, the details of which will be separately agreed between the parties and Neste Oyj.*
- 5) *Responsible, at its own expense, for the clearing and removal of trees from the Plot as specified section 5 of the preliminary agreement preceding the land lease agreement concerning the Plot.*

The parties are jointly responsible:

- 1) *In line with their own roles, to develop the necessary agreements and plans with stakeholders/neighbors*

Miscellaneous:

*The City of Naantali endeavours to, without undue delay to process the permit applications under its decision-making authority, provided by Green North Energy Oy.*

Naantalin kaupunki sitoutuu edesauttamaan, että Neste Oyj vastaa tonttinsa rajan vastaisen aidan kunnonhallinnasta, turvallisuudesta ja valvonnasta aitalinjan siirtämisen jälkeen.

*The City of Naantali undertakes to facilitate that Neste Oyj undertakes the maintenance, safety and supervision of the fence along the boundary of its plot after the fence line has been relocated.*

Tontille sijoitettavien yhdyskuntaa palvelevien joihtojen ja laitteiden sijoittamista varten perustetaan tarvittavat rasitteet. Tontille jääville putkille ja putkijohdoille perustetaan rasite. Vuokralaisen Tontin ulkopuolisille putkijohdoille perustetaan rasite. Rasitealueille sijoittuvien putkien ja putkijoihtojen rakentamisen ja kunnossapidon kustannuksista vastaavat näiden omistajat.

*The necessary easements will be established for the installation of the utility lines and equipment to be placed on the Plot. An easement shall be established for the pipes and pipelines remaining on the Plot. An easement shall be created for the Lessee's pipelines outside the Plot. The owners of the pipes and pipelines shall bear the costs of construction and maintenance of the pipes and pipelines in the easement areas.*

Vastuunjakosopimuksen laadintahetkellä sopijapuolet ovat tietoisia, että Raisio-Naantali sähköverkon kehittämiseksi ja siirtokapasiteetin lisäämiseksi kantaverkkoyhtiö Fingrid Oyj suunnittelee uuden 400 kV voimajohdon rakentamista lähemmäs tulevaa kulutuskeskittymää. Fingridiltä loppuvuodesta 2023 saadun tiedon mukaan johtoreittien osuudet Pohjois-Naantalista Naantalinsalmeen Luolalassa, ml. Tontin välittömässä läheisyydessä olevat alueet, tullaan muutostöiden osalta toteuttamaan 110 kV:n johdoilla olemassa olevalla johtokäytävällä.

*At the time of the conclusion of the liability sharing agreement, the parties are aware that in order to develop the Raisio-Naantali electricity network and increase transmission capacity, the grid company Fingrid Oyj is planning to build a new 400 kV transmission line closer to the future consumption centre. According to information received from Fingrid at the end of 2023, the sections of the line from northern Naantali to Naantali strait in Luolala, including the areas in the immediate vicinity of the Plot, will be constructed with 110 kV lines on the existing line corridor.*

LIITE 4: Tonttia koskeva rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote

*ANNEX 4: Certificate of mortgages and encumbrances and the cadastral certificate for the Plot*

LIITE 5: Valtakirja

*ANNEX 5: Power of attorney*





