

# TUULIVOIMA-ALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

## 1. OSAPUOLET

### 1.1. Vuokranantaja

Pyhäjärven kaupunki  
Y-tunnus: 0210261-7  
Ollintie 26  
86800 Pyhäsalmi

### 1.2. Vuokralainen

Pyhäjärven Hautakankaan Tuulivoima Oy  
Y-tunnus: 2950107-9  
Karppilantie 20  
90450 Kempele

## 2. SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 2.1. Vuokralainen suunnittelee tuulivoimapuistoa Pyhäjärven Hautakankaan alueelle (jäljempänä: Tuulivoimapuisto).
- 2.2. Vuokralainen vuokraa sopimuksen kohteen Tuulivoimapuiston suunnittelua, rakentamista ja jatkuvaa käyttöä varten.
- 2.3. Tuulivoimapuisto koostuu tuulivoimaloista ja Tuulivoimapuiston toiminnalle tarpeellisista muista laitteista ja rakennelmista kuten huoltoteistä, sähkönsiirtoajoista ja sähköasemista. Lisäksi Tuulivoimapuistoon kuuluu kutakin voimalaa ympäröivä tuulivoimalan vaikutusalue.  
  
Tässä sopimuksessa (jäljempänä: Sopimus) Tuulivoimapuistolla tarkoitetaan tämän hetkisen suunnittelutilanteen mukaan karttaliitteeseen 1 merkittyä aluetta.
- 2.4. Vuokralainen saa Sopimuksella oikeuden rakentaa vuokra-alueelle Tuulivoimapuiston toiminnalle tarpeellisia laitteita, rakennelmia jne. ja ylläpitää, uudistaa ja käyttää niitä tuulivoimatuotantoon.
- 2.5. Vuokralainen suunnittelee Tuulivoimapuiston siten, että alueen mahdollisuudet tuulienergian tuotannossa hyödynnetään mahdollisimman tehokkaasti ja kannattavasti, ja samalla mm. tekniset, ympäristö- ja lupaoikeudelliset tekijät huomioiden.
- 2.6. Sopimuksessa on kyse maanvuokralain 5. luvun tarkoittamasta ns. muusta maanvuokrasta.

## 3. SOPIMUKSEN KOHDE ELI VUOKRA-ALUE

- 3.1. 

Kiinteistötunnus	Kiinteistön nimi	Kunta	Koko tila tai määräala
626-402-51-77	Niemelä	Pyhäjärvi, Mäkikylä	Määräala
- 3.2. Vuokra-alue (jäljempänä: Vuokra-alue), joka vastaa Tuulivoimapuiston hankesuunnittelun nykyistä tilannetta, on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 2). Vuokra-alueen pinta-ala on noin 275 ha.
- 3.3. Mikäli Tuulivoimapuiston hankesuunnittelussa tapahtuneiden muutosten takia Vuokra-alueen rajaus muuttuu allekirjoitushetkellä sovitusta, ilmoittaa Vuokralainen muuttuneen eli varsinaisen Vuokra-alueen rajauksen Vuokranantajalle kirjallisesti niin pian kuin mahdollista ja viimeistään ennen Tuulivoimapuiston rakennustöiden alkua. Varsinaisen Vuokra-alueen kartta liitetään Sopimuksen liitteeksi 3.
- 3.4. Vuokralainen on tutustunut Vuokra-alueeseen, ja ottaa sen vastaan siinä kunnossa kuin se on.

## 4. VUOKRA-AIKA

\_\_\_\_\_  
Vuokranantaja/Vuokralainen

- 4.1. Vuokra-aika alkaa Sopimuksen allekirjoittamisesta.
- 4.2. Vuokra-aika on 30 vuotta, jonka jälkeen Vuokralaisella on oikeus kaksi eri kertaa jatkaa Sopimuksen voimassaoloa entisin ehdoin viideksi vuodeksi kerrallaan ilmoittamalla jatkamisesta kirjallisesti Vuokranantajalle viimeistään 14 pv ennen kulloinkin kulumassa olevan voimassaoloajan päättymistä.

## 5. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÄMINEN

- 5.1. Vuokralaisella on Vuokra-alueen käyttöoikeus tuulivoimahankkeeseen.
- 5.2. Vuokralaisella on oikeus rakentaa Vuokra-alueelle yksi tai useampi tuulivoimala rakennusalueineen. Tuulivoimalan rakennusalue sisältää voimalapaikan lisäksi mm. voimalaosien varastointi- ja kokoamisalueen sekä nosturialueen.
- 5.3. Vuokralaisella on oikeus rakentaa Vuokra-alueelle Tuulivoimapuiston mm. sähkönsiirron kannalta välttämättömiä rakennelmia ja laitteistoja, kuten maakaapeleita, ilmalinjoja, muuntamoita ja kytkinasemia. Rakennelmien ja laitteistojen sijoittamisesta Vuokra-alueelle tulee ilmoittaa Vuokranantajalle 14 päivää ennen niiden rakentamisen aloittamista.
- 5.4. Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan leventää, parantaa ja kunnossapitää Vuokra-alueella olevia teitä.

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan rakentaa Vuokra-alueella tie jokaiselle yksittäiselle tuulivoimalan rakennuspaikalle.

Vuokralaisen tulee esittää Vuokranantajalle suunnitelma tien leventämistä, parantamisesta tai rakentamisesta mahdollisimman aikaisin ja viimeistään 30 päivää ennen rakennus- tai parannustöiden aloittamista.

- 5.5. Kaikki Vuokralaisen Vuokra-alueelle rakentamat ja asennuttamat rakennukset, rakennelmat ja laitteisto ovat Vuokralaisen omaisuutta.
- 5.6. Siinä määrin kuin tuulivoimahankkeen kannalta on tarpeellista, Vuokralaisella on oikeus poistaa Vuokra-alueelta omalla kustannuksellaan puita. Hakatut puut ovat kuitenkin Vuokranantajan omaisuutta. Puiden hakkuusta on ilmoitettava Vuokranantajalle mahdollisimman aikaisin ja viimeistään 30 päivää ennen niiden aloittamista.

Metsänhoitoyhdistys valvoo Vuokralaisen toimeksiannosta ja kustannuksella, että puiden poisto toteutetaan Vuokranantajan etu huomioiden. Mikäli Vuokranantajan näkökulmasta epäedulliseen ajankohtaan tapahtunut puiden hakkuu tai huolimaton käsittely on aiheuttanut puutavaran pilaantumista tai arvonalenemista, maksaa Vuokralainen Vuokranantajalle puunmyyntitappiosta johtuvan kertakorvauksen metsänhoitoyhdistyksen arvion mukaan.

- 5.7. Vuokralaisella on oikeus teettää Vuokra-alueella tuulivoimahankkeelle tarpeellisia luontoselvityksiä, maaperätutkimuksia, tuulimittauksia ja muita tarpeellisia tutkimuksia.
- 5.8. Vuokra-alueen naapurikiinteistöllä sijaitsevan tuulivoimalan potkuri saa käydä Vuokra-alueen ilmatilassa ja naapurikiinteistöllä sijaitsevan tuulivoimalan rakennusalue saa ulottua Vuokra-alueelle.
- 5.9. Mahdollisimman pian, mutta viimeistään 14 päivää ennen tuulivoimahankkeen rakentamisen aloittamista, Vuokralainen ilmoittaa Vuokranantajalle kirjallisesti, miten Vuokra-alueella tullaan hyödyntämään tuulivoimahankkeessa.

- 5.10. Vuokralainen sitoutuu siihen, että se

- pyrkii rakentamaan Tuulivoimapuiston mahdollisimman nopeasti; ja
- käyttää ja huoltaa Tuulivoimapuistoa kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

5.11. Vuokranantajalla ja tämän mahdollisilla muilla vuokralaisilla on oikeus käyttää Vuokra-alueella sellaiseen tavanomaiseen maa- ja metsätalouteen, metsästykseseen, kalastukseen tai muuhun toimintaan joka ei rajoita tai estä Vuokralaisen tuulivoima- tai sitä valmistevää toimintaa Vuokra-alueella.

5.12. Vuokranantajalla ja tämän mahdollisilla muilla vuokralaisilla (erityisesti maa- tai metsätalouden vuokraajalla) on oikeus korvauksetta käyttää Vuokralaisen Vuokra-alueella rakentamia teitä.

Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokranantajan tai tämän toisen vuokralaisen aiheuttamat vahingot korjataan mahdollisimman pian siten, että jokaiselle Tuulivoimapuiston tuulivoimalalle on aina pääsy tarkoituksenmukaisella ajoneuvolla.

Vuokranantajan tienkäyttö ei saa vaikeuttaa tai estää Vuokralaisen pääsyä Tuulivoimapuistoon ja sen jokaisen tuulivoimalan luo.

5.13. Jos Vuokranantaja suorittaa rakennus- tms. toimenpiteitä Vuokralaisen Vuokra-alueella asentamien kaapeli- tai muiden linjojen läheisyydessä, on tämän sovittava siitä erikseen Vuokralaisen kanssa. Vuokralaisella on velvollisuus käydä korvauksetta Vuokranantajan pyynnöstä näyttämässä Vuokranantajalle kaapelien paikka.

5.14. Vuokranantaja sitoutuu olemaan sallimatta Vuokra-alueella sellaisia toimia, joiden seurauksena syntyisi Tuulivoimapuiston toimintaa haittaavia rakenteita tai esteitä, kuten rakennuksia tai toisia tuulivoimaloita.

5.15. Vuokranantaja vakuuttaa, ettei ole olemassa kolmansien osapuolten oikeuksia, jotka voisivat rajoittaa tai estää Vuokralaisen tuulivoimatoimintaa Vuokra-alueella.

## 6. VUOKRAN MÄÄRÄ

6.1. Vuokralainen maksaa Tuulivoimapuistosta vuosittaisena vuokrana tuotantokorvauksen, jonka suuruus on yhteensä 1,5 % - 2,2 % sähköverkkoon tuotetun energian nettotulosta.

Toisin sanoen, koko Tuulivoimapuiston tuotantokorvaus = 1,5 % - 2,2 % x nettoenergia x tuulisähkön hinta

missä

*Nettoenergia* on Tuulivoimapuiston kalenterivuoden aikana sähköverkkoon tuottama sähkömäärä (MWh), josta on vähennetty Tuulivoimapuiston oma kulutus. Nettoenergia määrittyy sähköverkonhaltijan mittausten mukaisesti.

*Tuulisähkön hinta* on Vuokralaisen Tuulivoimapuiston sähkönmyynnistä saama tulo (Eur/MWh). Mikäli Tuulivoimapuisto saa mahdollisen uusiutuvia energianlähteitä koskevan tukijärjestelmän johdosta tukea, se lasketaan mukaan Vuokralaisen sähkönmyynnistä saamaan tuloon eli tuulisähkön hintaan.

Tuotantokorvauksen määrä on 2,2 % vuosittaisesta sähköverkkoon tuotetun energian nettotulosta, kunnes tuotantokorvauksen määrä saavuttaa 12 000 euron summan voimalaa ja sähköasemaa kohti. Sen ylimenevältä osalta tuotantokorvauksen määrä on 1,5 % sähköverkkoon tuotetun energian nettotulosta.

- 6.2. Tuotantokorvaus lasketaan vuokranmaksua edeltäneen kalenterivuoden energiatuotannon perusteella.
- 6.3. Tuulivoimapuiston vuokra on kuitenkin vähintään viisi tuhatta (5 000) euroa käyttöönotettua voimalaa ja sähköasemaa kohden vuodessa (*vähimmäiskorvaus*).
- 6.4. Tuotanto- tai vähimmäiskorvausta maksetaan alueesta, joka käsittää sekä käyttöönotetun tuulivoimalan ja sähköaseman rakennusalueen (maa-alueen, jolla tuulivoimala tai sähköasema on) että käyttöönotetun tuulivoimalan vaikutusalueen.

Tuulivoimalan vaikutusalueella tarkoitetaan ympyränmuotoista maa-aluetta, joka ympäröi rakennettua ja käyttöönotettua tuulivoimalaa, ja jonka säde on 700 m voimalaperustusten keskipisteestä laskettuna.

Allekirjoitushetkellä Tuulivoimapuiston hankesuunnitelma sisältää yhteensä n. 20 – 40 tuulivoimalaa, joiden vaikutusalueiden pinta-ala yhteensä on noin 2 700 – 5 000 ha.

- 6.5. Em. tuotanto- tai vähimmäiskorvauksesta maksetaan 35 % niille vuokranantajille, joilta vuokratuilla alueilla on käyttöön otettu tuulivoimala tai sähköasema (*sijoituspaikkakorvaus*). Sijoituspaikkakorvaus jaetaan vuokranantajille siinä suhteessa, kuin heidän vuokraamillaan maa-alueilla on käyttöönotettuja tuulivoimaloita ja sähköasemia.

Esimerkiksi vuokranantaja, jonka kiinteistöllä sijaitsee kolme tuulivoimapuiston viidestä käyttöönotetusta tuulivoimalasta tai sähköasemasta, saa 3/5-osaa eli 60 % koko Tuulivoimapuiston sijoituspaikkakorvauksesta.

- 6.6. Loput eli 65 % tuotanto- tai vähimmäiskorvauksesta jaetaan kaikille Tuulivoimapuiston maa-alueiden vuokranantajille, joilta vuokratulla maa-alueella on käyttöön otettu tuulivoimala tai joilta vuokrattu maa-alue on käyttöönotetun tuulivoimalan vaikutusalueella (*maaosuuskorvaus*). Maaosuuskorvaus jaetaan ko. vuokranantajille vuokran kohteiden pinta-alojen perusteella.

Siten vuokranantaja, jonka vuokraaman alueen pinta-ala on 25 % siitä alueesta, jolla on käyttöön otettu tuulivoimala taikka joka ovat käyttöönotetun tuulivoimalan vaikutusalueella, saa 25 % koko Tuulivoimapuiston maaosuuskorvauksesta.

- 6.7. Tuotanto- tai vähimmäiskorvaukseen sisältyy kohdassa 5 määritelty Vuokra-alueen käyttö. Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle lisäksi:

- Vuokra-alueelle rakentamista uusista teistä viisikymmentä (50) senttiä neliömetriltä tien alueesta *kertakorvauksena*. Tien alueella tarkoitetaan aluetta, jolle voidaan sijoittaa tietä varten tarvittavat alueet, rakenteet ja laitteet kuten ajorata, piennar, luiska, pengermä, oja, silta, kaide ja rumpu.
- Vuokra-alueella jo olemassaolevista ja/tai Vuokralaisen kunnostamista tai parantamista teistä ei makseta korvauksia, mutta mikäli olemassaolevaa tietä levennetään tieoikeusalueen (tiekunnan tiet) tai tien alueen (tiekunnan teihin kuulumattomat tiet) ulkopuolelle, maksaa Vuokralainen tieoikeus- tai tien alueen ulkopuolelle sijoittuvasta levennyksestä viisikymmentä (50) senttiä neliömetriltä *kertakorvauksena*.
- Vuokra-alueelle asennettavista kaapeleista ja ilmalinjoista viisikymmentä (50) senttiä neliömetriltä *kertakorvauksena*, kun kaapelit tai ilmalinjat asennetaan tieoikeusalueen tai tien alueen ulkopuolelle.
- Vuokra-alueelle rakentamista muista alueista, esim. työmaaparakkialueesta tai naapurikiinteistön tuulivoimalan rakennusalueesta, yhden (1) euron neliömetriltä *kertakorvauksena*.

- 6.8. Sopimusosapuolet tunnustavat sen, että Tuulivoimapuiston suunnitteluun ja toimintaan vaikuttavat olosuhteet (hankkeen kannattavuuden edellytykset, lainsäädäntö jne.) voivat muuttua siten, että

Tuulivoimapuiston tuulivoimaloiden määrä ja sen myötä vaikutusalueet, samoin kun huoltoteiden ja sähkö- ym. linjojen pituus ja sijainti muuttuvat. Tällöin Vuokra-alueen hyödyntämistapa tuulivoimahankkeessa ja vuokra muuttuvat vastaavasti.

## 7. VUOKRAN MAKSU

- 7.1. Vuokranmaksuvelvollisuus tuotanto- ja vähimmäiskorvauksen osalta alkaa vasta, kun vuokranmaksun perusteena oleva tuulivoimala on otettu käyttöön.
- 7.2. Vähimmäiskorvaus maksetaan vuosittain käyttövuoden tammikuun loppuun mennessä.
- 7.3. Ensimmäinen vähimmäiskorvaus maksetaan kuitenkin vuokran maksun perusteena olevan tuulivoimalan käyttöönottoa seuraavan kalenterikuukauden loppuun mennessä.
- 7.4. Ensimmäisen ja viimeisen käyttövuoden osalta vähimmäiskäyttökorvauksesta maksetaan suhteellinen osuus koko vuoden vähimmäiskäyttökorvauksesta. Ensimmäisen käyttövuoden osalta vähimmäiskäyttökorvausta maksetaan maksun perusteena olevan tuulivoimalan käyttöönotosta lähtien ja viimeisen käyttövuoden osalta siihen saakka, kunnes ko. tuulivoimalan käyttö on lopetettu ja Vuokralainen on täyttänyt tämän sopimuksen kohdassa 10 kuvatut veloitteet.
- 7.5. Mikäli tuotantokorvaus ylittää vähimmäiskorvauksen, maksaa Vuokralainen Vuokranantajalle näiden korvausten erotuksen viimeistään neljän (4) viikon kuluttua siitä, kun sähköön ostaja on maksanut korvauksen tuulivoimapuiston tuottamasta sähköstä edelliseltä kalenterivuodelta kokonaisuudessaan.
- 7.6. Kohdassa 5.6. ja 6.7. määritellyt kertakorvaukset maksetaan sen vuoden loppuun mennessä, kun rakennustyöt ovat valmistuneet.
- 7.7. Vuokra maksetaan seuraavalle Vuokranantajan ilmoittamalle tilille:

Saajan nimi	Tilinumero IBAN-muodossa
Pyhäjärven kaupunki	FI58 4600 1820 0001 01

- 7.8. Vuokralainen esittää Vuokranantajalle selvityksen vuokran määräytymisen perusteista ennen vuokranmaksun alkua. Tuotantokorvauksen määräytymisestä lähetetään lisäksi vuosittain selvitys.
- 7.9. Vuokralainen on velvollinen maksamaan viivästyskorkoa korkolain (633/1982) mukaisesti, mikäli vuokranmaksu myöhästyy.
- 7.10. Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus päättyy kaikilta osin silloin, kun maksun perusteena oleva voimala on poistettu käytöstä ja Vuokralainen on hoitanut hänelle kohdassa 10 määritellyt veloitteet Vuokra-alueella. Vuokranmaksuvelvollisuus päättyy myös kokonaisuudessaan, mikäli Vuokra-alueen käyttö Tuulivoimahankkeessa jostain syystä estyy.

## 8. SOPIMUKSEN ENNENAIKAINEN PÄÄTTÄMINEN

- 8.1. Mikäli Vuokra-alueen käyttö tuulivoimahankkeessa estyy Tuulivoimapuiston suunnittelu-, toteutus- tai toimintavaiheessa, on Vuokralaisella oikeus irtisanoa Sopimus päättymään välittömästi.
- 8.2. Mikäli Vuokralainen ei ole jättänyt Tuulivoimapuiston osayleiskaavan kaavaluonnosta Pyhäjärven kaupungin käsiteltäväksi viiden (5) vuoden kuluessa Sopimuksen allekirjoittamisesta, on kummallakin osapuolella oikeus purkaa Sopimus kirjallisesti päättymään välittömästi.

- 8.3. Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa Sopimus kirjallisesti yhden kuukauden irtisanomisajalla, jos Vuokralainen ei suorita vuokraa kuukauden kuluessa siitä, kun on vastaanottanut Vuokranantajan lähettämän toisen kirjallisen maksukehotuksen Sopimuksen mukaisesta eräpäivästä viivästyneestä vuokrasta.

## 9. MUUT VUOKRAEHDOT

- 9.1. Vuokranantaja pyrkii myötävaikuttamaan siihen, että Vuokralainen saa kaikki Tuulivoimapuiston rakennuslupaprosessien edellyttämät maanomistajan sekä naapureiden kuulemisiin liittyvät luvat ja suostumukset.

Vuokranantaja pyrkii muutenkin kaikin käytettävissä olevin keinoin myötävaikuttamaan siihen, että Vuokralainen voi harjoittaa Vuokra-alueella tuulivoimatoimintaa.

- 9.2. Vuokranantaja sitoutuu olemaan antamatta rakennuslupaan liittyvää naapurin suostumusta tms. sellaisille muille kuin Vuokralaisen tuulivoimahankkeille, jotka sijaitsevat lähempänä kuin 900 metriä Vuokra-alueen rajasta.

- 9.3. Vuokranantaja sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että Vuokralainen voi halutessaan ja kustannuksellaan vastustaa kulloinkin voimassa olevassa lainsäädännössä tarkoitettulla tavalla Vuokra-alueen naapurikiinteistöille toteutettavaksi suunniteltavia tuulivoimahankkeita. Myötävaikuttaminen voidaan toteuttaa siten, että Vuokranantaja antaa Vuokralaiselle valtuutuksen antaa asianomaisille viranomaisille lausuma naapurikiinteistöjen mahdollisista tuulivoimahankkeista.

Vuokranantaja sitoutuu ilmoittamaan Vuokralaiselle mahdollisimman pian naapurikiinteistölle suunnitellusta tuulivoimahankkeesta.

- 9.4. Vuokralainen vastaa kiinteistöverosta, joka kohdistuu Vuokralaisen Vuokra-alueelle tuulivoimatoimintaa varten rakentamiin rakennuksiin, rakennelmiin tai muuhun Vuokralaisen omaisuuteen. Muusta kiinteistöverosta, kuten maapohjan kiinteistöverosta, vastaa Vuokranantaja.

- 9.5. Vuokralainen ei vastaa Vuokranantajalle tai Vuokranantajan muille mahdollisille vuokralaisille mistään sellaisesta vahingosta, joka aiheutuu Tuulivoimapuiston rakentamisesta taikka tavanomaisesta käytöstä, kuten esimerkiksi:

- haitta muulle kiinteistön käytölle (esim. rakentamisen estyminen), tai
- tukien tai avustusten menettäminen.

- 9.6. Vuokralainen korvaa tekemistään rakennustöistä aiheutuvat maatalouden satomenetykset vuokra-alueella.

- 9.7. Vuokralainen on velvollinen ottamaan asianmukaisen vastuuvakuutuksen vahingonkorvausvastuunsa varalta. Vuokralaisen on esitettävä Vuokranantajalle kirjallinen selvitys vastuuvakuutuksesta tämän sitä vaatiessa.

- 9.8. Mikäli Vuokranantaja myy sopimuksen kohteen tai sen osan, hän sitoutuu sisällyttämään kauppakirjaan seuraavan lausekkeen:

„Ostaja ottaa vastatakseen kaikki velvollisuudet, jotka rasitteiden ja kirjausten sekä kaupan kohdetta koskevan [\_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_] (päivämäärä) tehdyn Tuulivoima-alueen maanvuokrasopimuksen perusteella syntyvät Vuokranantajalle.“

Mikäli Vuokranantaja ei täytä tätä velvollisuutta, Vuokranantaja on vastuussa tästä Vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

- 9.9. Vuokralainen ilmoittaa Vuokranantajalle Tuulivoimapuiston suunnittelussa tapahtuvista merkittävistä edistysaskeleista.

## 10. TOIMENPITEET VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

- 10.1. Vuokrasopimuksen päättyessä Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan viemään pois Vuokra-alueelta laitteet, rakennukset sekä muun omaisuutensa, ja siistimään alueen.
- 10.2. Tuulivoimaloiden ja niiden oheislaitteiden perustukset saavat jäädä maisemoituina paikoilleen, ellei muuta ole kirjallisesti sovittu.
- 10.3. Mikäli asennettuja kaapeleita tulee poistaa viranomais määräysten perusteella, vastaa Vuokralainen tästä. Muussa tapauksessa kaapelit saavat jäädä Vuokra-alueelle.
- 10.4. Tiet jäävät korvauksetta Vuokra-alueelle Vuokranantajan käyttöön. Voimaloiden rakennusalueet poistetaan Vuokra-alueelta, ellei muuta ole kirjallisesti sovittu, ja niiden paikalle tuodaan maa-ainesta, kuten ruokamultaa. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaikki Vuokralaiselle kuuluva kunnossapitovastuu (mukaan lukien tiet) loppuu vuokrasuhteen päättyessä.
- 10.5. Sopimuksen päätyttyä Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan poistattamaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä vuokraamisesta tehdyt merkinnät.
- 10.6. Edellä mainitut toimenpiteet tulee suorittaa Vuokra-alueella viimeistään vuoden kuluessa kunkin tuulivoimalan käytön lopettamisesta. Mikäli Vuokralainen ei ole em. määräajassa tehnyt yllä mainittuja toimenpiteitä, on Vuokranantajalla oikeus teettää mainitut toimenpiteet ja periä aiheutuneet kustannukset kohdassa 11 mainitusta purkuvakuudesta.

## 11. PURKUVAKUUS

- 11.1. Vuokralainen sitoutuu järjestämään Vuokranantajalle, jonka Vuokra-alueelle rakennetaan yksi tai useampi tuulivoimala, vakuuden koskien tuulivoimaloiden purkamista ja poiskuljettamista. Vuokralainen perustaa tätä tarkoitusta varten purkuvakuusrahaston, jonka suuruus on kuusikymmentä tuhatta (60 000) euroa jokaista Vuokra-alueelle pystytettyä tuulivoimalaa kohden. Purkuvakuusrahastoa varten Vuokranantaja ja Vuokralainen avaavat yhteisen tilin, jota osapuolet voivat käyttää vain yhdessä. Vuokralainen sitoutuu siirtämään tälle tilille 3. – 12. käyttövuotena, joka vuosi 31.12. mennessä, kuusi tuhatta (6 000) euroa/tuulivoimala suuruisen summan.
- 11.2. Mikäli Vuokralainen ei täytä kohdassa 10 sovittuja velvoitteitaan sovituissa määräajassa ja Vuokranantaja on tästä huomauttanut kirjallisesti Vuokralaiselle, on Vuokranantajalla oikeus teettää kohdassa 10 sovitut toimenpiteet ja periä niistä aiheutuneet kustannukset purkuvakuudesta.

## 12. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN JA VUOKRAOIKEUDEN KIRJAAMINEN

- 12.1. Vuokralaisella on oikeus siirtää sopimuksen ehtoja muuttamatta Sopimus ja siihen perustuva vuokraoikeus Vuokranantajaa kuulematta kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisen tulee ilmoittaa Sopimuksen siirtymisestä Vuokranantajalle kirjallisesti.
- 12.2. Vuokralaisella on oikeus kirjata vuokraoikeus maakaaren (540/1995) mukaisesti. Vuokranantaja vakuuttaa, että tämä vuokraoikeus voidaan kirjata parhaalle etusijalle.

## 13. KUSTANNUKSET

Vuokralainen vastaa Sopimuksen laatimisesta ja sen ehtojen toimeenpanosta aiheutuvista kustannuksista, kuten erilaisten todistusten hankkimisesta sekä lainhuuto- ja kiinteistörekisterimerkintöjen aiheuttamista kustannuksista.

#### 14. KIRJALLISEN SOPIMISEN VELVOITE

- 14.1. Tämä Sopimus liitteineen sisältää kaikki Vuokranantajan ja Vuokralaisen välisen maanvuokraa koskevan sopimussuhteen ehdot. Tämä Sopimus korvaa kaikki osapuolten väliset aikaisemmat maanvuokrasopimukset Vuokra-alueesta. Muutokset Sopimuksen ehtoihin on tehtävä kirjallisesti. Suulliset muutokset ja sopimukset ovat mitättömiä.
- 14.2. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisella on tämän sopimuksen perusteella mm. oikeus molempia osapuolia sitovasti yksipuolisella kirjallisella ilmoituksella ilmoittaa Vuokranantajalle, miten Vuokra-aluetta hyödynnetään tuulivoimahankkeessa, ja että tällä ilmoituksella on suora vaikutus maksettavan vuokran määrään.

#### 15. LUOTTAMUKSELLISUUS

- 15.1. Sopimusosapuolten on pidettävä luottamuksellisina eivätkä ne saa missään vaiheessa paljastaa kolmannelle osapuolelle Sopimuksen sisältöä eivätkä mitään luottamuksellista tietoa, jonka ne ovat saaneet toiselta sopijapuolelta taikka muutoin saaneet tietoonsa Sopimuksen yhteydessä, ilman toisen sopimusosapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.
- 15.2. Sopimusosapuolet saavat kuitenkin ilman toisen sopimusosapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta käyttää Sopimuksen sisältämää tai toiselta sopimusosapuolelta saamaansa luottamuksellista tietoa Sopimuksen asianmukaiseen täyttämiseen taikka Sopimukseen perustuvien oikeuksiensa ja velvollisuuksiensa täyttämiseen.
- 15.3. Tähän luottamuksellisuutta koskevaan lausekkeeseen perustuvat sopimusosapuolten oikeudet ja velvollisuudet ovat voimassa Sopimuksen voimassaoloajan ja viisi (5) vuotta sen jälkeen.

#### 16. SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAJEN RATKAISU

- 16.1. Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia mukaan lukien maanvuokralain (258/1996) 5. luvun maanvuokraa koskevat määräykset siinä määrin kuin nämä määräykset eivät eroa Sopimuksen määräyksistä.
- 16.2. Sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopijapuolten keskinäisin neuvotteluin.
- 16.3. Jos erimielisyyttä ei saada neuvotteluteitse ratkaistua, se ratkaistaan Oulun käräjäoikeudessa.

#### 17. LIITTEET

Kartta Tuulivoimapuistosta ([liite 1](#)); ja  
Kartta vuokran kohteesta ([liite 2](#)).



**18. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**Vuokranantaja:**

PYHÄJÄRVEN KAUPUNKI

**Vuokralainen:**

PYHÄJÄRVEN HAUTAKANKAAN  
TUULIVOIMA OY

\_\_\_\_\_  
Henrik Kiviniemi  
kaupunginjohtaja

\_\_\_\_\_  
Erwin Birr  
toimitusjohtaja

\_\_\_\_\_  
Sami Laukkanen  
tekninen johtaja