

MAANVUOKRASOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

[Nimi/ Yhtiö]

[Osoite]

Syntymäaika / Y-tunnus: [.]

Sähköposti: [.]

jäljempänä ”Vuokranantaja”

NWJ FIN Oy
c/o Workery Plus,
Lautatarhankatu 10,
00580 Helsinki, Finland
Y-tunnus: 3269282-2
Yhteyshenkilö: Etienne DESLANDES
Sähköposti: etienne.deslandes@nw-groupe.com

jäljempänä ”Vuokralainen”

2. TAUSTA JA TARKOITUS

2.1 Vuokranantaja omistaa ja hallitsee alla kohdassa 3 yksilöityä kiinteistöä (jäljempänä ”Kiinteistö”) kolmansien oikeuksista, rasituksista ja panttauksista vapaana siten, että se voi vuokrata osan Kiinteistöstä Vuokralaiselle tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti.

2.2 Vuokralaisen tarkoituksena on asentaa Kiinteistöllä sijaitsevalle alueelle varastokontteja, joihin asennetaan sähköakku sekä sen käyttöön liittyvät elektroniset laitteet ja varusteet asennuksineen (jäljempänä kaikki yhdessä ”JBox”). Varastokonttia voidaan hyödyntää myös sähköautojen latauspisteiden rakentamiseen samalla tontilla.

2.3 Edellä mainittuun liittyen osapuolet tekevät tämän maanvuokrasopimuksen (jäljempänä ”Vuokrasopimus”) alempana mainituin ehdoin.

LAND LEASE AGREEMENT

1. CONTRACTING PARTIES

[Name / Company]

[Address]

Date of Birth / Business ID: [.]

Email: [.]

hereinafter referred to as ”Lessor”

NWJ FIN Oy
c/o Workery Plus,
Lautatarhankatu 10,
00580 Helsinki, Finland
Business ID: 3269282-2
Contact person: Etienne DESLANDES
Email: etienne.deslandes@nw-groupe.com

hereinafter referred to as ”Lessee”

2. BACKGROUND AND PURPOSE

2.1 The Lessor has full and exclusive ownership and right of possession to the property (hereinafter the “Property”) defined in section 3 below, free of third party rights and liens and has the power to lease a portion of the Property to the Lessee subject to the terms and conditions of this agreement.

2.2 The Lessee intends to install storage containers incorporating a battery and related electronics equipment, devices and instalments (all hereinafter jointly “JBox”) on an area located on the Property. The container can also be used for the installation of fast charging electric vehicles stations within the property.

2.3 Consequently, the parties agree and enter into this land lease agreement (hereinafter the “Lease Agreement” or “Agreement”) on the terms and conditions specified below.

#18235782V2

nimikirjaimet/ initials

3. VUOKRA-ALUE (Projektin nimi : [●])

- 3.1 Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle noin [●] neliömetrin alueen (“Vuokra-alue”) Kiinteistöstä, joka sijaitsee [●]:n kunnassa ja on tällä hetkellä rekisteröity kiinteistörekisteriin [●]-nimisenä tilana kiinteistötunnuksella [●].
- 3.2 Vuokra-alue on alustavasti merkitty tämän Vuokrasopimuksen liitteenä 1 olevaan karttaan. Tilanteessa, jossa rakennuslupa tai mahdolliset tekniset rajoitukset vaikuttavat Vuokra-alueen tarkkoihin rajoihin ja keskeisten linjausten sijaintiin, päivitetään vuokra-alueen tarkka sijainti tämän sopimuksen liitteisiin maanomistajan suostumuksella.
- 3.3 Vuokra-aluetta käytetään JBoxin asentamiseen, sen käyttöön ja sähköverkkoon kytkemiseen sekä mahdollisesti myös sähköautojen nopean/ultranopean latausaseman asentamiseen ja yhdistämiseen sähköverkkoon.
- 3.4 Vuokranantaja antaa Vuokralaiselle ja Vuokralaisen ilmoittamille työntekijöille rajoittamattoman pääsyn Vuokra-alueelle JBoxin asentamiseksi, kytkemiseksi, huoltamiseksi ym. vastaavien töiden suorittamiseksi.
- 3.5 Vuokranantaja myöntää koko vuokraajaksi tarvittavat käyttöoikeudet Vuokralaisen ja mahdollisen jakeluverkon ylläpitäjän hyväksi kuten kohdassa 6 on määritelty. Käyttöoikeuksien (esimerkiksi kaapelien) tarkka lopullinen sijainti riippuu muun muassa jakeluverkon ylläpitäjän vaatimuksista.

3. LEASED AREA (Project name: [●])

- 3.1 The Lessor leases to the Lessee an area of approximately [●] sqm (hereinafter the “Leased Area”) of the Property, located in the municipality of [●], currently registered in the Land Registry as [●] with registration number [●].
- 3.2 The Leased Area is preliminarily outlined on the map attached to this Lease Agreement as Appendix 1. In case the building permit or technical constraints have an impact on the exact boundaries of the Leased Area or the location of other relevant items the exact location will be updated on the map annexed to this Agreement in accordance with the landowner.
- 3.3 The Leased Area will be used for the installation, connection to the electricity power grid and operation of the JBox and possibly to connect a fast/ultra-fast charging station for electrical cars.
- 3.4 The Lessor grants the Lessee access, at any time and without restrictions, to the Leased Area by its employees or personnel designated by the Lessee to carry out the works necessary for the installation and connection of the JBox, as well as for any operation, maintenance or service need.
- 3.5 The Lessor grants, for the duration of this Lease Agreement, necessary rights of use to the benefit of the Lessee and the possible distribution grid operator as specified in section 6. The exact final location of the rights of use (including but not limited to cables) depends, inter alia, on the requirements of the distribution grid operator.

#18235782V2

4. VUOKRA-AIKA JA SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

4.1 Vuokra-aika on neljäkymmentä (40) vuotta tämän sopimuksen allekirjoituspäivästä ("Ensimmäinen vuokrauskausi"), ellei sopimusta ole aiemmin irtisanottu tai purettu tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti.

4.2 Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä Vuokrasopimus päättymään Ensimmäisen vuokrauden aikana kahden (2) vuoden välein Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lukien noudattamalla kolmen (3) kuukauden irtisanomisaikaa ("Vuokralaisen enneaikainen irtisanomisoikeus"). Täten tämä sopimus voi tämän kohdan 4.2 perusteella päättyä ensimmäisen kerran kahden vuoden kuluttua sen allekirjoituspäivästä lukien edellyttäen, että Vuokralainen antaa Vuokranantajalle irtisanomisilmoituksen viimeistään kolmea kuukautta ennen kyseistä päättymisajankohtaa.

4.3 Vuokrasopimuksen voimassaolo jatkuu Ensimmäisen vuokrauden jälkeen kaksikymmentä (20) vuotta ("Jatkovuokrauskausi"), mikäli Vuokralainen ei ole irtisanonut Vuokrasopimusta ilmoittamalla siitä Vuokranantajalle viimeistään vuosi ennen Ensimmäisen vuokrauden päättymistä. Vuokralaisella on Jatkovuokrauden aikana kahden vuoden välein vastaava Vuokralaisen enneaikainen irtisanomisoikeus kuin Ensimmäisen vuokrauden aikana.

4.4 Vuokranantajalla ei ole oikeutta minkäänlaiseen korvaukseen, mikäli Vuokralainen irtisanoo tämän sopimuksen enneaikaisesti sen ehtojen mukaisesti.

4.5 Vuokranantaja on oikeutettu purkamaan tämän Vuokrasopimuksen enneaikaisesti, jos Vuokralainen jättää vuokran maksamatta sen erääntyessä. Purkuoikeus edellyttää maanvuokralain 21§:stä poiketen, että Vuokranantaja on antanut tiedoksi vähintään kaksi maksumuistutusta

4. LEASE TERM AND TERMINATION

4.1 The lease term shall be forty (40) years from the signing date of this Lease Agreement (the "Initial Lease Term"), unless the Lease Agreement has been terminated or cancelled prior to same in accordance with the terms and conditions of this Agreement.

4.2 During the Initial Lease Term the Lessee has the right to terminate this Lease Agreement to expire every two (2) years from its commencement with a three (3) month notice period ("Lessee's Early Termination Right"). Therefore, this Agreement may expire for the first time on the basis of this section 4.2 after two years have passed from the signing date of this Agreement, provided that the Lessee gives notice thereof to the Lessor no later than three months prior to such expiry date.

4.3 After the Initial Lease Term, the Lease Agreement shall remain in force for a period of twenty (20) years ("Extended Lease Term") unless the Lessee delivers a notice of termination to the Lessor no later than one year prior to the end of the Initial Lease Term. Also during the Extended Lease Term the Lessee has the right to invoke the Lessee's Early Termination Right every two years as set out above.

4.4 The Lessor shall not be entitled to any compensation in case the Lessee terminates this Lease Agreement prematurely in accordance with its terms.

4.5 The Lessor shall have the right to prematurely terminate the Lease Agreement if the Lessee fails to pay rent as it falls due and payable. In such case, notwithstanding anything stipulated under paragraph 21 of the Land Lease Act, the Lessor shall not be entitled to terminate the Agreement unless it has delivered at least

#18235782V2

ja ensimmäisestä maksumuistutuksesta on kulunut vähintään kuusi kuukautta.

- 4.6 Mikäli Vuokranantaja aikoo kohdan 4.5 nojalla purkaa Vuokrasopimuksen, Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan asiasta kirjallisesti 30 päivää ennen Vuokrasopimuksen suunniteltua päättymistä sekä Vuokralaiselle että mahdollisille rahoituslaitoksille, joiden nimen ja osoitteen Vuokralainen on ilmoittanut Vuokranantajalle. Rahoituslaitokset ovat oikeutettuja siirtämään Vuokrasopimuksen sen sisältämin Vuokralaisen oikeuksin ja velvollisuuksin kolmannelle osapuolelle 30 päivän kuluessa edellä mainitun Vuokranantajan ilmoituksen vastaanottamisesta. Tällöin Vuokranantaja ei ole enää oikeutettu vetoamaan Vuokrasopimuksen päättymiseen, vaan sen on hyväksyttävä Vuokrasopimuksen siirto kolmannelle osapuolelle. Rahoituslaitoksilla on kyseisenä määräaikana myös oikeus täyttää Vuokralaisen laiminlyömiä maksuvelvollisuus Vuokralaisen puolesta. Mikäli Vuokranantaja ei ole edellä mainitussa 30 päivän määräajassa vastaanottanut rahoituslaitokselta ilmoitusta Vuokrasopimuksen siirrosta tai maksamattoman vuokran suorittamisesta, Vuokranantaja voi pätevästi päättää Vuokrasopimuksen.
- 4.7 Vuokranantajalla on oikeus purkaa Vuokrasopimus, jos Vuokra-alueella ei ole aloitettu töitä viiden vuoden kuluessa tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Tässä tapauksessa Vuokranantajan tulee ilmoittaa Vuokralaiselle kirjallisesti vuokrasopimuksen päättymisestä 6 kuukauden irtisanomisajalla. Rahoituslaitosten oikeudet soveltuvat samoin kuin on esitetty kohdassa 4.6.

two formal payment reminders to the Lessee and a period of at least six months must have passed from the first payment reminder.

- 4.6 In the event that the Lessor intends to exercise its right to terminate the Lease Agreement in accordance with section 4.5 above, the Lessor undertakes to communicate this intention 30 days before the anticipated end of the Agreement in writing to the Lessee and to any financial institutions whose name and address has been communicated in writing by the Lessee to the Lessor. Within 30 days of receipt of said communication, financial institutions will have the right to designate a third party to take over this Agreement with the same rights and obligations of the Lessee. In this case the Lessor shall accept the transfer of the Agreement with the third party and shall not have the right to terminate the Agreement. During the said 30-day period the financial institutions have also the right to pay the unpaid rent on behalf of the Lessee. In case the Lessor has not received any notification from financial institutions regarding the transfer of the Agreement or the payment of the unpaid rent within the aforementioned 30-day period, the Lessor may validly terminate the Agreement.
- 4.7 The Lessor shall have the right to terminate the Lease Agreement if no works have started on the Leased Area within five years from the signing date of this Lease Agreement. In such case, the Lessor shall inform the Lessee in writing about the termination of the Lease Agreement with a 6-month notice. The rights of financial institutions apply in the same manner as set out in section 4.6.

#18235782v2

5. VUOKRAN MÄÄRÄ

- 5.1 Vuokra ennen JBoxin rakennustöiden aloittamista on [500] euroa vuodessa. Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa tämän Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkestä lukien. Vuokranmaksuvelvollisuus lakkaa, kun JBoxin rakennustyöt ovat alkaneet tai sopimuksen päättyessä ennen rakennustöiden aloittamista.
- 5.2 Vuokra JBoxin rakennustöiden aloittamisesta lähtien on [2000] euroa vuodessa. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun JBoxin perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 149 c §:n tarkoittamalla tavalla ryhdytty. Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus lakkaa Vuokrasopimuksen päättymispäivänä.
- 5.3 Vuokranantajan Vuokra maksetaan vuosittain etukäteen viimeistään tammikuun 31. päivänä tilisiirrolla vuokranantajan osoittamalle pankkitilille - liite 5. Ensimmäinen vuokra maksetaan Vuokrasopimuksen voimassaolopäivien mukaan kohdan 5.1 mukaiseen vuosivuokraan suhteutettuna tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamisajankohtaa seuraavan kalenterikuukauden 15. päivään mennessä. Kohdan 5.1 mukaisen vuokran vaihtuessa kohdan 5.2 mukaiseksi vuokraksi menetellään vastaavalla tavalla ja Vuokralainen maksaa kohdan 5.2 mukaista vuokraa todellisten päivien mukaan. Kohdan 5.2. mukaisen vuosivuokran maksamatta oleva osuus tulee maksaa Vuokranantajalle kohdan 5.2 mukaisen vuokran maksuvelvollisuuden alkua seuraavan kuukauden 15. päivään mennessä.
- 5.4 Vuokran määrä on ilmoitettu ilman arvonlisäveroa. Mikäli Vuokranantaja

5. RENT AMOUNT

- 5.1 The amount of rent payable for the time before construction works for JBox have commenced shall be EUR [500] per year. The Lessee's obligation to pay rent shall commence upon the signing of this Lease Agreement. The rent payment obligation shall cease when construction works for JBox have commenced, or upon the termination of the Agreement before construction works have commenced.
- 5.2 The amount of rent payable after construction works for JBox have commenced shall be EUR [2000] per year. Construction work is considered commenced when casting of foundations or installation of the foundation's construction elements begins, as meant under Section 149 c of the Land Use and Building Act (132/1999). The Lessee's obligation to pay shall cease upon the expiry of the Lease Agreement.
- 5.3 The rent is paid annually in advance no later than January 31 by bank transfer to the bank account indicated by the Lessor in Appendix 5. The first rent shall be paid in proportion to the number of days the Lease Agreement is valid during the first calendar year on the basis of the annual rent specified under section 5.1. The first payment shall be made no later than on the 15th day of the calendar month following the signing of this Lease Agreement. When the rent specified under section 5.1 changes to rent specified under section 5.2, the same principle shall be applied and the Lessee shall pay rent specified in section 5.2 in accordance with the actual number of days. Therefore, the unpaid part of the annual rent under section 5.2 shall be paid to the Lessor not later than on the 15th day of the month following the time when the obligation to pay rent on the basis of section 5.2 has started.
- 5.4 The rent amount has been stated without value added tax. Should the Lessor become subject to VAT for leasing activities, value

#18235782V2

hakeutuu vuokraustoiminnasta arvonlisäverovelvolliseksi, lisätään arvonlisäveron määrä vuokriin.

5.5 Vuokran määrää korotetaan 2 % vuosittain. Vuokran tarkistus tehdään Vuokranantajan toimesta vuosittain kunkin kalenterivuoden tammikuun alusta lukien, ensimmäisen kerran tammikuussa 2025.

5.6 Jos Vuokrasopimus mistä tahansa syystä päättyy muuna kuin kulloinkin kuluvan vuoden viimeisenä päivänä, Vuokralainen maksaa kuitenkin tuon vuoden vuokran Vuokranantajalle kokonaisuudessaan.

6. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

6.1 Vuokranantaja ymmärtää ja hyväksyy, että Vuokralainen käyttää Vuokra-alueita rakentaakseen ja yhdistääkseen JBoxin sähköverkkoon mahdollistaakseen sen käytön varastoyksikkönä (sähköä ostamalla ja myymällä) ja eri verkkopalvelujen tarjoamisen, kuten esimerkiksi taajuusrajoitusreservin, tasapainotusmekanismin, spot-markkinat, joustavuuden, kapasiteettimekanismin ym. vastaavat palvelut. JBoxiin saatetaan myös kytkeä sähköajoneuvojen tehokkaita ja nopeita latausasemia.

6.2 Vuokralainen on oikeutettu vetämään maan alle tai päälle minkä tahansa johdon, kaapelin, johtimen tai muun vastaavan esineen hallitakseen ja operoidakseen Vuokra-alueelle rakennettua JBoxia. Tämä oikeus koskee sekä Vuokra-alueita (määräalaa) että kantakiinteistöä, jolla Vuokra-alue sijaitsee.

6.3 Vuokralainen on oikeutettu suorittamaan Vuokra-alueella omalla kustannuksellaan kaikki toimenpiteet, jotka ovat tarpeen JBoxin asentamiseksi ja kytkemiseksi sähköverkkoon (esim. maankaivuutyöt, jotka ovat tarpeen kaapeleiden asentamiseksi ja ylläpitämiseksi). Vuokralainen on myös oikeutettu suorittamaan Vuokra-alueella kaikki JBoxin ja sen teknisten järjestelmien ja

added tax shall be added on top of the rent amounts indicated in the Lease Agreement.

5.5 The rent amount shall be increased by 2% annually. The adjustment shall be effected by the Lessor as of the beginning of the January of each calendar year, with the first time being as of January 2025.

5.6 Should the Lease Agreement terminate for any reason on a day other than the last day of the then current year, the rent payable for that year shall be paid fully by the Lessee to the Lessor.

6. USE OF THE LEASED AREA

6.1 The Lessor acknowledges and accepts that the Leased Area will be used by the Lessee for the construction and connection to the electricity power grid of JBox in order to be operated as a storage unit (through the purchase and the sale of electricity) for providing different services to the grid, including for example the Frequency Control Reserve, Balancing Mechanism, Spot Market, Flexibility, Capacity Mechanism as well as all associated services. Fast/ultra-fast charging station for electric vehicles may also be connected to JBox.

6.2 The Lessee shall be entitled to place under or over the ground any wire, cable, conductor or other similar object to control and operate the JBox erected on the Leased Area. This right covers both the Leased Area and the cadastral parcel on which the Leased Area is.

6.3 The Lessee is entitled to carry out on the Leased Area all works necessary to install and connect JBox to the electricity power grid (including, for example, excavations needed for placing and maintaining cables) at its own expense. The Lessee is also entitled to carry out all the protection works of the JBox, its technical systems and furnishings (such as alarm systems, etc.), as well as to remove the JBox, its

#18235782V2

varustelun (esim. hälytysjärjestelmä) edellyttämät työt sekä poistamaan ne Vuokra-alueelta koska tahansa.

6.4 Vuokralainen on lisäksi oikeutettu tekemään lisäyksiä ja parannuksia JBoxiin ja Vuokra-alueeseen ilman Vuokranantajan lupaa. Vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan näistä toimenpiteistä mitään korvausta Vuokrasopimuksen päättyessä, riippumatta sopimuksen päättymisen syystä.

6.5 Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokra-alueetta ja JBoxia asianmukaisesti lupia, lakia ja kaikkia Vuokralaisen toimintaan liittyviä säädöksiä noudattaen.

6.6 Maanvuokralain (258/1966) säännöksistä poiketen sovitaan, että Vuokranantajalla ei ole oikeutta Vuokrasopimuksen päättyessä lunastaa Vuokralaisen rakentamia rakennuksia tai laitoksia, kuten JBoxia ja siihen liitännäisiä laitteistoja ja laitteita, tai muuta Vuokralaisen omaisuutta. Vuokranantajalla ei ole mitään niihin kohdistuvia oikeuksia, vaan ne säilyvät yksinomaan Vuokralaisen omistuksessa. Sopimuksen päättyessä Vuokralainen on velvollinen viemään pois JBoxin perustuksineen sekä muun omaisuutensa ja siivoamaan poistamiseen liittyvät jäljet omalla kustannuksellaan. Vuokralainen ei ole muutoin velvollinen saattamaan Vuokra-alueetta alkuperäiseen kuntoonsa.

6.7 Kaikki Vuokralaisen Vuokra-alueeseen tekemät parannustyöt (lukuun ottamatta edellisessä kappaleessa tarkoitettua Vuokralaisen omaisuutta, jonka Vuokralainen poistaa ja joka jää Vuokralaisen omistukseen) jäävät Vuokrasopimuksen päättyessä Vuokra-alueelle ja siirtyvät Vuokranantajan omistukseen ilman erillistä korvausta.

7. VUOKRANANTAJAN
VELVOLLISUUDET JA
VAKUUTUKSET

technical systems and furnishings at any time.

6.4 The Lessee may also make additions or improvements to the JBox and to the Leased Area without the prior consent of the Lessor. It is understood that the Lessee shall not be entitled to any compensation for such measures upon the termination of this Lease Agreement regardless of the reason for such termination.

6.5 The Lessee shall use the Leased Area and JBox in accordance with permits and all legal or regulatory provisions relating to the Lessee's activities.

6.6 Notwithstanding the provisions of the Land Lease Act (258/1966), it is agreed that the Lessor shall not be entitled to redeem the Lessee's buildings or installations, such as JBox and related works and equipment. Such buildings and installations shall remain solely in the possession of the Lessee. Upon termination of this Lease Agreement, the Lessee shall remove the JBox and its foundations as well other property of the Lessee and to clean the Leased Area from any debris caused by the removal at its own cost. The Lessee shall have no other obligations to restore the Leased Area to its original condition.

6.7 All improvements that the Lessee has made to the Leased Area (with the exception of the Lessee's property to be removed by the Lessee and to remain in the Lessee's ownership in accordance with the previous paragraph) shall remain at the Leased Area at the end of the Lease Agreement without any compensation payable by the Lessor.

7. UNDERTAKINGS AND
REPRESENTATIONS OF THE LESSOR

#18235782V2

- 7.1 Vuokranantaja toimii hyvässä yhteistyössä Vuokralaisen kanssa myötävaikuttaakseen JBoxin rakentamiseen, toimintaan, korjaamiseen ja ylläpitoon. Vuokranantaja sitoutuu esimerkiksi tarvittaessa allekirjoittamaan Vuokralaisen hakemukset tai antamaan valtakirjat, jotka ovat tarpeen JBoxin asentamiseksi, kytkemiseksi, korjaamiseksi ja/tai ylläpitämiseksi. Vuokralainen vastaa kaikista edellä mainittujen toimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista.
- 7.2 Vuokranantaja toimii hyvässä yhteistyössä Vuokralaisen kanssa sen edistämiseksi, että Vuokralainen saa kaikki tarvittavat luvat, jotka liittyvät sähkönostosopimukseen, kytkentäsopimukseen ja sähkönsyöttösopimukseen. Vuokralaisella ja sen osoittamalla kolmansilla osapuolilla on oikeus käyttää Vuokra-aluetta sikäli kuin käyttö liittyy JBoxin asentamiseen, sähkönsyöttösopimukseen, sähkönostosopimukseen tai kytkentäsopimukseen.
- 7.3 Vuokranantaja ei ryhdy tai salli kolmansien ryhtyvän sellaisiin toimenpiteisiin, jotka voisivat vaikuttaa haitallisesti JBoxin asentamiseen, kytkemiseen, toimintaan ja/tai huoltoon taikka ryhtymään mihinkään muuhunkaan JBoxin toimintaan edellä kuvatulla tavalla negatiivisesti vaikuttavaan toimenpiteeseen, ellei Vuokralainen ole etukäteen hyväksynyt ko. toimenpidettä.
- 7.4 Vuokranantaja sitoutuu olemaan tekemättä mitään sellaista sopimusta, joka mahdollistaisi kolmannen osapuolen puuttumisen JBoxin rakentamiseen, asennuksiin, kytkemiseen, huoltamiseen tai toimintaan liittyviin töihin, tai estäisi JBoxin normaalin käytön tai muutoin estäisi Vuokrasopimuksen mukaisten oikeuksien käytön.
- 7.5 Vuokranantaja vakuuttaa, että Vuokra-alue:

- 7.1 The Lessor shall work in good cooperation with the Lessee to contribute to the construction, operation, repair and maintenance of the JBox. For example, the Lessor undertakes to sign, if necessary, applications or powers of attorney prepared by the Lessee needed for installing, connecting, repairing and maintaining the JBox. The Lessee shall be liable for all related expenses.
- 7.2 The Lessor shall work in good cooperation with the Lessee to facilitate the Lessee in obtaining all necessary permits for the power purchase agreement, the aggregator agreement and the connection agreement. The Lessee and third parties designated by the Lessee shall have the right to use and access the Leased Area for any purpose connected with the installation of JBox, the aggregator agreement, the power purchase agreement and the connection agreement.
- 7.3 The Lessor shall not undertake, or allow third parties to undertake, any actions that could adversely affect the installation, connection, operation and/or maintenance of the JBox, or perform any other activity, of any nature, having such negative effect, except with the prior consent of the Lessee.
- 7.4 The Lessor undertakes not to sign any other agreement allowing third parties to carry out activities which could hinder the execution of the works necessary for the installation, operation, management, connection and maintenance of the JBox, or hinder its normal use or otherwise prevent the Lessee from exercising its rights based on this Lease Agreement.
- 7.5 The Lessor represents and warrants that the Leased Area:
- (i) is its exclusive property and is compliant with current town plan regulations;

#18235782V2

nimikirjaimet/ initials

- (i) on Vuokranantajan yksinomaista omaisuutta ja soveltuvien kaavasäännösten mukainen;
- (ii) on vapaa muista rajoitteista, rasitteista ja kiinnityksistä kuin mitkä ilmenevät liitteistä 2-4;
- (iii) ei ole parhaillaan myynnissä;
- (iv) ei ole osana rakennussuunnitelmia seuraavan kolmen vuoden aikana;
- (v) on vapaa kaikista jätteistä, myrkyistä, vahingollisista aineista ja muista vastaavista aineksista eikä sinne ole varastoitu mitään sellaisia jätteitä tai aineita, jotka ovat aiheuttaneet tai voisivat aiheuttaa Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä se ole Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä saastunut ympäristönsuojelulaissa (527/2014) tarkoitetulla tavalla.

7.6 Osapuolet toetavat, että Vuokranantaja on kunta. Mikään tässä kohdassa 7 sanottu ei voi rajoittaa Vuokranantajan lakisääteisiä oikeuksia ja velvollisuuksia, joita Vuokranantaja on siten aina oikeutettu noudattamaan.

8. KIINTEISTÖVERO

8.1 Vuokranantaja vastaa Kiinteistöön kohdistuvasta kiinteistöverosta lukuun ottamatta mahdollista Vuokrasopimuksen ja Vuokralaisen rakennelmien aiheuttamaa korotusta. Vuokralainen vastaa Vuokraoikeuteen ja Vuokralaisen rakennelmiin kohdistuvasta kiinteistöverosta. Jos Kiinteistön maapohjaan kohdistuva kiinteistövero nousisi Vuokralaisen harjoittaman toiminnan vuoksi, korvaa Vuokralainen Kiinteistön kiinteistöverosta Vuokranantajalle sen suhteellisen osuuden, jonka voidaan osoittaa johtuneen Vuokralaisen toiminnasta Vuokra-alueella.

9. PUUSTON KAATO

9.1 Vuokralaisella on oikeus kaataa tai kaadattaa puita sekä Vuokra-alueella (määräalalla) että kantakiinteistöllä, jolla

- (ii) is free from restrictions, easements and mortgages other than those set out in the Appendices 2-4;
- (iii) That the parcel is not in the process of selling;
- (iv) That no civil work is planned on the rented part for the 3 years to come;
- (v) is free from waste, toxic and/or dangerous and other corresponding substances. No activities have been carried out or waste or substances have been stored at the Leased Area, which could cause contamination of the soil or groundwater and the Leased Area, at the date of this Lease Agreement, is not contaminated pursuant to the Environment Protection Act (527/2014).

7.6 The Parties acknowledge that the Lessor is a municipality. Nothing stated in this section 7 can limit the statutory rights and obligations of the Lessor, which the Lessor is always entitled to comply with.

8. PROPERTY TAX

8.1 The real estate tax resulting from the Property, excluding the possible increase deriving from the Lease Agreement and the Lessee's constructions, shall be borne by the Lessor. The real estate tax resulting from this Agreement and constructions of the Lessee shall be borne by the Lessee. Should the taxation value of the Property increase due to the Lessee's activities on the Leased Area, the Lessee shall compensate to the Lessor the proportional amount of the increase in the real estate tax deriving from the Lessee's activities.

9. FELLING OF TREES

The Lessee shall have the right to fell or have trees felled in the Leased Area and in the cadastral parcel on which the Leased Area is, to

#18235782V2

Vuokra-alue sijaitsee siltä osin, kuin se on JBoxin tai muiden rakennelmien rakentamiseksi tai ylläpitämiseksi tarpeen. Kaadettu puutavara on Vuokranantajan omaisuutta, ellei muuta sovita ja Vuokranantaja vastaa kaadetun puutavaran kuljetuksesta Vuokra-alueelta.

10. TIET

- 10.1 Vuokralainen saa korvauksetta käyttää Vuokranantajan olemassa olevia teitä Vuokra-alueelle.
- 10.2 Vuokralaisella on oikeus tarvittaessa omalla kustannuksellaan leventää ja kunnostaa Vuokranantajan olemassa olevia teitä, jotka johtavat Vuokra-alueelle. Vuokralaisella on lisäksi oikeus omalla kustannuksellaan rakentaa tarvittavia uusia teitä, kuten teitä olemassa olevilta teiltä Vuokra-alueelle. Vuokranantajalla on korvauksetta oikeus käyttää Vuokralaisen alueelle rakentamia teitä. Teiden rakentamisen yhteydessä kaadettavat puut ovat Vuokranantajan omaisuutta, ellei muuta sovita, ja Vuokranantaja vastaa kaadetun puutavaran kuljetuksesta Vuokra-alueelta.
- 10.3 Vuokralaisella ei ole velvollisuutta ylläpitää tai kunnostaa rakentamiaan, leventämiään tai muuten kunnostamiaan teitä eikä palauttamaan teitä tai niitä varten käytettyjä maa-alueita sopimuksen päättymisen jälkeen takaisin niiden tilaan sopimuksen alkaessa tai teiden valmistuessa.

11. KORVAUSVASTUU

- 11.1 Kumpikin osapuoli vastaa toiselle osapuolelle sopimusrikkomuksensa aiheuttamista välittömistä vahingoista.
- 11.2 Vuokralainen vastaa maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta ainoastaan

the extent necessary for constructing or maintaining JBox or other structures. The felled timber shall be the property of the Lessor, unless otherwise agreed, and the Lessor shall be responsible for transporting the timber from the Leased Area.

10. ROADS

- 10.1 The Lessee shall have the right to utilise the Lessor's existing roads to pass to and from the Leased Area free of charge.
- 10.2 The Lessee shall have the right, if necessary, to widen and repair the Lessor's existing roads that are leading to the Leased Area at its own expense. Without limiting the generality of the foregoing, the Lessee shall have the right to construct any necessary new roads at its expense, such as roads from the existing roads to the Leased Area. The Lessor shall have the right to utilise the roads constructed by the Lessee in the area free of charge. Any trees to be felled in connection with building the roads shall be the property of the Lessor, unless otherwise agreed, and the Lessor shall be responsible for transporting the felled timber from the Leased Area.
- 10.3 The Lessee shall not be obliged to maintain or restore the roads it has built, widened or otherwise repaired, nor after the termination of the Agreement to restore the roads or the land areas utilised for the purposes of same to the condition in which they were at the commencement of the Lease Agreement or the completion of the roads.

11. COMPENSATION

- 11.1 Each party is responsible for direct damages caused to the other party resulting from the breach of its obligations under this Lease Agreement.
- 11.2 The Lessee shall be responsible for contamination of soil or groundwater only to the extent such contamination has been

#18235782V2

siltä osin kuin sen näytetään aiheutuneen Vuokralaisen omasta toiminnasta.

12. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN; VUOKRAOIKEUDEN KIRJAAMINEN

- 12.1 Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä Vuokrasopimus Vuokranantajaa kuulematta. Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle kirjallisesti Vuokrasopimuksen siirrosta.
- 12.2 Vuokralaisella on oikeus hakea maanvuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren (540/1995) mukaisesti. Vuokranantaja vakuuttaa, että Vuokralaisen vuokraoikeus voidaan kirjata parhaalle etusijalle.
- 12.3 Vuokralaisella on oikeus luovuttaa Vuokra-alueen hallinta kokonaan tai osittain alivuokrasopimuksella tai muutoin samaan konserniin kuuluvalla yhtiölle. Vuokralainen vastaa hallinnan luovutuksesta huolimatta Vuokranantajalle Vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista.
- 12.4 Vuokralainen on oikeutettu käyttämään vuokraoikeutta ja omistamiaan JBoxiin liittyviä rakennuksia ja rakennelmia JBoxin rahoittamiseen osallistuvien rahoituslaitosten hyväksi annettavina vakuuksina. Vuokralaisella on myös oikeus siirtää rahoituslaitoksille Vuokra-alueeseen ja Vuokrasopimukseen liittyvät Vuokralaisen oikeudet.
- 12.5 Vuokranantaja vastaa siitä, että Kiinteistön tai Vuokra-alueen uudet omistajat, siirronsaajat ja oikeudenomistajat sitoutuvat noudattamaan tätä Vuokrasopimusta.

13. MUUT EHDOT

- 13.1 Kumpikin osapuoli sitoutuu pitämään luottamuksellisina tämän Vuokrasopimuksen ehdot ja kaikki luottamukselliset tiedot, jotka se voi saada toisen osapuolen liiketoimintaan tai

demonstrated to have been caused by the Lessee's own activities.

12. ASSIGNMENT; RECORDING OF LEASEHOLD

- 12.1 The Lessee has the right to assign this Lease Agreement without the consent of the Lessor. The Lessee shall inform the Lessor in writing about the transfer of the Lease Agreement.
- 12.2 The Lessee has the right to register the Lease Agreement in accordance with the Code of Real Estate (540/1995). The Lessor represents and warrants that the Lease Agreement can be registered with the best priority.
- 12.3 The Lessee has the right to surrender the possession of the Leased Area in whole or in part by a sublease agreement or otherwise to a company belonging to the same group of companies. Despite this, the Lessee shall remain liable for the fulfilment of the Lessee's obligations under the Lease Agreement towards the Lessor.
- 12.4 The Lessee may at its sole discretion use the lease right as well as the JBox and related buildings and structures as collateral in favour of any financial institutions participating in financing of the JBox. The Lessee may also assign its rights relating to the Leased Area and the Lease Agreement to financial institutions.

- 12.5 The Lessor shall ensure that third party buyers / assignees / successors of the Property or Leased Area undertake to be bound by this Lease Agreement.

13. MISCELLANEOUS

- 13.1 Each party shall keep confidential the terms of this Lease Agreement and any and all confidential information that it may acquire in relation to the business or affairs of the other party. Neither party shall

#18235782V2

nimikirjaimet/ initials

asioihin liittyen. Kumpikaan osapuoli ei saa paljastaa tämän Vuokrasopimuksen sisältöä muille osapuolille muutoin kuin luottamuksellisesti ammattimaisille neuvonantajille, työntekijöille tai rahoittajille tai niille, joiden tietämys on tämän Vuokrasopimuksen täytäntöönpanon kannalta välttämätöntä. Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, ettei tämä kohta estä Vuokralaista paljastamasta tietoja esimerkiksi vuokraoikeuden kirjaamista tai rahoituksen tai tarvittavien rakennus- tai muiden lupien hakemista varten.

13.2 Osapuolet sitoutuvat käsittelemään tämän Vuokrasopimuksen yhteydessä toiselta osapuolelta vastaanottamiaan henkilötietoja EU:n yleistä tietosuojasetusta (679/2016) ja tietosuojalakia (1050/2018) noudattaen.

13.3 Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole sovittu toisin, sovelletaan maanvuokralakia (258/1966) ja sen muuta maanvuokraa koskevaa 5 lukua.

13.4 Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet saatetaan ensi asteessa Kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Ennen käräjäoikeutta pyritään riidat ratkaisemaan neuvottelemalla.

13.5 Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti molempien osapuolten allekirjoituksin.

13.6 Tämä sopimus on tehty englanniksi ja suomeksi. Mikäli eroja esiintyy, on suomenkielinen versio sitova.

14. SOPIMUSKAPPALEET

14.1 Tämä sopimus on tehty kahtena samanlaisena kappaleena, joista kumpikin osapuoli on saanut yhden.

disclose the contents of this Lease Agreement to any party other than, in each case on a confidential basis, to professional advisers, employees or funders, or those whose knowledge is essential for implementing this Lease Agreement. For the sake of clarity, the parties confirm that this provision shall not prevent the Lessee from disclosing information in order to have its lease right registered, to obtain financing or to apply for building or other permits.

13.2 The Parties undertake to process the personal data relating to the other party in possession of it for the purposes of this Lease Agreement in compliance with the General Data Protection Regulation (679/2016) and Data Protection Act (1050/2018).

13.3 This Lease Agreement shall be governed by Finnish law. Unless otherwise agreed in this Agreement, the provisions of Chapter 5 of the Land Lease Act (258/1966) shall apply.

13.4 Any disputes arising from this Lease Agreement shall be referred for resolution to the district court of where the Property is located, as the court of first instance. Prior to referring the matter to the district court, the parties shall strive to resolve any disputes by way of negotiations.

13.5 This Lease Agreement may only be amended in writing, affirmed by the signatures of both parties.

13.6 This agreement has been made in both English and Finnish. In case of differences, the Finnish version shall be binding.

14. COUNTERPARTS

14.1 The agreement has been made in two identical copies, one for each party.

#18235782v2

Vuokranantaja / Lessor:

Vuokralainen / Lessee: NWJ FIN OY

Paikka ja aika / Place and date:

Paikka ja aika / Place and date:

Allekirjoitus / Signature:

Allekirjoitus / Signature:

[Yhtiö / Nimi]

Etienne DESLANDES
VALTAKIRJALLA

LIITTEET:

- Liite 1: Alustava Vuokra-alue (päivitetään myöhemmin)
Liite 2: Lainhuutotodistus
Liite 3: Rasitustodistus
Liite 4: Kiinteistörekisteriote
Liite 5: Maanomistajan pankkiyhteys.

APPENDICES:

- Appendix 1: Preliminary Leased Area (to be updated later)
Appendix 2: Certificate of Title
Appendix 3: Extract from Mortgage Register
Appendix 4: Extract from Real Estate Register
Appendix 5: Bank account details of Lessor.

#18235782V2

nimikirjaimet/ initials

APPENDIX 5

PANKKITILI(T) VUOKRAN MAKSUA VARTEN
BANK ACCOUNT(S) FOR RENTAL PAYMENT

TILIN HALTIJA/

Name: _____

Osoite/

Address : _____

E-Mail : _____ Y-tunnus/ Y-Id: _____

IBAN: FI _____

(Esim. FI12 3456 7890 1234 56)

PANKKI/

Bank 's Name: _____

(Esim.: Osuuspankki, Kuopio)

BIC/SWIFT: _____

(Esim: OKOYFIHH)

PAIKKA / PLACE_____
AIKA / TIME_____
(Tilin haltijan allekirjoitus/ signature)

KIINTEISTÖN OMISTAJA(T) / VUOKRANANTAJA(T)

LANDOWNER(S) / LESSOR(S):

Hyväksyn edellä yksilöidyn tilin käytön maanvuokrasopimuksen vuokran maksua varten. / I agree that the Lessee can use the above-mentioned bank account for payments of rent under the Land Lease Agreement.

(Merkitse / fill in)

Nimi / Name	Allekirjoitus / Signature

#18235782V2

LISÄPANKKIYHTEYS – ADDITIONAL BANK ACCOUNT

nimikirjaimet/ initials

Osuuteni [lisää murtoluku] _____ maanvuokrasopimuksen mukaisesta vuokrasta tulee maksaa seuraavalle tilille / My share, [i.e. add fraction] _____ , of the rent under the Land Lease Agreement is to paid to the following bank account.

TILIN HALTIJA/

Name : _____

IBAN: FI _____

(Esim. FI12 3456 7890 1234 56)

PANKKI/

Bank 's Name: _____

(Esim.: Osuuspankki, Kuopio)

BIC/SWIFT: _____

(Esim: OKOYFIHH)

PAIKKA / PLACE

AIKA / TIME

(Tilin haltijan allekirjoitus/ signature)

#18235782v2

nimikirjaimet/ initials