

LAND LEASE AGREEMENT / MAANVUOKRASOPIMUS

I. LESSOR / VUOKRANANTAJA

City of Kitee (business ID 0168900-6), Kiteentie 9–11, 82500 Kitee, Finland, hereinafter referred to as the “**Lessor**”.

--

Kiteen kaupunki (Y-tunnus 0168900-6), Kiteentie 9–11, 82500 Kitee, Suomi, jäljempänä ”Vuokranantaja”.

II. LESSEE / VUOKRALAINEN

Northern DC AS (Trading as, Scale42), (business ID 924 580 151), Lergrovikvegen 2, 6419 Molde, Norway, hereinafter referred to as the “**Lessee**”.

Hereinafter Lessor and Lessee collectively referred to as the “**Parties**” and individually referred to as a “**Party**”.

--

Northern DC AS (toimii nimellä ”Scale42”), (Y-tunnus 924 580 151), Lergrovikvegen 2, 6419 Molde, Norja, jäljempänä ”Vuokralainen”.

Jäljempänä Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä ”Osapuolet” ja erikseen ”Osapuoli”.

RECITAL / TAUSTA

The background and purpose of this land lease agreement (hereinafter referred to as the “**Agreement**”) is to enable the Lessee to, *inter alia*, conduct its own investigation of possible design, develop, and construct of a data center (hereinafter referred to as the “**Data Center**”) on the Leased Area (as defined below) located in and owned by the City of Kitee, as specified in this Agreement and its appendices.

--

Tämän maavuokrasopimuksen (jäljempänä ”Sopimus”) taustana ja tarkoituksena on mahdollistaa Vuokralaiselle muun muassa oman tutkimuksen tekeminen datakeskuksen (jäljempänä ”Datakeskus”) mahdollisesta suunnittelusta, kehittämisestä ja rakentamisesta Vuokra-alueella (määriteltä jäljempänä), joka sijaitsee Kiteen kaupungissa ja jonka omistaa Kiteen kaupunki, kuten tässä Sopimuksessa ja sen liitteissä on määriteltä.

THE OBJECT OF THE LEASE / VUOKRAUKSEN KOHDE

Location: [●], Kitee, Finland

Leased area

The object of this lease agreement is a 100,000 (one hundred thousand) square meter plot of land located in the area of property with property registration number 260-429-25-14, as marked in Appendix 1 (map attachment) (the “**Leased Area**”).

--

Sijainti: [●], Kitee, Suomi

Vuokra-alue

Tämän Sopimuksen vuokrakohteena on 100.000 (satatuhatta) neliömetrin suuruinen määräala, joka sijaitsee tontilla kiinteistötunnuksella 260-429-25-14 merkityllä alueella, kuten Liitteessä 1 (karttaliite) on merkitty (”Vuokra-alue”).

TERMS AND CONDITIONS / MÄÄRÄYKSET JA EHDOT

1 ENTRY INTO FORCE AND TRANSFER OF CONTROL / VOIMAANTULO JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTO

This Agreement enters into force [date] provided that the Parties have signed the Agreement.

The control of the Leased Area as well as the possession thereof shall be transferred from the Lessor to the Lessee on [date].

--

Tämä Sopimus tulee voimaan [pääivämäärä], edellyttäen että Osapuolet ovat allekirjoittaneet Sopimuksen.

Vuokra-alueen hallinta ja hallussapito siirtyvät Vuokranantajalta Vuokralaiselle [pääivämäärä].

2 USE OF THE LEASED AREA / VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Purpose of Use of the Leased Area / Vuokra-alueen käyttötarkoitus

The Leased Area is leased to be used as type of land lease as defined in Chapter 5 of the Land Lease Act, as amended (in Finnish: *maanvuokralaki*, 258/1966). The Leased Area is leased to the Lessee for the purpose of investigating the possibility of constructing and operating a commercial data center generally specified in Appendix 2 and Lessee is entitled to carry out activities related to such investigations. The Lessee shall not be allowed to commence building activities on the Leased Area during the Lease Period, provided, however, that the Lessee shall have the right, at its expense, to apply for any permits, permissions and authorizations for its potential future data center project deemed necessary by the Lessee and the Lessor shall grant the Lessee with power of attorneys therewith.

The Lessee is responsible for ensuring that it has all the necessary permits for its operations carried out on the Leased Area and that it complies with all relevant mandatory laws and regulations throughout the Lease Period.

The Lessee shall use its reasonable efforts to cause no detriment to the Lessor or third parties through its activities in the Leased Area.

The Lessee shall not have the right to use the Leased Area for any other purposes other than those expressly stipulated in this Agreement.

--

Vuokra-alue vuokrataan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvussa määritellyn maanvuokrauksen tyyppisenä. Vuokra-alue vuokrataan Vuokralaiselle Liitteessä 2 yleisesti määritellyn kaupallisen datakeskuksen rakentamisen ja kaupallisen operoinnin mahdollisuuksien tutkimiseksi, ja Vuokralaisella on oikeus suorittaa tällaisiin tutkimuksiin liittyviä toimenpiteitä. Vuokralainen ei saa aloittaa rakennustoimintaa Vuokra-alueella Vuokra-aikana, huomioiden kuitenkin, että Vuokralaisella on oikeus hakea omalla kustannuksellaan mahdollista Datakeskushankettaan varten tarvittavia lupia, hyväksyntöjä ja valtuutuksia, ja Vuokranantaja myöntää Vuokralaiselle siihen tarvittavat valtakirjat.

Vuokralainen on vastuussa siitä, että sillä on kaikki tarvittavat luvat Vuokra-alueella harjoitettavalle toiminnalleen ja että se noudattaa kaikkia asiaankuuluvia pakollisia lakeja ja määräyksiä koko Vuokra-ajan.

Vuokralainen pyrkii kohtuullisin keinoin välttämään Vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille aiheutuvia haittoja Vuokra-alueella harjoittamallaan toiminnalla.

Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää Vuokra-aluetta muihin kuin tässä Sopimuksessa nimenomaisesti mainittuihin tarkoituksiin.

2.2 Maintenance costs and responsibilities / Ylläpitokustannukset ja vastuut

The Lessee is responsible for the property tax of the Leased Area.

The Lessee is obliged to have liability, fire, theft, and business interruption insurance covering its operations. The Lessee is responsible for obtaining and covering the costs of any necessary permits related to its business operations conducted in the Leased Area.

The Lessee is responsible for all its costs pertaining to activities carried out by the Lessee in the Leased Area. Such costs include, among others, electricity costs, heating costs, water consumption, waste management, cleaning, maintenance of heating, water, ventilation, and electrical systems, and other automation systems, as well as yard maintenance to the extent the Lessee seems necessary for its activities in the Leased Area. The Lessee shall not be entitled to any compensation for any costs or inconvenience arising from the maintenance obligation or for other work carried out by it.

--

Vuokralainen on vastuussa Vuokra-alueen kiinteistöverosta.

Vuokralainen on velvollinen ottamaan vastuuvakuutuksen, palovakuutuksen, varkausvakuutuksen ja liiketoiminnan keskeytysvakuutuksen, jotka kattavat sen toiminnan. Vuokralainen on vastuussa Vuokra-alueella harjoittamaansa liiketoimintaan liittyvien tarvittavien lupien hankkimisesta ja niiden kustannusten kattamisesta.

Vuokralainen on vastuussa kaikista kustannuksista, jotka liittyvät Vuokralaisen Vuokra-alueella harjoittamaan toimintaan. Tällaisia kustannuksia ovat muun muassa sähkökustannukset, lämmityskustannukset, vedenkulutus, jätehuolto, siivous, lämmitys-, vesi-, ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmien sekä muiden automaatiojärjestelmien huolto sekä pihan huolto siltä osin kuin Vuokralainen katsoo sen tarpeelliseksi Vuokra-alueella harjoittamansa toiminnan kannalta. Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen huoltovelvollisuudesta tai muista suorittamistaan töistä aiheutuneista kustannuksista tai haitoista.

2.3 Purity of soil and groundwater / Maaperän ja pohjaveden puhtaus

To the Lessor's knowledge, prior to the commencement of the Lease Period, there are no contamination of the soil or groundwater on the Leased Area, nor of any other issues mentioned in Section 139 of the Environmental Protection Act, as amended (in Finnish: *ympäristönsuojelulaki*, 527/2014). However, the Lessee acknowledges that the soil and groundwater of the Leased Area have not been examined by the Lessor prior to the commencement of the Lease Period. The Lessor shall conduct a soil investigation on the Leased Area during the Lease Period, and the Lessee is obliged to permit these investigations.

During the Lease Period the Lessee is responsible for ensuring that the soil or groundwater in the Leased Area does not become contaminated due to the Lessee's actions or by entities acting on behalf of the Lessee under the Lessee's supervision or request, or whom the Lessee has otherwise allowed access to the Leased Area. If the soil or any part of the Leased Area becomes contaminated due to actions of the Lessee during the Lease Period as defined in Sections 16 or 17 of the Environmental Protection Act, the Lessee is obligated to clean the Leased Area as stipulated in Section 133 of the said Act.

Should the Lessee fail to fulfill this cleaning obligation and fail to correct such non-performance within sixty (60) days of the Lessor's written notice of default, or earlier if required so by applicable mandatory law or statute, the Lessor has the right to carry out the cleaning actions at the Lessee's expense and to recover the costs incurred from the Lessee.

--

Vuokranantajan tietojen mukaan Vuokra-ajan alkaessa Vuokra-alueella ei ole maaperän tai pohjaveden pilaantumista eikä muita ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:ssä mainittuja ongelmia. Vuokralainen kuitenkin tiedostaa, että Vuokranantaja ei ole tutkinut Vuokra-alueen maaperää ja pohjavettä ennen Vuokra-ajan alkamista. Vuokranantaja suorittaa Vuokra-ajan aikana maaperätutkimuksen Vuokra-alueella, ja Vuokralainen on velvollinen sallimaan nämä tutkimukset.

Vuokralainen on Vuokra-ajan aikana vastuussa siitä, että Vuokra-alueen maaperä tai pohjavesi ei saastu Vuokralaisen toimista tai Vuokralaisen valvonnassa tai pyynnöstä toimivien tahojen toimista tai tahojen toimista, joille Vuokralainen on muutoin antanut pääsyn Vuokra-alueelle. Jos Vuokralaisen toimista Vuokra-ajan kuluessa aiheutuu maaperän tai Vuokra-alueen osan pilaantuminen ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:n mukaisesti, Vuokralainen on velvollinen puhdistamaan Vuokra-alueen mainitun lain 133 §:n mukaisesti.

Jos Vuokralainen laiminlyö tämän puhdistamisvelvollisuuden eikä korjaa laiminlyöntiä kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa Vuokranantajan kirjallisesta laiminlyönti-ilmoituksesta tai aikaisemmin, jos sovellettava pakottava laki tai säädös sitä edellyttää, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa puhdistustoimenpiteet Vuokralaisen kustannuksella ja periä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

2.4 Inspections / Tarkastukset

The Lessor has the right to conduct inspections on the Leased Area to determine whether the Leased Area is in the condition required by the Agreement and whether the provisions of this Agreement are otherwise being complied with provided that (i) the Lessee shall be entitled to at all times to have a representative who accompanies such visitors and the visitors follow all safety requirements of the Lessee, (ii) the access will not obstruct the business of the Lessee in any material way, and (iii) such visitors shall undertake to hold in confidence all proprietary or confidential information and trade secrets of which they may become aware during such access.

--

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa tarkastuksia Vuokra-alueella selvittääkseen, onko Vuokra-alue Sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän Sopimuksen määräyksiä muutoin,

edellyttäen että (i) Vuokralaisella on oikeus aina olla mukana edustaja, joka seuraa vierailijoita, ja vierailijat noudattavat kaikkia Vuokralaisen turvallisuusvaatimuksia, (ii) pääsy ei haittaa Vuokralaisen liiketoimintaa millään olennaisella tavalla, ja (iii) vierailijat sitoutuvat pitämään salassa kaikki omistusoikeudelliset tai luottamukselliset tiedot ja liikesalaisuudet, joista he saattavat saada tietää vierailunsa aikana.

2.5 Connections and street area maintenance / Liittymät ja katualueiden kunnossapito

The Lessee is aware and permits that the Leased Area will include a road connection from the city road specified in Appendix 3. The Lessee is obligated to maintain and keep clean the street section to the extent necessary for its own operations in the Leased Area.

--

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy, että Vuokra-alueeseen kuuluu Liitteessä 3 määritelty tieyhteys kaupungin tiehen. Vuokralainen on velvollinen ylläpitämään ja pitämään puhtaana katualueen siltä osin kuin se on tarpeen hänen oman toimintansa kannalta Vuokra-alueella.

3 LEASE PERIOD, OPTION TO PURCHASE AND TERMINATION / VUOKRA-AIKA, OSTO-OIKEUS JA IRTISANOMINEN

3.1 Lease period / Vuokra-aika

This Agreement is a fixed-term lease agreement. The fixed-term agreement shall remain in effect for a period of one (1) year, commencing from the date hereof (the “Lease Period”).

The Lessee is unilaterally entitled to extend the Lease Period with the same terms and conditions as set out in this Agreement, with one (1) year extension term, by notifying the Lessor in writing thereof no later than three (3) months prior to the end of the Lease Period. The Parties clarify that if the Lessee exercises its right to an extension period, all contractual obligations and rights that are in effect during the Lease Period will also be in effect during the extension period.

--

Tämä Sopimus on määräaikainen vuokrasopimus. Määräaikainen sopimus on voimassa yhden (1) vuoden ajan tämän Sopimuksen päivämäärästä alkaen (“Vuokra-aika”).

Vuokralaisella on yksipuolinen oikeus pidentää Vuokra-aikaa samoin ehdoin kuin tässä Sopimuksessa on määrätty, yhdellä (1) vuodella, ilmoittamalla siitä Vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään kolme (3) kuukautta ennen Vuokra-ajan päättymistä. Osapuolet täsmentävät, että jos Vuokralainen käyttää oikeuttaan jatkaa Vuokra-aikaa, kaikki Vuokra-aikana voimassa olevat sopimusvelvoitteet ja -oikeudet ovat voimassa myös jatkoajalla.

3.2 Option to purchase / Osto-oikeus

The Lessee shall have the right to purchase the Leased Area at any time during the Lease Period according to the preliminary property purchase agreement signed by the Parties and attached hereto as Appendix 4.

--

Vuokralaisella on oikeus ostaa Vuokra-alue milloin tahansa Vuokra-ajan kuluessa Osapuolten allekirjoittaman ja Liitteenä 4 olevan kiinteistön esisopimuksen mukaisesti.

3.3 Expiry of the Lease Period / *Vuokra-ajan päättyminen*

Unless otherwise agreed, the date of vacation shall be the business day following the expiry of the Lease Period. At the end of the Lease Period, the Lessee shall remove its equipment and installations and other property from the Leased Area and clean the Leased Area from any waste or similar materials the Lessee has brought to the Leased Area and to surrender the Leased Area to the Lessor materially in the condition it was in at the beginning of the Lease Period save for any soil preparation / modification work carried out by the Lessor in accordance with Section 6 hereunder and, however, always subject to normal wear and tear. If the Leased Area is not in a condition suitable for transfer as set out in this clause above, the Lessor shall be entitled to restore the Leased Area and require the Lessee to reimburse the direct costs incurred from such restoration. The Parties are entitled to compensation for improvements made to the Leased Area only if it has been separately agreed upon in writing by both Parties.

--

Ellei toisin sovita, muuttopäivä on Vuokra-ajan päättymistä seuraava arkipäivä. Vuokra-ajan päättyessä Vuokralaisen on poistettava Vuokra-alueelta laitteistonsa, asennuksensa ja muu omaisuutensa sekä puhdistettava Vuokra-alue Vuokralaisen sinne tuomista jätteistä tai vastaavista materiaaleista ja luovutettava Vuokra-alue Vuokranantajalle olennaisilta osin siinä kunnossa, jossa se oli Vuokra-ajan alkaessa, lukuun ottamatta Vuokranantajan tämän Sopimuksen kohdan 6 mukaisesti suorittamia maaperän valmistelu- ja muokkaustöitä, kuitenkin aina tavanomainen kuluminen pois lukien. Jos Vuokra-alue ei ole edellä mainitussa kohdassa tarkoitettussa luovutuskunnossa, Vuokranantajalla on oikeus kunnostaa Vuokra-alue ja vaatia Vuokralaiselta korvausta kunnostuksesta aiheutuneista välittömistä kustannuksista. Osapuolilla on oikeus korvaukseen Vuokra-alueen tehdyistä parannuksista vain, jos siitä on sovittu erikseen kirjallisesti molempien osapuolten kesken.

3.4 Termination of the Agreement / *Sopimuksen irtisanominen*

3.4.1 Lessor's rights to terminate the Agreement

The Lessor has a right to terminate the Agreement on the following grounds:

- (a) if the Lessee is declared bankrupt by legally valid decision by respective court;
- (b) if the Lessee has transferred the lease right or handed over the possession of the Leased Area or part of it to another party in violation of the Agreement;
- (c) if the Lessee materially neglects to comply with its obligations under this Agreement and has not corrected its breach of contract within three (3) months after receiving written notice of the breach of contract from the Lessor;

- (d) if the payment of rent remains, despite two written reminders by the Lessor, unpaid for more than three consecutive (3) months after its respective due date; and/or
- (e) if the Lessee has materially neglected the maintenance obligation of the Leased Area and its property or has used the Leased Area or its property materially in violation of Land Lease Act or the Agreement and has not corrected its conduct within three (3) months after receiving written notice by the Lessor.

The Lessor must provide the Lessee with a written advance notice specifying the breach and the intention to terminate the Agreement if the breach is not rectified.

The Lessor's right to terminate the Agreement expires in case the Lessee has corrected its negligence or conduct in violation of the law or the Agreement before the Lessor has terminated the Agreement on the grounds specified above.

The Lessor's right to terminate the Agreement also expires in case the Lessor does not terminate the Agreement within a reasonable time and in any event within two (2) months after becoming aware of the grounds for termination or when the period specified above has expired.

The Lessor may also consider the Agreement terminated if it becomes, objectively assessed, evident that the Lessee has permanently vacated the Leased Area and the Lessor has been unable to reach the Lessee for more than three (3) months using the contact details specified (or as updated) in Section 14 of this Agreement. If the Agreement is considered terminated on this basis, the Lessor has the right to receive compensation from the Lessee for all, and only direct damages directly resulted from the premature termination of the Agreement.

If the Agreement is considered terminated on the basis referred to in subparagraphs (a)-(e), the Lessor has the right to receive compensation from the Lessee for all, and only direct damages directly resulted from the premature termination of the Agreement.

When the Agreement is terminated on the grounds specified in this Section, the lease relationship ends immediately.

--

3.4.1 Vuokranantajan oikeudet irtisanoa Sopimus

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa Sopimus seuraavin perustein:

- (a) jos Vuokralainen on asetettu konkurssiin asianomaisen tuomioistuimen lainvoimaisella päätöksellä;*
- (b) jos Vuokralainen on siirtänyt vuokraoikeuden tai luovuttanut Vuokra-alueen tai sen osan hallinnan toiselle osapuolelle Sopimuksen vastaisesti;*
- (c) jos Vuokralainen laiminlyö olennaisesti tämän Sopimuksen mukaisia velvoitteitaan eikä ole korjannut sopimusrikkomustaan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Vuokranantaja on kirjallisesti ilmoittanut sopimusrikkomuksesta;*
- (d) jos vuokranmaksu on Vuokranantajan kahdesta kirjallisesta muistutuksesta huolimatta jäänyt maksamatta yli kolmen (3) peräkkäisen kuukauden ajan sen eräpäivästä; ja/tai*

(e) jos Vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt Vuokra-alueen ja kiinteistönsä ylläpitovelvollisuutta tai on käyttänyt Vuokra-aluetta tai kiinteistöään olennaisesti maavuokralain tai Sopimuksen vastaisesti eikä ole korjannut käyttäytymistään kolmen (3) kuukauden kuluessa Vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen vastaanottamisesta.

Vuokranantajan on toimitettava Vuokralaiselle kirjallinen ennakkoilmoitus, jossa täsmennetään sopimusrikkomus ja aikomus irtisanoa Sopimus, jos rikkomusta ei korjata.

Vuokranantajan oikeus irtisanoa Sopimus raukeaa, jos Vuokralainen on korjannut laiminlyönnin tai lain tai Sopimuksen vastaisen käyttäytymisensä ennen kuin Vuokranantaja on irtisannonut Sopimuksen edellä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajan oikeus irtisanoa Sopimus raukeaa myös, jos Vuokranantaja ei irtisano Sopimusta kohtuullisen ajan kuluessa ja joka tapauksessa kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun hän on saanut tietää irtisanomisen perusteista tai kun edellä mainittu määräaika on päättynyt.

Vuokranantaja voi myös katsoa Sopimuksen päättyneeksi, jos objektiivisesti arvioituna on ilmeistä, että Vuokralainen on pysyvästi muuttanut pois Vuokra-alueelta ja Vuokranantaja ei ole pystynyt tavoittamaan Vuokralaista yli kolmeen (3) kuukauteen käyttäen tämän Sopimuksen kohdassa 14 määriteltyjä (tai päivitettyjä) yhteystietoja. Jos Sopimus katsotaan päättyneeksi tällä perusteella, Vuokranantajalla on oikeus saada Vuokralaiselta korvaus ainoastaan kaikista niistä välittömistä vahingoista, jotka ovat suoraan aiheutuneet Sopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä.

Jos Sopimus katsotaan päättyneeksi 14.1.1–14.1.1(a)–(e) alakohdissa mainituin perustein, Vuokranantajalla on oikeus saada Vuokralaiselta korvaus ainoastaan kaikista niistä välittömistä vahingoista, jotka ovat suoraan aiheutuneet sopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä.

Kun Sopimus irtisanotaan tässä kohdassa mainituista syistä, vuokrasuhde päättyy välittömästi.

3.4.2 Lessee's rights to terminate the Agreement

The Lessee has a right to terminate the Agreement on the following grounds:

- (a) if the Lessor does not deliver the Leased Area to the Lessee at the time specified in this Agreement or grant access thereto;
- (b) if a decision or order by an authority in force at the time of the Agreement prevents or hinders the use of the Leased Area for the purpose specified in the Agreement, and the Lessor has not informed the Lessee of this, nor has the Lessee otherwise been aware of it;
- (c) if the Leased Area is not in the condition specified in Section 6 of this Agreement at the time specified in said section; or
- (d) the Lessor is in material breach of this Agreement; or
- (e) if any issues arise related to permitting processes, approvals, power allocation, or similar matters, which materially hinder or prevent Lessee from operating a data center as intended.

In the events referred to in subparagraphs (c)–(e), the Lessee's right to terminate the Agreement also requires that the Lessee has urged the Lessor to correct the deficiency within a reasonable

period, which in any event shall be at least two (2) months, and the Lessor has neglected this, or that the deficiency cannot be corrected.

In the events referred to in subparagraphs (c)–(e), the Lessee's right to terminate the Agreement expires if the Lessor's negligence or the deficiency concerning the Leased Area is corrected before the Lessee terminates the Agreement on the grounds specified above. The Lessee's right to terminate the Agreement also lapses if the Lessee does not terminate the Agreement within a reasonable time after becoming actually aware of the decision or order referred to in subparagraph (b) or when the period specified for correcting the deficiency has expired.

If the Agreement is considered terminated on the basis referred to in subparagraphs (c) or (d), the Lessee has the right to receive compensation from the Lessor for all, and only direct damages caused by the premature termination of the Agreement. However, the Lessor shall not be liable under any circumstances for damages to the Lessee resulting from the interruption or disturbance of its business operations or for lost profits. For the avoidance of any doubt it shall be stated that if the Agreement is considered terminated on the basis referred to in subparagraphs (b) or (e), the Lessee has no right to receive compensation because of the premature termination of the Agreement.

Notwithstanding anything to the contrary herein, should the Lessee during the Lease Period (or the extension period hereof) conclude the planned data center project unfeasible on the Leased Area, the Lessee shall have the right to terminate this Agreement with one month's notice period.

When the Agreement is terminated on the grounds specified in this Section, the lease relationship ends immediately.

--

3.4.2 Vuokralaisen oikeudet irtisanoa Sopimus

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa Sopimus seuraavin perustein:

- (a) jos Vuokranantaja ei luovuta Vuokra-aluetta Vuokralaiselle tässä Sopimuksessa määritettynä ajankohtana tai anna pääsyä alueelle; tai*
- (b) jos Sopimuksen voimaantulon ajankohtana voimassa oleva viranomaisen päätös tai määräys estää tai häittää Vuokra-alueen käyttöä Sopimuksessa määriteltyn tarkoitukseen, eikä Vuokranantaja ole ilmoittanut tästä Vuokralaiselle eikä Vuokralainen ole muutoin ollut siitä tietoinen; tai*
- (c) jos Vuokra-alue ei ole tämän Sopimuksen 6 kohdassa määritellyssä kunnossa kyseisessä kohdassa määriteltynä ajankohtana; tai*
- (d) Vuokranantaja rikkoo olennaisesti tätä Sopimusta; tai*
- (e) jos ilmenee ongelmia, jotka liittyvät lupamenettelyihin, hyväksyntöihin, sähkönjakeluun tai vastaaviin seikkoihin ja jotka estävät tai häittäävät olennaisesti Vuokralaisen mahdollisuutta käyttää datakeskusta tarkoitetulla tavalla.*

Edellä c–e alakohdissa tarkoitetuissa tapauksissa Vuokralaisen oikeus irtisanoa Sopimus edellyttää myös, että Vuokralainen on kehottanut Vuokranantajaa korjaamaan puutteen kohtuullisen ajan kuluessa, joka on joka tapauksessa vähintään kaksi (2) kuukautta, ja Vuokranantaja on laiminlyönyt tämän tai puutetta ei voida korjata.

Edellä c–e alakohdissa tarkoitetuissa tapauksissa Vuokralaisen oikeus irtisanoa Sopimus raukeaa, jos Vuokranantajan laiminlyönti tai Vuokra-alueella koskeva puute korjataan ennen kuin Vuokralainen irtisanoa Sopimuksen edellä mainituilla perusteilla. Vuokralaisen oikeus irtisanoa Sopimus raukeaa myös, jos Vuokralainen ei irtisano Sopimusta kohtuullisen ajan kuluessa siitä, kun hän on tosiasiallisesti saanut tietää b alakohdassa tarkoitettua päätöksestä tai määräyksestä tai kun puutteen korjaamiseen varattu aika on päättynyt.

Jos Sopimus katsotaan irtisanotuksi c tai d alakohdassa tarkoitetun perusteen nojalla, Vuokralaisella on oikeus saada Vuokranantajalta korvaus kaikista Sopimuksen ennenaikaisesta irtisanomisesta aiheutuneista välittömistä vahingoista. Vuokranantaja ei kuitenkaan missään tapauksessa ole vastuussa Vuokralaiselle liiketoiminnan keskeytyksestä tai häiriöstä aiheutuneista vahingoista tai menetetyistä voitoista. Epäselvyyksien välttämiseksi todetaan, että jos Sopimus katsotaan päättyneeksi (b) tai (e) alakohdassa tarkoitetun perusteen nojalla, Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Sopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä.

Riippumatta mistään muusta tässä Sopimuksessa sovitusta, jos vuokralainen päättää Vuokra-ajan (tai sen jatkoajan) aikana, että suunniteltu datakeskushanke ei ole toteutettavissa Vuokra-alueella, Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä Sopimus yhden kuukauden irtisanomisajalla.

Kun Sopimus irtisanotaan tässä kohdassa mainituista syistä, vuokrasuhde päättyy välittömästi.

4 RENT / VUOKRA

4.1 Rent payment obligation / Vuokranmaksuvelvollisuus

The Lessee is obligated to pay the total rent to the Lessor for the Leased Area specified in this Agreement. The rent payment obligation shall begin on 1st of November 2025.

--

Vuokralainen on velvollinen maksamaan Vuokranantajalle tämän Sopimuksen mukaisen vuokran Vuokra-alueesta. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 1. marraskuuta 2025.

4.2 Amount of rent / Vuokran määrä

The total rent at the beginning of the Lease Period is EUR 1,250 per month, plus the applicable value-added tax. The amount of the rent is not based on the Leased Area.

The rent does not include electricity, heating, water, waste management, cleaning, maintenance of heating, ventilation, and electrical systems, or yard maintenance for which the Lessee shall procure separate agreements with third party service providers as it deems appropriate.

--

Vuokra-ajan alkaessa vuokra on yhteensä 1.250 euroa kuukaudessa, johon lisätään voimassa oleva arvonlisävero. Vuokran määrä ei perustu Vuokra-alueen kokoon.

Vuokra ei sisällä sähköä, lämmitystä, vettä, jätehuoltoa, siivousta, lämmitys-, ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmien huoltoa eikä pihan huoltoa, joista vuokralainen tekee erilliset sopimukset kolmansien osapuolten palveluntarjoajien kanssa tarpeen mukaan.

4.3 Rent adjustment / Vuokran tarkistaminen

The rent is tied to the cost-of-living index (1951:10=100) and will be adjusted annually in January and for the first time in the January following the commencement date of the Lease Period. The basic index figure shall be the index figure last known at the commencement of the Lease Period. The adjustment index figure shall be the index figure of the October preceding the date of the rent adjustment date. The rent is adjusted by comparing the adjustment index figure to the base index figure and increasing the rent accordingly. Maximum annual rent adjustment is 3 % per year. The rent shall not be decreased although such decrease would otherwise result from decrease in the cost-of-living index.

Should the quotation of the Finnish cost-of-living index cease, or its calculation basis be altered or its use for rent adjustment be prohibited, it shall be replaced with the most similar available quoted index.

--

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja sitä tarkistetaan vuosittain tammikuussa, ensimmäisen kerran Vuokra-ajan alkamispäivää seuraavana tammikuuna. Perusindeksiluku on Vuokra-ajan alkaessa viimeisin tiedossa oleva indeksiluku. Tarkistusindeksin pisteluku on vuokran tarkistamispäivää edeltävän lokakuun indeksiluku. Vuokraa tarkistetaan vertaamalla tarkistusindeksin pistelukua perusindeksilukuun ja korottamalla vuokraa vastaavasti. Vuokran vuotuinen enimmäistarkistus on 3 % vuodessa. Vuokraa ei alenneta, vaikka elinkustannusindeksin lasku muutoin johtaisi vuokran alenemiseen.

Jos Suomen elinkustannusindeksin julkaiseminen lopetetaan, sen laskentaperuste muuttuu tai sen käyttö vuokran tarkistuksessa kielletään, se korvataan lähimmällä saatavilla olevalla indeksillä.

4.4 Rent payment / Vuokran maksaminen

The Lessee shall pay the rent quarterly in advance by the 1st day of January, April, July and October, to the account designated by the Lessor.

If the rent payment is delayed, interest on the unpaid amount will be charged according to the annual interest rate specified in the Interest Act, as amended (in Finnish: *korkolaki*, 633/1982) from the due date to the payment date.

--

Vuokralainen maksaa vuokran neljännesvuosittain etukäteen Vuokranantajan ilmoittamalle tilille tammikuun, huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun ensimmäiseen (1.) päivään mennessä.

Jos vuokranmaksu viivästyy, maksamattomasta summasta peritään korkolain (633/1982) mukainen vuotuinen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään.

4.5 Temporary or other disturbances / *Tilapäiset tai muut häiriöt*

Temporary disturbances in water, sewer, heating, and electrical systems or necessary interruptions in similar distribution systems for the property do not entitle the Lessee to a rent reduction from the Lessor.

--

Väliaikaiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämmitys- ja sähköjärjestelmissä tai vastaavissa kiinteistön jakelujärjestelmissä eivät oikeuta Vuokralaista vuokran alennukseen Vuokranantajalta.

5 DAMAGES / *VAHINGOT*

The Lessee shall be liable for any direct damage caused to the Lessor and/or third parties as a result of the Lessee's activities on the Leased Area caused by Lessee's negligence or breach of contract. For the avoidance of any doubt, the Lessee shall under no circumstances be responsible for any indirect and/or consequential damages.

The Lessor shall be liable for any direct damage caused by the Lessor to the Lessee or the Lessee's operations on the Leased Area caused by Lessor's negligence or breach of contract. However, the Lessor shall not be liable under any circumstances for damages to the Lessee resulting from the interruption or disturbance of its business operations or for lost profits.

For the avoidance of any doubt the Parties hereby acknowledge that each Party is obligated to make every possible effort to prevent and mitigate any potential damage.

Neither Party shall be liable to the other Party for any indirect or consequential damages caused by such Party's breach of its obligations under this Agreement.

--

Vuokralainen on vastuussa Vuokranantajalle ja/tai kolmansille osapuolille aiheutuneista välittömistä vahingoista, jotka johtuvat Vuokralaisen huolimattomuudesta tai sopimusrikkomuksesta Vuokra-alueella. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralainen ei missään tapauksessa ole vastuussa välillisistä ja/tai epäsuorista vahingoista.

Vuokranantaja on vastuussa Vuokralaiselle tai Vuokralaisen toiminnalle Vuokra-alueella aiheutuneista välittömistä vahingoista, jotka johtuvat Vuokranantajan huolimattomuudesta tai sopimusrikkomuksesta. Vuokranantaja ei kuitenkaan ole missään olosuhteissa vastuussa Vuokralaiselle aiheutuneista vahingoista, jotka johtuvat Vuokralaisen liiketoiminnan keskeytyksestä tai häiriöstä, eikä menetetyistä voitoista.

Epäselvyyksien välttämiseksi Osapuolet tunnustavat, että kumpikin Osapuoli on velvollinen tekemään kaikkensa mahdollisten vahinkojen ehkäisemiseksi ja lieventämiseksi.

Kumpikaan Osapuoli ei ole vastuussa toiselle Osapuolelle välillisistä tai epäsuorista vahingoista, jotka johtuvat kyseisen Osapuolen tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden rikkomisesta.

6 CONSTRUCTION, SOIL PREPARATION AND MODIFICATIONS / RAKENTAMINEN, MAAPERÄN VALMISTELU JA MUUTOKSET

As part of this Agreement, the Lessor and the Lessee agree that certain soil preparation / modifications will be carried out by the Lessor. The Parties have agreed that the Lessor is responsible for the construction and modifications and the associated costs up to the amount of EUR 150,000 as follows:

- removal of trees, stumps and topsoil up to 20 (twenty) centimeters from the construction site of the Leased Area no later than the end of the year 2025
- leveling the construction site, to the extent specified as required by the Lessee no later than 1 February 2026, with leveling works concluded no later than 1 June 2026

In addition to said construction and modification works above, the Lessor shall conduct, at its own expense and during the Lease Period, an Environmental Due Diligence Phase 2 review on the Leased Area. Lessor shall provide the Lessee with the results and reports of such reviews without delay.

The Parties acknowledge that the Lessor has constructed the clean water and sewer lines marked in Appendix 1 prior to the signing of this Agreement, and these lines have been extended to the boundary of the Leased Area. The clean water and sewer lines use pipes with a diameter of 110 mm, and they have been capped at the time of signing this Agreement. Furthermore, the Lessee is aware that there is no connection agreement for the clean water and sewer lines in the Leased Area, and the Lessee is obligated to enter into the necessary connection agreements with the local water and wastewater management entity (Kiteen vesikunta) and bear all related costs. Additionally, the Lessee is aware that they must arrange for the necessary electricity and other connections themselves, ascertain their availability, and bear the associated costs. The Lessor is not responsible for the usability or availability of such connections (including but not limited to water, wastewater and electricity connections). The Lessee is responsible for procuring all necessary connections to conduct its operations.

The Leased Area shall be delivered to the Lessee on the date of transfer of control specified in Section 1.

After the end of the Lease Period, the Lessee will not be compensated for the costs incurred from the repairs and modifications made to the Leased Area and property, whether they were made before the beginning of the Lease Period or during the Lease Period.

--

Osana tätä Sopimusta Vuokranantaja ja Vuokralainen sopivat, että Vuokranantaja suorittaa tietyt maaperän valmistelut/muutokset. Osapuolet ovat sopineet, että Vuokranantaja on vastuussa rakentamisesta ja muutoksista sekä niihin liittyvistä kustannuksista 150 000 euron määrään asti seuraavasti:

- *puiden, kantojen ja pintamaan poistaminen enintään 20 (kaksikymmentä) senttimetrin syvyydeltä Vuokra-alueen rakennustyömaalta viimeistään vuoden 2025 loppuun mennessä*
- *rakennustyömaan tasoitus Vuokralaisen vaatimusten mukaisesti viimeistään 1.2.2026 mennessä, ja tasoitustyöt on saatettava päätökseen viimeistään 1.6.2026 mennessä*

Edellä mainittujen rakennus- ja muutostöiden lisäksi Vuokranantaja suorittaa omalla kustannuksellaan ja Vuokra-ajan kuluessa Vuokra-alueen ympäristövaikutusten arvioinnin (Environmental Due Diligence Phase 2). Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle viipymättä arvioinnin tulokset ja raportit.

Osapuolet toteavat, että Vuokranantaja on rakentanut Liitteessä 1 merkityt puhtaan veden ja viemäriinjoitukset ennen tämän Sopimuksen allekirjoittamista ja että nämä injoitukset on jatkettu Vuokra-alueen rajalle asti. Puhtaan veden ja viemäriinjoituksissa käytetään halkaisijaltaan 110 mm:n putkia, ja ne on suljettu tämän Sopimuksen allekirjoittamishetkellä. Vuokralainen on lisäksi tietoinen siitä, että Vuokra-alueen puhtaan veden ja viemäriinjoituksen putkistoille ei ole tehty liittymissopimusta, ja Vuokralainen on velvollinen tekemään tarvittavat liittymissopimukset paikallisen vesihuoltolaitoksen (Kiteen vesikunta) kanssa ja vastaamaan kaikista siihen liittyvistä kustannuksista. Vuokralainen on lisäksi tietoinen siitä, että hänen on itse huolehdittava tarvittavista sähkö- ja muista liittymistä, varmistettava niiden saatavuus ja vastattava niihin liittyvistä kustannuksista. Vuokranantaja ei ole vastuussa tällaisten liittymien (mukaan lukien mutta ei rajoittuen vesi-, jätevesi- ja sähköliittymät) käytettävyydestä tai saatavuudesta. Vuokralainen on vastuussa kaikkien toimintansa harjoittamiseen tarvittavien liittymien hankkimisesta.

Vuokra-alue luovutetaan Vuokralaiselle 1 kohdassa määritettynä hallinnan siirron päivänä.

Vuokra-ajan päätyttyä Vuokralaiselle ei korvata Vuokra-alueeseen ja kiinteistöön tehtyjen korjausten ja muutosten kustannuksia, riippumatta siitä, onko ne tehty ennen Vuokra-ajan alkua vai Vuokra-ajan aikana.

7 TRANSFER OF LEASEHOLD / VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

The Lessee shall not have the right to transfer this Agreement and the leasehold hereof to a third party without the Lessor's prior written approval save for transferring the Agreement and the leasehold hereof to a group company of the Lessee. The Lessee shall represent and warrant to the Lessor that the transferee of the leasehold fulfills the obligations described in Section 15 (International Sanctions) below.

The Lessee and the possible transferee of the leasehold is obliged to register the leasehold in accordance with the Code of Real Estate, as amended (in Finnish: *maakaari*, 540/1995). The Lessor agrees to this and guarantees that this Agreement can be registered with the highest priority.

If the registration authority does not accept Lessee's application for registration of this leasehold or does not register the leasehold with a leasehold number, the Parties undertake to discuss in good faith how to resolve the situation with the objective of that the registration with a leasehold number of the leasehold is possible.

If the Lessor transfers the property or the Leased Area to a third party, the Lessor shall notify the new owner of the property of this Agreement. Further, the Lessor shall notify the Lessee of such transfer of leasehold. The notice must be given two (2) months before the transfer, unless the transfer is made within the same company structure or within the city and its companies. In that case it is also possible to transfer the Agreement without prior notification, and the Lessee shall be notified no later than two (2) weeks after such transfer.

The Lessee does not have the right to sublease the Leased Area or take subtenants unless otherwise agreed in writing by both Parties.

--

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tätä Sopimusta ja sen mukaisia vuokraoikeuksia kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta, lukuun ottamatta Sopimuksen ja sen mukaisen vuokraoikeuden siirtämistä vuokralaisen konserniyhtiölle. Vuokralainen vakuuttaa Vuokranantajalle, että vuokraoikeuden siirronsaaja täyttää jäljempänä kohdassa 15 (Kansainväliset pakotteet) kuvatut velvoitteet.

Vuokralainen ja mahdollinen vuokrasuhteen siirronsaaja ovat velvollisia rekisteröimään vuokraoikeuden maakaaren (540/1995) mukaisesti. Vuokranantaja suostuu tähän ja takaa, että tämä Sopimus voidaan rekisteröidä parhaalla etusijalla.

Jos rekisteriviranomainen ei hyväksy Vuokralaisen hakemusta tämän vuokrasopimuksen rekisteröimiseksi tai ei rekisteröi vuokrasopimusta laitostunnuksella, Osapuolet sitoutuvat keskustelemaan vilpittömässä mielessä tilanteen ratkaisemisesta tavoitteenaan, että vuokrasopimuksen rekisteröinti laitostunnuksella on mahdollista.

Jos Vuokranantaja luovuttaa kiinteistön tai Vuokra-alueen kolmannelle osapuolelle, Vuokranantajan on ilmoitettava kiinteistön uudelle omistajalle tästä Sopimuksesta. Lisäksi Vuokranantajan on ilmoitettava Vuokralaiselle tällaisesta vuokraoikeuden luovutuksesta. Ilmoitus on annettava kaksi (2) kuukautta ennen siirtoa, ellei siirtoa tehdä saman yritysrakenteen sisällä tai kaupungin ja sen yritysten sisällä. Tällöin sopimus voidaan siirtää myös ilman ennakoilmoitusta, ja Vuokralaiselle on ilmoitettava siirrosta viimeistään kahden (2) viikon kuluttua siirrosta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata Vuokra-aluetta tai ottaa alivuokralaisia, ellei molempien Osapuolten kirjallisella sopimuksella toisin sovita.

8 FORCE MAJEURE / YLIVOIMAINEN ESTE

Neither Party shall be liable for any delay or failure to perform its obligations under this Agreement if such delay or failure is due to force majeure. Force majeure refers to an event that is beyond the control of the Parties and which they could not reasonably have foreseen or avoided. Such events include, but are not limited to, natural disasters, war, terrorism, strikes, pandemics, and government actions. If a force majeure event occurs, the affected Party shall notify the other Party in writing as soon as possible and take all reasonable steps to mitigate the effects of the event.

--

Kumpikaan Osapuoli ei ole vastuussa tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteidensa viivästyisestä tai täyttämättä jättämisestä, jos viivästys tai täyttämättä jättäminen johtuu ylivoimaisesta esteestä. Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan tapahtumaa, joka on Osapuolten hallinnan ulkopuolella ja jota ne eivät ole voineet kohtuudella ennakoida tai välttää. Tällaisia tapahtumia ovat muun muassa luonnonkatastrofit, sota, terrorismi, lakot, pandemiat ja hallituksen toimet. Jos ylivoimainen este tapahtuu, sen kohteeksi joutunut Osapuoli ilmoittaa siitä toiselle

Osapuolelle kirjallisesti mahdollisimman pian ja ryhtyy kaikkiin kohtuullisiin toimenpiteisiin tapahtuman vaikutusten lieventämiseksi.

9 DISPUTE RESOLUTION / RIITOJEN RATKAISU

Any disputes arising out of or in connection with this Agreement shall be resolved through negotiations between the Parties. If the Parties are unable to resolve the dispute through negotiations, the dispute shall be submitted to the district court of North Karelia.

--

Tästä Sopimuksesta johtuvat tai siihen liittyvät riidat ratkaistaan Osapuolten välisillä neuvotteluilla. Jos Osapuolet eivät pysty ratkaisemaan riitaa neuvotteluilla, riita saatetaan Pohjois-Karjalan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

10 GOVERNING LAW / SOVELLETTAVA LAKI

This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of Finland. Any disputes arising out of or in connection with this Agreement shall be subject to the exclusive jurisdiction of the courts of Finland.

Unless otherwise agreed in the Agreement, the Land Lease Act, as amended (in Finnish: *maanvuokralaki*, 258/1966) shall be applied to the Agreement.

--

Tämä sopimus on Suomen lain alainen ja sitä tulkitaan Suomen lain mukaisesti. Kaikki tästä Sopimuksesta johtuvat tai siihen liittyvät riidat kuuluvat yksinomaan Suomen tuomioistuinten toimivaltaan.

Ellei Sopimuksessa toisin sovita, Sopimukseen sovelletaan maanvuokralakia (258/1966., sellaisenaan.

11 ENTIRE AGREEMENT; AMENDMENTS / KOKO SOPIMUS; MUUTOKSET

This Agreement constitutes the entire agreement between the Parties and supersedes all prior agreements, understandings, and representations, whether oral or written, relating to the subject matter of this Agreement. Any amendments or modifications to this Agreement must be made in writing and signed by both Parties.

--

Tämä Sopimus muodostaa Osapuolten välisen Sopimuksen kokonaisuudessaan, ja korvaa kaikki aiemmat suulliset tai kirjalliset sopimukset, yhteisymmärrykset ja ilmoitukset, jotka liittyvät tämän Sopimuksen kohteeseen. Kaikki tämän Sopimuksen muutokset tai lisäykset on tehtävä kirjallisesti ja molempien Osapuolten on allekirjoitettava ne.

12 LANGUAGE OF THE LAND LEASE AGREEMENT / MAANVUOKRASOPIMUKSEN KIELI

This Agreement is drafted in English and translated into Finnish. In case of discrepancies between the language versions, the English version shall prevail.

--

Tämä Sopimus on laadittu englanniksi ja käännetty suomeksi. Kieliversioiden välisten ristiriitojen sattuessa englanninkielinen versio on ensisijainen.

13 SEVERABILITY / RIIPPUMATTOMUUS

If any provision of this Agreement is found to be invalid or unenforceable, the remaining provisions shall remain in full force and effect. The invalid or unenforceable provision shall be replaced with a valid and enforceable provision that most closely reflects the original intent of the Parties.

--

Jos jokin tämän Sopimuksen määräys todetaan pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, muut määräykset pysyvät voimassa. Pätemätön tai täytäntöönpanokelvoton määräys korvataan pätevällä ja täytäntöönpanokelpoisella määräyksellä, joka vastaa parhaiten Osapuolten alkuperäistä tarkoitusta.

14 NOTICES / ILMOITUKSET

Any notice or other communication under or in connection with this Agreement shall be:

- a) in English;
- b) signed by or on behalf of the person giving it; and
- c) delivered by hand or courier, registered mail or email to the relevant Party to the contact and address or email address set out in this Section or, if otherwise notified under this Section 16, to such other contact and address or email address as has been so notified.

The contact and address and email address for each Party is (unless otherwise notified):

- a) in the case of the Lessor, as follows:

Address: [●]

Email: [●]

Attention: [●]

- b) in the case of the Lessee, as follows:

Address: [●]

Email: [●]

Attention: [●]

In the absence of evidence of any earlier receipt, any notice or other communication that complies with this Section shall be deemed delivered:

- a) if delivered by hand or courier, at the time of delivery;
- b) if sent by registered mail, on the tenth (10th) Business Day after the day of mailing; or
- c) if sent by email, when receipt is confirmed in writing by the recipient.

Each Party shall promptly notify the other Party of any change to any of the details set out in this Section. Such notice shall state the date on which such change takes effect.

--

Kaikki tämän Dopimuksen mukaiset tai siihen liittyvät ilmoitukset tai muut viestit on toimitettava:

- a) *englanniksi;*
- b) *allekirjoitettava sen antavan henkilön toimesta tai puolesta; ja*
- c) *toimitettava henkilökohtaisesti tai kuriirilla, kirjattuna kirjeenä tai sähköpostitse asianomaiselle Osapuolelle tässä kohdassa mainittuun yhteyshenkilöön ja osoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen tai, jos tässä kohdassa 16 on toisin ilmoitettu, muuhun ilmoitettuun yhteyshenkilöön ja osoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen.*

Kummankin osapuolen yhteystiedot ja osoite sekä sähköpostiosoite ovat (ellei toisin ilmoiteta):

- a) *Vuokranantajan osalta seuraavat:*

Osoite: [●]

Sähköposti: [●]

Vastaanottaja:[●]

- b) *Vuokralaisen osalta seuraavasti:*

Osoite:[●]

Sähköposti:[●]

Vastaanottaja:[●]

Jos aikaisemmasta vastaanottamisesta ei ole näyttöä, tämän pykälän mukainen ilmoitus tai muu viesti katsotaan toimitetuksi:

- a) *jos ne on toimitettu henkilökohtaisesti tai kuriirilla, toimitushetkellä;*
- b) *jos se on lähetetty kirjattuna kirjeenä, kymmenentenä (10.) arkipäivänä postituspäivästä; tai*

c) jos se on lähetetty sähköpostitse, kun vastaanottaja on vahvistanut sen vastaanottamisen kirjallisesti.

Kumpikin Osapuoli ilmoittaa viipymättä toiselle Osapuolelle kaikista muutoksista, jotka koskevat tässä kohdassa mainittuja tietoja. Ilmoituksessa on mainittava päivämäärä, jona muutos tulee voimaan.

15 INTERNATIONAL SANCTIONS / KANSAINVÄLISET PAKOTTEET

The Lessee warrants that as of the date of signing this Agreement and thereafter, it is not, nor does it belong, directly or indirectly, to a group or actual control whose direct or indirect owner or actual controller, or a member of the board of directors, CEO, or authorized representative of the aforementioned entities, is subject to international sanctions. International sanctions refer to, among others, sanctions, economic sanctions, export or import bans, trade embargoes, or other restrictive measures imposed, administered, approved, or enforced by the State of Finland, the United Nations, the European Union, the United States of America, and the United Kingdom or their competent authorities or institutions.

--

Vuokralainen vakuuttaa, että tämän Sopimuksen allekirjoituspäivästä lähtien se ei ole eikä kuulu suoraan tai välillisesti ryhmään tai tosiasialliseen määräysvaltaan, jonka suora tai välillinen omistaja tai tosiasiallinen määräysvaltaa käyttävä henkilö tai edellä mainittujen yhteisöjen hallituksen jäsen, toimitusjohtaja tai valtuutettu edustaja on kansainvälisten pakotteiden kohteena. Kansainvälisillä pakotteilla tarkoitetaan muun muassa pakotteita, talouspakotteita, vienti- tai tuontikieltoja, kauppasaartoja tai muita rajoittavia toimenpiteitä, joita Suomen valtio, Yhdistyneet Kansakunnat, Euroopan unioni, Yhdysvallat ja Yhdistynyt kuningaskunta tai niiden toimivaltaiset viranomaiset tai instituutiot ovat asettaneet, hallinnoivat, hyväksyneet tai panneet täytäntöön.

16 SIGNATURES / ALLEKIRJOITUKSET

This Agreement has been signed electronically / as two (2) identical copies, one for each Party.

--

Tämä Sopimus on allekirjoitettu sähköisesti / kahdessa (2) samanlaisessa kappaleessa, joista kumpikin Osapuoli saa yhden.

[Date and place]

[Paikka ja päivämäärä]

Appendices / *Liitteet*

Appendix 1 – Map attachment / *Liite 1 - Karttaliite*

Appendix 2 – Project Plan / *Liite 2 - Projektisuunnitelma*

Appendix 3 – Map related to road connection / *Liite 3 - Tieyhteyskartta*

Appendix 4 – Preliminary Agreement for the Purchase of the Leased Area / *Liite 4 – Vuokra-alueen ostamista koskeva kiinteistökaupan esisopimus*