

MAANVUOKRASOPIMUS / LAND LEASE AGREEMENT

Vuokranantaja	Lahden kaupunki (jäljempänä kaupunki) Y-tunnus 0149669-3 Harjukatu 31 PL 202, 15101 LAHTI	
Landlord	The city of Lahti (hereinafter the "city") Registered number 0149669-3 Harjukatu 31 PL 202, 15101 LAHTI	
Vuokralainen	ShelCo 259 Oy , nimenmuutos vireillä muutoon Kiinteistö Oy Swiss Life EHC Lahti Propco Y-tunnus 3299868-8 c/o Colliers Finland Oy Ratamestarinkatu 7B, 00520 Helsinki	
Tenant	ShelCo 259 Oy , name change pending to Kiinteistö Oy Swiss Life EHC Lahti Propco Registered number 3299868-8 c/o Colliers Finland Oy Ratamestarinkatu 7B, 00520 Helsinki	
Vuokrakohde	Kiinteistötunnus: 398-33-775-7 Kunta: Lahti Rekisteriyksikkölaji: Tontti Pinta-ala: 38 554 m ² Katuosoite: Tarjantie 78	
Lease Object	Property register number: 398-33-775-7 Municipality: Lahti Type of register unit: Plot Area: 38,554 sqm Address: Tarjantie 78	
Vuokratarkoitus	Terveystenhuoltotoimintojen tonttina käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena muuna maanvuokrana.	
Purpose of use	To be used as a plot for public health care activities as other land lease as defined in the Finnish Land Lease Act (258/1966), chapter 5.	
Kaavoitustilanne	Vuokra-alue on asemakaavan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS).	
Zoning	The lease area is defined in the city plan as area reserved for buildings serving social services and healthcare (YS).	
Päätös	Tämä maanvuokrasopimus perustuu kaupunkiympäristölautakunnan lainvoimaiseen päätökseen __.202_ §__.	
Decision	This land lease agreement is based on the final decision of the Urban	

environment committee dated _____.202_ §.

Tausta

Vuokralainen on tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä erillisellä kauppakirjalla ostanut kaupungilta vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat. Rakennukset kirjataan maakaaren (540/95, muutoksineen) 14:4§ mukaisesti vuokraoikeuteen kuuluvaksi.

Background

The tenant has purchased all buildings and structures located on the lease area from the landlord with a separate sale and purchase agreement in connection with signing of this land lease agreement. Such buildings and structures shall be registered as belonging to the leasehold in accordance with the Finnish Real Estate Code (540/95, as amended), chapter 14, section 4.

1. VUOKRASUHTEN KESTO / LEASE TERM

1.1 Vuokra-aika / Lease term

Vuokra-aika alkaa____.____kuuta 202_ ja päättyy..... joulukuuta 20__(50 vuotta).

The lease term shall begin on _____.____ 202_ and end on____.____ 20_ (50 years).

1.2 Uudelleen vuokraus / Re-lease

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 1.1 mainitun vuokra-ajan päättyessä saada tontti välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- vuokralainen on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa
- tontti on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti kaupungille yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Kaupungin tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko tontti vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

At the end of the lease term defined in Section 1.1, the tenant has the right to immediately re-lease the plot for the same purpose of use, provided that:

- *the tenant has fulfilled its obligations under this agreement*
- *the plot is otherwise intended to be leased for similar purpose*
- *the tenant has notified the city in writing one (1) year prior to the expiry of the lease term that the tenant wishes to exercise the right to re-lease provided herein.*

The city shall, upon request, inform the tenant reasonably before the expiration of the afore mentioned time limit set for the tenant, whether or not the plot will be leased for similar purpose of use.

2. MAKSUT / PAYMENTS

2.1 Vuokramaksu / Rent payment

Tontin vuokra on satakahdeksankymmentäkaksituhatta (182 000) euroa vuodessa.

Vuokramaksukautena pidetään kalenterivuotta. Vuokra suoritetaan kaupungin määräämään rahalaitokseen laskua vastaan kahdessa erässä siten, että ensimmäinen erä (1.1. – 30.6.) maksetaan 16.5. mennessä ja toinen erä (1.7. – 31.12.) 15.10. mennessä. Vuokra ensimmäiseltä vajaan vuodelta on [•] euroa, joka maksetaan [•] mennessä.

The rent shall be one hundred eighty-two thousand euro (EUR 182,000) per year.

The rental period shall be a calendar year. The rent shall be paid to a financial institution appointed by the city in two parts against an invoice from the city. The first part (rent for 1 January – 30 June) shall be paid by 16 May and the second part (1 July – 31 December) by 15 October. The rent for the first year shall be [•] euros (EUR [•]), which shall be paid by [•].

2.2 Indeksiehto / Indexation

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951 = 100) siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 2.1 mainittu vuokra ja perusindeksinä vuoden 2023 keski-indeksiin. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden keski-indeksi. Vuokraa indeksoidaan ensimmäisen kerran vuonna 2025.

Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Vuokra tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa ja tarkistettua vuokraa maksetaan kalenterivuoden alusta lukien.

The rent is tied to the cost-of-living index (1951 = 100) as follows: The base rent is set out in Section 2.1 and the base index is the average index of the year 2023. The adjustment index shall be the average index of each year. The rent shall be indexed for the first time in year 2025.

The rent is adjusted by comparing the base index with the adjustment index. In case the adjustment index figure is higher or lower than the base index figure, the base rent shall be increased or reduced accordingly. The adjusted annual rent is obtained by dividing the adjustment index by the base index and multiplying said figure by the base rent. The rent is adjusted at the beginning of each calendar year and the adjusted rent shall be paid from the beginning of said ongoing calendar year.

2.3 Viivästyskorko / Interest on arrears

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

In the event of delayed payment of rent or any other payment due under this agreement, the interest rate on overdue payments will be calculated from the due date in accordance with the Finnish Interest Act (633/1982).

2.4 Maksamattomat vuokrat / Rent arrears

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

The tenant shall be liable for arrears, including interest, which have incurred by the previous tenant, however not for a period longer than three (3) years.

3. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ / USE OF THE LEASE AREA

3.1 Rajoitukset vuokra-alueen käytössä / Restrictions on the use of the lease area

Tonttia ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin asemakaavan tai voimassa olevien lupien mukaiseen käyttötarkoitukseen eikä tontilla saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka voimassa olevien lakien vastaisesti savulla, hajulla, melulla tahi muulla tavalla häiritsee ympäristöä. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa kaupungille tai kolmannelle osapuolelle olennaista vahinkoa tai haittaa.

The plot may not be used for any other purpose than defined in the city plan or by relevant permits in force, nor may any such activity be carried out on the plot which disturbs the environment with

smoke, smell, noise or in any other similar way in breach of laws in force. The tenant shall not cause material damage or harm to the city or third party by construction works, or other activities carried out on the plot.

3.2 Tontin ja rakennusten kunnossapito / Maintenance of the plot and buildings

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja aidan sekä vuokratontin kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan näissä kohdin annettuja määräyksiä. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

Vuokrasopimuksen voimassaoloajan tontilla oleva puusto on vuokralaisen omaisuutta. Vuokralainen hoitaa itse kustannuksellaan puiden poiston sekä vastaa tontilla olevien puiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Kaatolupaa ei tarvita rakennusluvan mukaisen suunnitelman toteuttamiseen eikä myöhemminkään yleensä yksittäisten maisemallisesti vähämerkityksellisten puiden poistoon. Säilytettävät puut on tarpeellisin osin suojattava rakennustyön ajaksi.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta, perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toimintansa keskeytymisestä vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta kaupungilta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta kaupungilta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

Osapuolet toteavat selvyuden vuoksi, että kaikki vuokra-alueella vuokrasuhteen alkaessa olevat rakennukset ja rakennelmat on luovutettu vuokralaisen yksinomaiseen omistukseen erillisellä kauppakirjalla ja kaikki vuokra-aikana vuokra-alueella rakennettu kuuluu vuokralaiselle.

The tenant is responsible for maintenance, tidiness and safety of the buildings and the fence located on the lease area as well as the leased plot itself and undertakes to comply with any official decrees concerning such. No buildings may be demolished in whole or in part without the prior written consent of the city.

Any trees growing on the plot shall be considered as property of the tenant during the lease term. The tenant is responsible at its cost for removing any trees and is also liable for any possible damages caused by the trees on the plot. A separate permit to remove the trees is not required for works done under a granted building permit or subsequently for the removal of individual trees of minor significance to the landscape. Where necessary, the preserved trees must be protected during any construction works.

The tenant shall be responsible at its own cost for carrying out any necessary fundamental improvements.

The tenant shall not be entitled to compensation or reduction of rent from the city for any costs incurring from maintenance, improvements or other works carried out on the lease area or buildings by the tenant or for any interruption of its business activities.

The tenant shall not be entitled to compensation at the end of the lease term for any improvements or other works that have increased the value of the lease area.

For the avoidance of doubt, the parties acknowledge that all buildings and structures located on the lease area at the commencement of the lease term are sold to the tenant with a separate sale and purchase agreement and are hence exclusive property of the tenant. All buildings and structures constructed on the lease area during the lease term shall belong to the tenant.

3.3 Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapito / *Maintenance and cleaning of the street and certain public areas*

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (547/2005) on säädetty.

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

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

The tenant's maintenance and cleaning liability regarding the street area and public area located adjacent to the lease area is defined in the Finnish Act on the maintenance and cleaning of streets and certain public areas (547/2005).

In case a street adjacent to the plot has not been assigned for public use in the prescribed order, but is however used publicly, the tenant shall be liable for the maintenance and cleaning of such street in the manner as prescribed regarding areas assigned for public use.

The tenant shall be liable at its own cost for the maintenance and cleaning of the road accesses leading to the plot, as well as for surface water management on the lease area and parts of any common street area which maintenance the tenant is liable for.

3.4 Maaperän/pohjaveden pilaantuminen / *Soil and groundwater contamination*

Vuokranantaja vastaa, että tontin maaperä ja/tai pohjavesi ei ole tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamishetkellä pilaantunut. Vuokranantajan tietojen mukaan tontin maaperä ja pohjavesi ei ole pilaantunut ja vuokranantajan käytettävissä olevien tietojen perusteella tontilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli tontti tai osa siitä on kuitenkin ympäristönsuojelulain (527/2014, muutoksineen) mukaisesti pilaantunut tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamishetkellä, on vuokranantaja velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että tontti ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Mikäli tontti tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

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

Kaupungin vaatiessa vuokralainen on velvollinen toimittamaan kustannuksellaan kaupungille yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä kaupungin hyväksymän tutkimuslaitoksen tekemän selvityksen tontin maaperän puhtaudesta.

The landlord is responsible for the soil and/or the groundwater of the plot not being contaminated at the commencement of this lease agreement. According to the knowledge of the landlord, the soil and groundwater of the plot is not contaminated, and no such activities have been carried out on the plot which may have caused such contamination. In case the plot or any parts of it are however contaminated at the commencement of this land lease agreement as described in the Finnish Environmental Protection Act (527/2014, as amended), the landlord shall be liable for

procuring that such area is remediated in accordance with chapter 14 of said act.

The tenant undertakes to ensure that the plot is not contaminated due to the tenant's actions or otherwise. The tenant shall, in accordance with the Finnish Environmental Protection Act, immediately notify the respective supervisory authority in case any substance which may cause contamination, has been released into the soil or groundwater.

In case the plot or any parts of it are however during the lease term contaminated as described in the Finnish Environmental Protection Act, the tenant shall be liable for procuring that such area is remediated in accordance with chapter 14 of said act.

In case the tenant fails to comply with the obligations stated herein, the city shall have the right to carry out the remediation of such contamination on behalf of the tenant and to charge the tenant for costs incurred by such remediation.

If required by the city, the tenant shall be obligated at its cost to provide a report on the contamination of soil on the plot carried out by a research institute approved by the city one (1) year before the end of the lease term.

3.5 Alivuokraus / Sublease

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa tonttia tai osaa siitä kolmannelle, ellei kaupunki anna tähän kirjallista suostumustaan. Vuokralaisella on kuitenkin liikehuoneiston vuokrauksesta säädetyn lain (482/1995, muutoksineen) mukaisesti oikeus vuokrata tai muuten luovuttaa vuokra-alueella oleva rakennus tai sen osa kolmannelle käytettäväksi. Vuokralaisen alivuokrauskieltoa ei sovelleta myöskään sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa vuokrataan toiselle ja jolla samalla luovutetaan myös maa-alue rakennuksen tai huoneiston yhteydessä käytettäväksi eikä myöskään tontilla sijaitsevien autopaikkojen erillisvuokraukseen, kuitenkin siten, että alivuokraus tulee aina tehdä soveltuvan lainsäädännön ja rakennuslupien mukaisesti.

The tenant shall not have the right to sublease or otherwise transfer the possession of the plot or a part of it to any third party without written consent from the city. The tenant shall however have the right to lease or otherwise transfer possession of a building or part of a building located on the lease area to a third party in accordance with the Act on Commercial Leases (428/1995, as amended). Additionally, the prohibition of subleasing shall not be applied to an agreement upon which a building or a part of such is leased to a third party and a land area is simultaneously transferred in the possession of said third party to be used together with the leased premises or buildings. The subleasing prohibition shall also not be applied to the leasing of any car parking spaces located on the plot, provided, however, that subleasing shall always be carried out in accordance with applicable legislation and building permits.

3.6 Katselmukset / Inspections

Kaupungilla on oikeus toimittaa tontilla katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokralaiselle hyvissä ajoin niitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko tontti ja sillä olevat rakennukset vuokrasopimukseen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

The city has the right to carry out inspections on the plot. The tenant shall be informed of any such inspections in advance and the tenant (or a representative thereof) shall also be present at such inspections, if possible. Such inspections are held to examine that the plot and the buildings and structures located on it are in the condition described in this land lease agreement and that provisions of this lease agreement are complied with. If remarks are made at such inspections, all defects shall be remedied in due time as defined by the city.

3.7 Johtojen ja laitteiden sijoittaminen / Placement of wires and equipment

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten

johtojen, laitteiden sekä niiden tukien sijoittamisen tontille edellyttäen että vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko korvataan täysimääräisesti erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

The tenant shall allow the placement of necessary wires, equipment, and structures of such on the plot serving the use of the plot or the common infrastructure upon the condition that any damage caused to the tenant by such actions is compensated to full extent in accordance with a separate agreement to be made.

3.8 Luovutusvelvollisuus / Obligation to assign land area

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa tontista kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen edellyttäen ettei alueen luovuttaminen vaikuta vuokrakohteella sijaitsevan rakennuksen eikä vuokrakohteen käyttöön tai käytettävyyteen. Luovutusvelvollisuus ei koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee. Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta ja vahinko korvataan täysimääräisesti erikseen tehtävällä sopimuksella.

In case parts of the plot are needed for street area, public area or building area for public buildings by the city during the lease term, the tenant shall be liable to assign such land area upon the condition that the assignment of such land area does not affect the use or possibilities for use of the lease object and the building located on the plot. The liability to assign land area shall not be concern the area, on which the building is located. Any damage or harm caused to the tenant shall be compensated to full extent under a separate agreement to be made.

3.9 Rasitteet ja muut käyttöoikeuden rajoitukset / Easements and other restrictions for use

Tontin käyttöoikeutta rajoittaa asemakaavassa johtoa varten varatut alueen osat, joilla alueilla sijaitsee mm. tontin rakennuksia palvelevia vesi- ja viemärijohtoja.

The right to use the plot is limited by the areas allocated for pipelines in the city plan, where water and sewage pipelines serving the buildings on the plot are located.

4. LUNASTAMINEN / REDEMPTION

4.1 Kaupungin lunastusoikeus / Right of redemption for the city

Vuokrasopimuksen päätyttyä kaupungilla on oikeus lunastaa tontilla olevat vuokralaisen omistamat rakennukset ja pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset, jonka voidaan katsoa palvelevan tontin tulevaa käyttöä.

The city has the right to redeem any buildings, structures, machines and appliances located on the leased area meant for permanent use of the plot belonging to the tenant at the end of the lease term, which are deemed to serve the future use of the plot.

4.2 Lunastushinta ja sen suorittaminen / Redemption price and payment

Kaupunki maksaa lunastuskorvauksena omaisuuden teknisen arvon vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Korvausta arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, kaupunki suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rauetessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

The city shall pay a redemption price corresponding to the technical value of such property at the end of the lease term. When evaluating the redemption price, value increase of the land, yield of

the buildings and any luxury appliances are not taken into account.

In case the land lease right together with the buildings and structures located thereon is encumbered by a mortgage, the city shall reasonably before the end of the lease term and in accordance with the appropriate priority of their claim pay upon request a share of the redemption price, if the matter remains undisputed, to the party possessing the mortgage note at most to the amount set out in the mortgage, after which the exceeding redemption price shall be paid to the tenant.

4.3 Lunastamatta jäävä omaisuus / Property not redeemed

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

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu tontilta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, kaupungilla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä tontti myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli tontilla oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, kaupungilla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

At the end of the lease term, the tenant shall be liable to clear the plot of all buildings, structures and equipment as well as other property to which the city does not exercise its redemption right.

In case the property belonging to the tenant has not been removed from the plot within six (6) months after the end of the lease term, the city shall be entitled to sell all such property on behalf of the tenant at a public auction and to clear the property using funds raised by such sale.

In case the value of the tenant's property remaining on the plot after the end of the lease term is deemed to mainly cover the costs of arranging the public auction, the city is entitled to proceed at its own discretion regarding such property.

4.4 Vuokralaisen osto-oikeus / Right to purchase the plot

Vuokralaisen osto-oikeuteen sovelletaan kaupungin ao. päättävän viranomaisen ostohetkellä voimassa olevaa päätöstä tontin ostomahdollisuudesta, -ehdoista ja -hinnasta. Pääsääntöisesti vuokralaisella ei ole vuokratontin osto-oikeutta.

The decision of the respective city authority concerning the opportunity to purchase the plot and terms, conditions, and purchase price regarding such purchase valid at the time of such purchase shall be applied to the tenant's right to purchase the plot. In general, the tenant shall not have the right to purchase the plot.

5. MUUT SOPIMUSEHDOT / OTHER PROVISIONS

5.1 Vahinkotapahtuma / Occurrence of damage

Mikäli tontilla oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaattettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

If a building owned by the tenant and located on the plot is damaged or destroyed in whole or in part in an occurrence of damage, the tenant shall be responsible to build an equivalent building to replace the destroyed one. The construction work shall begin within one (1) year and be completed

within three (3) years of the occurrence of damage.

The city may extend the time limits set herein upon request.

5.2 Vuokra-alueen omistusoikeus / Title of lease area

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tonttia vuokra-ajan kuluessa kolmannelle.

The city undertakes not to sell the plot to a third party during the lease term.

5.3 Vuokraoikeuden kirjaaminen ja siirto / Registration of leasehold and transfer of lease

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kaikkine vuokra-alueella olevine rakennuksineen ja laitteineen kaupunkia kuulematta kolmannelle.

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

Vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista kuuden (6) kuukauden kuluessa oikeuden perustamisesta siten kuin maakaassa (540/95, muutoksineen) on säädetty. Vuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuus koskee myös vuokraoikeuden siirron saajaa.

The tenant shall be entitled to transfer the leasehold, including all buildings and structures located on the lease area to a third party without consent from the city.

The assignee of the leasehold shall notify the city of the transfer of the leasehold withing three (3) months of the signing of the transfer document (e.g. leasehold sale and purchase agreement). A copy of the transfer document shall be attached to such notification. In case such notification is not submitted within said time limit, the new tenant is obligated to pay a contractual penalty to the city in accordance with the payments and charges as approved by the city's respective relevant authority.

The tenant shall be liable to seek for registration of the leasehold within six (6) months of the establishment of the leasehold in accordance with the Finnish Real Estate Code (540/95, as amended). The obligation to register the leasehold also applies to any assignee of the leasehold.

5.4 Vakuus / Lease security

Vuokralainen antaa kaupungille tämän vuokrasopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä kaupungille vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen ja sopimussakkojen korvaamisen vakuudeksi parhaalle etusijalle 364.000 euron suuruisen tähän tontin vuokraoikeuteen ja tontilla sijaitseviin vuokralaisen rakennuksiin kohdistuvan panttikirjan ilman eri panttaussitoumusta.

Vuokralainen luovuttaa kaupungille vuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa edellä sanotun kiinnityksen hakemiseen tarvittavat vuokralaisen allekirjoittamat vuokraoikeuden kirjaamis- ja kiinnityshakemukset sekä muut tarvittavat asiakirjat. Kiinnityshakemuksessa tulee olla määräys siitä, että kirjaamisviranomaisen on annettava kyseinen panttikirja kaupungille ja kaupunki on merkittävä sähköisen panttikirjan saajaksi. Kaupunki huolehtii kirjaamis- ja kiinnityshakemusten toimittamisesta kirjaamisviranomaiselle. Vuokralainen vastaa kaikista vuokraoikeuden kirjaamis- ja kiinnityskustannuksista.

The tenant shall provide, without a separate pledge agreement, the city a mortgage note in the amount of EUR 364,000, to be registered with first priority on the leasehold and the buildings and structures located on it as a lease security for the performance of the obligations and duties of the

tenant as well as for security against possible damages occurring from breaches of contract or for compensation of contractual penalties under this lease agreement.

The tenant shall provide the city in connection with signing of this lease agreement all duly signed necessary applications for the registration of the lease security. Such application shall contain a provision obligating the relevant registration authority to provide the mortgage note to the city and stating that the city is marked as the holder of an electronic mortgage note. The city undertakes to deliver such application to the relevant registration authority. The tenant shall be liable for all costs incurred from the registering of such lease security.

5.5 Vahingonkorvaus ja sopimussakko / Compensation and contractual penalty

Jos vuokralainen ei täytä edellä kohdassa 5.1 määrättyä rakentamisvelvollisuutta tai rakentamisvelvollisuudelle mahdollisesti myönnetyn jatkoajan ehtoja, on kaupungilla oikeus periä vuokralaiselta sopimussakkona kaksinkertaista vuokraa sen kuukauden loppuun saakka, kun vuokralainen on kirjallisesti kaupungille ilmoittanut rakentamisvelvollisuuden täyttämisestä. Kaupunki perii sopimussakkoa korkeintaan kahdenkymmenen (20) vuoden ajan.

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on vuokralainen velvollinen korvaamaan siitä aiheutuneet suorat vahingot.

Ennen kuin vuokralainen voidaan määrätä korvaamaan vahinkoa tai maksamaan sopimussakkoa tämän vuokrasopimuksen alla, vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle kirjallinen ilmoitus ja kohtuullinen aika korjata kyseinen rikkomus.

In case the tenant does not fulfil the construction obligation defined in Section 5.1, the city is entitled to collect from the tenant a doubled rent as a contractual penalty until the end of the ongoing month, when the tenant has in writing notified the city of fulfilling the construction obligation. The city may however collect the contractual penalty for a maximum of twenty (20) years.

If the tenant breaches the terms and conditions of this agreement, the tenant shall compensate the direct damages actually incurred by the landlord.

Before the tenant is liable to compensate any damage or pay any contractual penalty under this lease agreement, the landlord shall give a written notice of breach to the tenant and a reasonable period of time to cure such breach.

5.6 Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen / Termination of the lease agreement

Sopijapuolella on oikeus irtisanoa tai purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) säädetyillä perusteilla. Kaupungilla on myös oikeus irtisanoa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 5.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden eikä velvollisuuden laiminlyöntiä ole pidettävä kokonaisuus huomioon ottaen vähäisenä.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 4.3 on määrätty.

Both parties shall be entitled to terminate this lease agreement in accordance with the Finnish Land Lease Act (258/1966). The city shall also be entitled to terminate this agreement in case the tenant fails to fulfil the construction obligation set out in Section 5.1, and such breach is not deemed insignificant all circumstances taken into account as a whole.

In the case of termination of this agreement, the proceedings relating to the property of the tenant and clearing up the lease area shall be carried out as defined in Section 4.3.

5.7 Sopimuksen noudattaminen / Governing law

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29. päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66, muutoksineen) 5 luvun muuta maanvuokraa

koskevia säännöksiä.

Unless otherwise stated in this agreement, provisions of chapter 5 of the Finnish Land Lease Act (258/1966, as amended) concerning other land lease, shall apply.

5.8 Erimielisyyksien selvittäminen / *Dispute resolution*

Tähän sopimukseen liittyvät riidat käsitellään Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

Any dispute relating to this agreement shall be resolved by the district court of Päijät-Häme.

5.9 Kieli / *Language*

Tämä sopimus on laadittu suomen- ja englanninkielisenä. Jos versioiden välillä on eroavaisuuksia, pidetään ratkaisevana suomenkielistä versiota.

This agreement has been drawn up in the Finnish and English languages. Where discrepancies exist between the texts, the Finnish-language text shall prevail.

5.10 Sopimuksen voimaantulo / *Binding effect*

Tämä sopimus tulee voimaan molempien osapuolten kohdalta heti.

This agreement shall immediately become binding on both parties.

ALLEKIRJOITTAMINEN / SIGNATURES

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, toinen kaupungille ja toinen vuokralaiselle.

This agreement has been duly executed in two (2) identical counterparts, one for the city and one for the tenant.

Lahdessa __. __. __. kuuta 202__

Lahden kaupungin puolesta / *For and on behalf of the city of Lahti*

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA / URBAN ENVIRONMENT COMMITTEE

Juha Helminen
kaupungingeodeetti
city surveyor

ShelCo 259 Oy

Nimi / *Name*:
Asema / *Title*:

Nimi / *Name*:
Asema / *Title*: