

MAANVUOKRASOPIMUS
Murtomäki 2 -tuulivoimapuisto

1) Osapuolet

Vuokranantaja

Omistaja: Pyhäjärven kaupunki
Hö-tunnus / Y-tunnus: 0210261-7
Osoite: Ollintie 26, 86800 Pyhäsalmi
Puhelin: 08 769 111
Sähköpostiosoite: pyhajarvi@pyhajarvi.fi
Tilinumero IBAN ja BIC: FI58 4600 1820 0001 01

Vuokralainen

Osoite: YIT Suomi Oy, PL 36 (Panuntie 11), 00621 Helsinki
Yhteys henkilön sähköpostiosoite: jarno.hautamaki@yit.fi
Yhteys henkilön puhelin: 040 869 0985
Y-tunnus: 1565583-5

2) Vuokra-alue

Kiinteistön nimi: UUSI-OLKKOLA	
Kiinteistötunnus: 626-403-5-100	Palsta: 1
Pinta-ala: Liitteen 1 mukainen tutkimusalue: 122,69 ha (palsta 1)	
Kunta: Pyhäjärvi	

3) Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vuokralaisen tarkoituksena on suunnitella, rakentaa ja ottaa käyttöön tuulivoimapuisto Pyhäjärven kaupungin Murtomäen alueella. Hankkeen toteuttamisen edellytyksenä on muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen tuulivoimayleiskaavan laatiminen sekä hanketta koskevien rakennuslupien myöntäminen.

Hankealue sijoittuu Pyhäjärven kaupunginvaltuuston 21.3.2016 hyväksymän, Murtomäen tuulivoimapuiston osayleiskaava-alueen välittömään läheisyyteen, sen itä- ja pohjoispuolelle. Hanketta kutsutaan Murtomäki 2 -nimellä.

Tämän maanvuokrasopimuksen tarkoituksena on sopia ehdoista, joilla vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle vuokra-alueen sekä antaa käyttöoikeuden tuulivoimapuiston toteuttamisen ja toiminnan edellyttämille maa-alueille. Tällä sopimuksella vuokralainen saa oikeuden rakentaa vuokra-alueelle tuulivoimatuotannolle tarpeellisia laitteita, rakennelmia, teitä, sähkö- ja muita ilmajohtoja, sähkö-, tele- ja muita kaapeleita sekä ylläpitää, uudistaa ja käyttää niitä

tuulivoimatuotantoon. Edellä mainitut oikeudet määritellään tarkemmin tämän sopimuksen kohdassa 8).

Vuokralaisella on tämän sopimuksen nojalla oikeus käynnistää ja sopia tuulivoimahankkeen toteuttamisen edellyttämistä kaavoitus- ja lupaprosesseista toimivaltaisten viranomaisten kanssa.

Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueeseen ja ottaa sen vastaan siinä kunnossa kuin se on huomioiden kuitenkin tässä vuokrasopimuksessa sovitut ehdot.

4) Käyttöoikeusalueet

4.1 Tutkimusalue

Tutkimusalueella tarkoitetaan kiinteistöistä, niiden palstoista tai muuten rajautuvista alueista koostuvaa hankealuetta, jossa edellytyksiä tuulivoimalatoiminnan aloittamiseksi selvitetään. Alustavat tutkimusalueen rajat sekä alustavaan tutkimusalueeseen laskettavat kiinteistöjen tai palstojen pinta-alat sekä tutkimusalueen kokonaispinta-ala on merkitty tämän sopimuksen osaksi liitettyyn tutkimusalueen karttaan (Liite 1).

Tämän sopimuksen allekirjoituksilla osapuolet hyväksyvät alustavan tutkimusalueen rajauksen (Liite 1) ja tiedostavat, että suunniteltujen tuulivoimaloiden, teiden, kaapeleiden ja muiden tuulivoimapuistoon kuuluvien rakennelmien sijainnit määräytyvät laadittavan tuulivoimayleiskaavan sekä vuokralaisen tekemien teknisten selvitysten ja analyysien perusteella. Mikäli lopullinen tutkimusalueen rajaus myöhemmin muuttuu tämän sopimuksen allekirjoitushetken rajauksesta, päivitetään uusi tutkimusalue-rajaus tämän sopimuksen liitteeksi molempien osapuolien allekirjoituksin ennen tuulivoimaloiden rakennuslupien hakemista. Vuokranantaja sitoutuu allekirjoittamaan päivitetyn tutkimusalue-rajauksen kahden (2) kuukauden kuluessa sen esittämisestä. Selvyyden vuoksi todettakoon, että tämän sopimuksen kohdassa 2) mainitun kiinteistön tutkimusaluetta ei vuokralaisella ole yksin oikeutta pienentää.

4.2. Vuokra-alue

Vuokra-alue on se osa kohdassa 2) mainitusta kiinteistöstä, joka kuuluu tutkimusalueeseen.

Vuokra-alue määritetään vuokralaisen toimesta uudelleen ja/tai supistetaan koskemaan tuulivoimaloiden tarvitsemia alueita viimeistään voimaloiden rakentamisen jälkeen allekirjoittamalla liite 2 (Kartta vuokra-alueesta). Tuulivoimaloiden tarvitsemilla alueilla tarkoitetaan niitä alueita, joilla tuulivoimalat lopoineen sijaitsevat mukaan lukien voimalan välittömässä läheisyydessä olevan nosto- ja huoltoalueen. Vuokralaisen esittämä liite 2 -kartta käsitellään osapuolten kesken viimeistään tuulivoimapuiston rakentamisen alkaessa ja se hyväksytään molempien osapuolten allekirjoituksella sekä liitetään osaksi tätä sopimusta. Vuokranantaja sitoutuu allekirjoittamaan liite 2 -kartan kahden (2) kuukauden kuluessa sen esittämisestä.

Myös hankkeen muiden tuulivoimaloiden, teiden ja sähkö- ym. linjojen paikat merkitään tämän sopimuksen osaksi liitettävään karttaan (Liite 2), vaikka ne eivät sijaitisi tämän sopimuksen kohdassa 2) mainitun kiinteistön vuokra-alueella.

4.3. Nosto- ja huoltoalue

Nosto- ja huoltoalue on tuulivoimalan välittömään läheisyyteen rakennettava murskekenttä, joka perustetaan siten, että siitä on mahdollista tehdä tuulivoimalan pystytyksen, huollon ja purkamisen aikaiset nostotyöt. Tämä murskekenttä jää maastoon koko tuulivoimapuiston toiminnan ajaksi. Tuulivoimala oheislaitteineen ja rakennelmineen tulee sijoittumaan tälle alueelle lukuun ottamatta tuulivoimalan lapoja.

5) Sopimuksen voimassaolo

5.1 Vuokra-aika

Vuokrankausi alkaa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä. Vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena 31.12.2061 asti.

5.2 Vuokrakauden pidentäminen

Vuokralaisella on etuoikeus neuvotella kiinteistön uudelleen vuokraamisesta tuulivoimatoimintaan. Mikäli vuokralainen haluaa käyttää etuoikeuttaan uudelleenvuokraukseen, on tästä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä. Jatkokauden ehdot sovitaan yhdessä osapuolten kesken vastaamaan sen hetkistä markkinatilannetta ja markkinoilla yleisesti käytettyjä ehtoja. Mikäli kyseistä jatkosopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2061 mennessä, voi tämä vuokrasopimus jatkua toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisajalla.

5.3 Irtisanominen

Mikäli vuokralaisen tutkimusalueella toteuttamien selvitysten perusteella on ilmeistä, että tuulivoimaloiden rakentaminen ja/tai tuulivoimantuotanto ei ole alueella tarkoituksenmukaista tai vuokralaisen viranomaislupaa koskeva hakemus hylätään, vuokralaisella on oikeus päättää tämä sopimus välittömästi kirjallisella ilmoituksella vuokranantajalle.

Mikäli vuokralainen ei ole kahden (2) vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoituksesta ryhtynyt toimenpiteisiin tuulivoimalahankkeen edistämiseksi, on kummalla tahansa osapuolella oikeus irtisanoa sopimus päättymään välittömästi. Riittäväksi toimenpiteeksi katsotaan, että vuokralainen on käynnistänyt maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen tuulivoimayleiskaavaprosessin.

Mikäli seitsemän (7) vuotta on kulunut tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, eikä Murtomäki 2 -hankkeessa ole saatu rakennuslupaa tuulivoimalan rakentamiseksi, on vuokranantajalla oikeus irtisanoa sopimus päättymään välittömästi. Mikäli lainvoimaisuuden puute johtuu ko. päätöksistä tehdyistä valituksista, joiden käsittely on vielä kesken hallinto-oikeudessa (HaO) tai korkeimmassa hallinto-oikeudessa (KHO), ei vuokranantajalla ole silloin oikeutta irtisanoa sopimusta.

Vuokralaisella on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä vuokrasopimus päättymään välittömästi milloin tahansa sen jälkeen, kun Murtomäki 2 -hanketta varten laadittavalle maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselle tuulivoimayleiskaava-alueelle rakennettu viimeinen tuulivoimalaitos on purettu kohdan 10) (Toimenpiteet vuokrasopimuksen päättyessä) mukaisesti.

Vuokranantaja voi purkaa tämän vuokrasopimuksen yksipuolisesti ilman irtisanomisaikaa, mikäli vuokralainen ei yhden (1) vuoden kuluessa eräpäivästä suorita maksujaan.

5.4 Rahoittajan sisääntulo

Vuokralaisen rahoittajalla on vuokralaisen sopimusrikkomuksen tai muun vastaavan syyn perusteella vuokrasopimuksen voimassapysymisen turvaamiseksi oikeus täyttää tähän vuokrasopimukseen perustuvat veloitteet vuokralaisen sijaan. Vuokralaisen tulee ilmoittaa kirjallisesti rahoittajan yhteystiedot vuokranantajalle 90 päivän kuluessa siitä, kun vuokralaisen rahoittaja on tiedossa. Sen jälkeen, kun vuokralainen on ilmoittanut vuokralaisen rahoittajan yhteystiedot vuokranantajalle, on vuokranantaja velvollinen ilmoittamaan kirjallisesti rahoittajalle mahdollisesta vuokranmaksun laiminlyönnistä tai muusta sopimusrikkomuksesta, joka voisi oikeuttaa vuokranantajan vuokrasopimuksen purkuun. Vuokranantajalla ei ole oikeutta tämän vuokrasopimuksen purkuun, jos vuokralainen tai sen rahoittaja on suorittanut kyseisen vuokramaksun ja/tai korjannut muun sopimusrikkomuksen 90 päivän kuluessa Vuokranantajan rahoittajalle tekemästä ilmoituksesta lukien.

6) Vuokrat ja muut maksut

6.1 Tuulivoimalaitoskohtainen vuokra

Mikäli Murtomäki 2 -hanketta varten laadittavalle, maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselle tuulivoimayleiskaava-alueelle rakennetaan yksi tai useampi tuulivoimalaitos, maksaa vuokralainen vuokranantajalle vuotuista vuokraa, jonka määrä on 15 000 euroa / tuulivoimalaitos.

Tuulivoimalaitoskohtaisen vuokran määrä jaetaan tutkimusalueen vuokranantajille seuraavasti:

- 30 % eli 4 500 €/vuosi/tuulivoimalapaikka maksetaan sille kiinteistölle tai kiinteistön palstalle, jossa tuulivoimalan perustus sijaitsee.
- 70 % eli 10 500 €/vuosi/tuulivoimalapaikka jaetaan liitteessä 1 määriteltyjen tutkimusalueen kokonaispinta-alan ja kiinteistön tai kiinteistön palstan tutkimusalueeseen kuuluvan pinta-alan suhteessa.
- Vuokran suuruus on minimissään 1 000 € tutkimusalueen kiinteistöä tai kiinteistön palstaa kohti per vuosi. Allekirjoitushetken jälkeen lohkoilla kiinteistöillä ei ole oikeutta 1 000 € minimikorvaukseen. Tällaisten kiinteistöjen osalta vuokran suuruus määräytyy kiinteistön tai kiinteistön palstan tutkimusalueeseen kuuluvan pinta-alan ja tutkimusalueen kokonaispinta-alan suhteessa.
- Vuokran suuruus on minimissään 13 000 € / vuosi / kiinteistö tai kiinteistön palsta, mikäli sille rakennetaan tuulivoimalaitos.

Jos rakennettava tuulivoimalamalli tulee olemaan haruksellinen, maksetaan vuotuisen vuokran lisäksi tuulivoimalaitoskohtaista vuosittaista harusvuokraa, jonka määrä on 1 200 euroa / tuulivoimalaitos. Tuulivoimalaitoskohtainen harusvuokra jaetaan kiinteistöille siinä suhteessa kuin harusten vaatima, puustosta vapaa alue niille jaottuu. Haruksellisen toteutusvaihtoehdon periaatekuva on esitetty liitteessä 3 (Harusperustuksen periaatekuva – Murtomäki 2 tuulivoimapuisto). Selvyyden vuoksi todetaan, että harusvuokra ei vähennä vuokranantajalle maksettavaa tuulivoimalaitoskohtaista vuokraa.

Tuulivoimalaitoskohtaisen vuokran maksuvelvollisuus alkaa, kun vuokralainen on aloittanut kyseisen tuulivoimalaitoksen rakentamisen eli perustuksen valutyöt. Mikäli tuulivoimalaitokset rakennetaan ja otetaan käyttöön vaiheittain, alkaa vuokranmaksuvelvollisuus kunkin tuulivoimalaitoksen osalta erikseen.

Tuulivoimalaitoskohtaisen vuokran maksuvelvollisuus päättyy sen jälkeen, kun kohdan 10) (Toimenpiteet vuokrasopimuksen päättyessä) mukaiset toimenpiteet on saatettu loppuun. Mikäli tuulivoimalaitoksen toiminta keskeytyy pysyvästi tai tuulivoimalaitos puretaan ennalta-arvaamattomasta syystä, päättyy tuulivoimalaitoskohtaisen vuokran maksuvelvollisuus sen jälkeen, kun kohdan 10) (Toimenpiteet vuokrasopimuksen päättyessä) mukaiset toimenpiteet on saatettu loppuun.

6.2 Korvaus uusista teistä, huolto- ja nostokentistä ja maakaapelilinjoista

Uusista teistä sekä pysyvistä huolto- ja nostokentistä maksetaan maanomistajalle 1 €/m² kertakorvaus, mikäli kyseiselle kiinteistölle tai palstalle ei sijoitu tuulivoimalaa. Tiestön korvattavana leveytenä katsotaan tien ajettava leveys + 2 metriä tien kummaltakin puolelta. Jos tien ajettava leveys on esimerkiksi 5 m, niin korvattava leveys on tällöin 9 m. Nostokenttien korvattavaksi alueeksi lasketaan murske- tai sorapintainen kantavuudeltaan parannettu alue lisättynä 2 metrillä tästä alueesta ulospäin.

Tie- ja nostoalueen viereen rakennettavista maakaapeloinneista ei makseta erillistä korvausta. Tie- ja nostoalueiden ulkopuolelle rakennettavista maakaapelilinjoista maksetaan maanomistajalle 1 €/m² kertakorvauksena puustosta vapaana pidettävästä alueesta. Tie- ja nostoalueella tarkoitetaan aluetta, joka ulottuu tien tai nostoalueen luiskan ulkoreunasta korkeintaan kolmen (3) metrin etäisyydelle.

Mikäli edellä mainittujen korvattavien alueiden pinta-alat menevät päällekkäin, ei korvausta kuitenkaan makseta kuin kertaalleen suurimman kyseeseen tulevan korvaustason mukaisesti.

6.3 Tuulimittauslaitteet

Tuulimittausmaston asentamisesta maksetaan kertakorvaus 1 500 € / mittauspaikka. Mikäli mittausmaston harukset ulottuvat useamman kiinteistön alueelle, jaetaan kertakorvaussummasta 300 € jokaista haruksen kiinnityskohdan kiinteistöä kohden. Muista tuulimittauslaitteista (sodar / lidar) maksetaan kertakorvaus 500 € / mittauspaikka kyseiselle kiinteistölle. Korvaukset maksetaan 30 päivän kuluessa maston pystytyksestä tai tuulimittauslaitteen asentamisesta.

Vuokralainen ei maksa erillistä vuokraa tuulimittausajalta.

6.4 Vuokran ja muiden korvausten määrän tarkistaminen

Tuulivoimalaitoskohtainen vuokra ja harusvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) käyttäen perusindeksinä marraskuu 2020 pistelukua, joka on 1977. Edellä mainittujen vuokrien indeksitarkistus tehdään vuosittain kunkin kalenterivuoden tammikuun alusta lukien ja tarkistusindeksinä käytetään viimeisintä tarkistushetkellä tiedossa olevaa indeksin pistelukua. Vuokraa tai korvausta ei alenneta, vaikka indeksin pisteluku laskisi.

Esimerkki: Vuokraa tarkistetaan vuoden 2025 tammikuun alussa. Tarkistushetkellä viimeisin julkaistu indeksin pisteluku on edellisen vuoden 2024 marraskuun pisteluku, joka on silloin myös tarkistusindeksi.

Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, noudatetaan lopettamisajankohdan jälkeen vuokratarkistuksessa vastaavaa, erikseen sovittavaa kustannustason muutosta osoittavaa indeksiä tai muuta tunnuslukua.

6.5 Vuokrien ja maksujen suorittaminen

Vuokra- ja korvausmäärät on ilmoitettu ilman arvonlisäveroa. Mikäli vuokra-alue on arvonlisäveron piirissä, lisätään veron määrä vuokrasopimuksessa mainitun vuokra- ja korvausmäärän päälle. Tällöin vuokranantajan tulee olla hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta arvonlisäverovelvolliseksi ja esittää siitä todistus vuokralaiselle. Vuokrien maksukausi on kalenterivuosi. Vuokrat ja muut korvaukset maksetaan seuraavan vuoden 15. päivänä maaliskuuta mennessä vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille. Vuokran ja maksujen määräytymiskauden ollessa kalenterivuotta lyhyempi, lasketaan vuokralle sekä muille korvauksille kuukausiperusteinen määrä.

Korvaukset uusista teistä, huolto- ja nostokentistä ja maakaapelilinjoista maksetaan rakentamisen valmistumisen jälkeen, viimeistään seuraavan vuoden 15. päivänä maaliskuuta.

Ellei vuokraa ja muita korvauksia suoriteta eräpäivään mennessä, on vuokralainen velvollinen maksamaan erääntyvälle saatavalle eräpäivästä maksupäivään asti korkolain mukaista viivästyskorkoa.

7) Purkuvakuus

Vuokralainen asettaa kullekin vuokra-alueelle rakennetulle tuulivoimalaitokselle purkuvakuuden, jonka määrä on 70 000 euroa / tuulivoimalaitos. Kunkin yksittäisen tuulivoimalaitoksen vakuuden tulee olla voimassa, kunnes ko. tuulivoimalaitos on purettu. Vakuus voi olla vuokralaisen valinnan mukaan joko (i) rahavakuus, joka on maksettu vuokranantajan yhdelle suomalaiselle pankkitilille, (ii) pantattu pankkitalletus kuitaamattomuustodistuksella, (iii) pankkitakaus, (iv) vakuutusyhtiön tai rahalaitoksen antama omavelkainen takaus tai (v) muu vastaava markkinakäytännön mukainen

vakuus (kuten maksukykyisen emoyhtiön antama omavelkainen takaus). Vuokralaisen tulee ilmoittaa valitsemansa vakuuden muoto vuokranantajalle kirjallisesti kunkin vakuuserän asettamisen yhteydessä.

Vakuus asetetaan neljässä erässä, jotka on lueteltu alla:

- Erä 1: 25% vakuuden yhteisarvosta, kun tuulivoimalaitoksen rakentaminen on alkanut
- Erä 2: 25% vakuuden yhteisarvosta, kun tuulivoimalaitoksen käyttöönotosta on kulunut viisi (5) vuotta
- Erä 3: 25% vakuuden yhteisarvosta, kun tuulivoimalaitoksen käyttöönotosta on kulunut kymmenen (10) vuotta
- Erä 4: 25% vakuuden yhteisarvosta, kun tuulivoimalaitoksen käyttöönotosta on kulunut 15 vuotta

Tuulivoimalaitoksen käyttöönotolla tarkoitetaan tässä vuokrasopimuksessa sitä päivää, jona kyseinen tuulivoimalaitos on hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.

Vakuuden määrä sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) käyttäen perusindeksinä marraskuu 2020 pistelukua, joka on 1977. Elinkustannusindeksin tarkistus tehdään kunkin vakuuserän asettamisen yhteydessä kyseiselle vakuuserälle sekä aiemmin asetetuille vakuuserille. Kun viimeinen erä on asetettu, tulee vakuuden suuruuden olla 70 000 euroa / tuulivoimalaitos korjattuna elinkustannusindeksin muutoksella. Viimeisen vakuuserän asettamisen jälkeen indeksitarkistusta ei enää tehdä.

Vuokralaisella on oikeus muuttaa vakuuden muotoa johonkin yllä mainituista vakuusmuodoista esimerkiksi tämän vuokrasopimuksen siirtotilanteissa tai muusta perustellusta syystä ilmoittamalla siitä kirjallisesti vuokranantajalle.

Vuokranantaja on velvollinen vapauttamaan vakuuden kunkin yksittäisen tuulivoimalaitoksen osalta yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun yksittäinen tuulivoimalaitos on purettu ja kohdan 10) mukaiset velvoitteet vuokra-alueen osalta täytetty tai kun vuokralainen on toimittanut uuden korvaavan tämän vuokrasopimuksen mukaisen vakuuden.

Vuokralainen ei ole velvollinen asettamaan vakuutta tuulivoimalaitokselle siltä osin kuin vuokralainen asettaa kyseistä tuulivoimalaitosta koskevan vakuuden viranomaisen päätöksen tai määräyksen taikka lupamääräyksen perusteella. Tämän tarkoituksena on estää päällekkäisen vakuuden asettamisvelvollisuus.

8) Tutkimus- ja Vuokra-alueen käyttö: oikeudet ja velvollisuudet

8.1 Tuulivoimalat

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5. luvun tarkoittamana muuna maanvuokrana tuulipuiston soveltuvuudenarviointia, suunnittelua, rakentamista, toimintaa ja purkamista varten. Vuokralainen saa selvittää vuokra-alueen soveltuvuuden tuulivoimalaitoksen paikaksi suorittamalla siellä esimerkiksi mittauksia ja pystyttämällä tuulenmittausmastoja. Vuokralaisella on oikeus vuokra-alueella suunnitella, rakentaa, käyttää, ylläpitää, kunnostaa ja korvata tuulivoimalaitoksia (yksi tai useampi) oheislaitteineen sekä tuulipuiston toimintaan liittyviä rakennuksia, rakennelmia, rakenteita, laitteita ja alueita, kuten harukset, sähkö- ja muuntoasemat, kytkinlaitteet, huoltorakennukset, varastoalueet ja -rakennukset, nostoalueet ja pysäköintialueet. Selvyyden vuoksi todetaan, että nostoalueella tarkoitetaan tuulivoimalan välittömään läheisyyteen rakennettavaa, kooltaan n. 0,6 ha olevaa murskepäälysteistä ja tasattua aluetta. Vuokralaisella on oikeus tarvittaessa suojata vuokra-alueella

sijaitsevat ja omistamansa rakenteet aidalla. Vuokralaisella on halutessaan oikeus myös lisätä tuulivoimalaitosten määrää, mikäli saa siihen tarvittavat viranomaisluvut.

Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan hankkimaan tuulivoimalaitoksen rakentamista ja sähköntuotantoa varten tarvittavat luvat.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella harjoitettavasta tuulivoimalatoiminnasta aiheutuvasta kiinteistöverosta, kuten vuokralaisen rakentamiin rakennuksiin, rakennelmiin tai muuhun omaisuuteen kohdistuvasta kiinteistöverosta, sekä maapohjan kiinteistöveron mahdollisesta korotuksesta, joka johtuu maapohjan ottamisesta vuokralaisen tuulivoimalaitostoiminnan käyttöön. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantaja vastaa muilta osin maapohjan kiinteistöverosta. Vuokranantaja laskuttaa tuulivoimatoiminnasta johtuvan, maapohjaan vuosittain kohdistuvan kiinteistöveron vuokralaiselta. Laskun liitteenä täytyy olla selvitys kiinteistöveron määräytymisen perusteista.

Vuokralaisella on oikeus kaataa vuokra-alueella metsää siltä osin kuin se on tarpeen tuulipuiston soveltuvuudenarviointia, suunnittelua, rakentamista, toimintaa ja purkamista varten kohtien 8.1 (Tuulivoimalat), 8.2 (Tiet) ja 8.3 (Ilmajohdot ja maakaapelit) mukaisesti. Kaadettu puutavara on vuokranantajan omaisuutta, ellei muuta sovita. Hakkuiden toteutuksesta, mitta- ja laatuvaatimuksista, ajankohdasta ja puutavaran poiskuljetuksesta sovitaan yhdessä osapuolten kesken vähintään kuusi (6) kuukautta ennen hakkuiden aloittamista.

Vuokranantajalla on oikeus käyttää vuokra-aluetta sellaiseen tavanomaiseen maa- ja metsätalouteen, metsästykseseen ja kalastukseen, joka ei haittaa vuokralaisen tuulivoimalaitosten ja tuulipuiston suunnittelua, rakentamista tai toimintaa. Vuokralainen on tietoinen, että vuokranantaja voi luovuttaa metsästyks- ja kalastusoikeuksia alueelle.

Vuokranantaja ei suorita tai tule sallimaan tutkimus- ja vuokra-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä toimia, joiden seurauksena syntyisi tuulipuiston tai tuulivoimaloiden toimintaa haittaavia rakenteita, kuten toisia tuulivoimaloita, muita rakennuksia, rakenteita tai esteitä, kuten nopeakasvuista puustoa. Edellä mainittu rajoitus ei koske YIT Suomi Oy:tä tai sen omistamia hankeyhtiöitä ja rajoituksesta huolimatta vuokranantaja voi myöntää käyttöoikeuden tai vuokrata maa-alueita YIT Suomi Oy:lle tai sen omistamille hankeyhtiöille. Vuokranantaja ei myöskään suorita tai tule sallimaan sellaisia kaivu-, hakkuu- tai muita töitä (kuten kaivuut kaapelilinjojen yläpuolella), jotka voivat vahingoittaa vuokralaisen tuulipuiston rakenteita, kuten ilmajohtoja ja kaapelilinjoja.

Nykyiset rakennukset saavat olla paikoillaan, mutta vuokralainen ei vastaa niiden kunnossapidosta. Vuokranantaja pyrkii kohtuudella edistämään ja myötävaikuttamaan vuokralaisen tuulipuiston kehitykseen, suunnitteluun ja rakentamiseen, esim. avustamalla vuokralaista luvitusvaiheessa.

Allekirjoittamalla tämän sopimuksen vuokranantaja antaa suostumuksensa vuokralaisen tuulivoimaloiden sijoittumisesta naapurikiinteistöille.

8.2 Tiet

Vuokralainen saa korvauksetta oikeuden käyttää tuulipuiston suunnittelu-, rakentamis-, toiminta-, ja purkamisvaiheessa vuokranantajan olemassa olevia yksityisteitä vuokra-alueelle ja vuokra-alueella kulkemiseen sekä jokaiselle vuokra-alueen ulkopuolella sijaitsevalle tuulivoimalaitospaikalle kulkemiseen. Vuokralaisella on oikeus tarvittaessa omalla kustannuksellaan siirtää, korvata, leventää, parantaa, kunnostaa ja uusia vuokranantajan olemassa olevia yksityisteitä siten, että niitä voidaan käyttää myös erikois- ja raskaisiin kuljetuksiin.

Vuokralaisen on korjattava tai korvattava olemassa oleville teille vuokralaisen toiminnasta aiheutuneet välittömät vauriot, jollaisina ei pidetä uusien teiden rakentamista.

Vuokralainen vastaa käyttämiensä ja rakentamiensa teiden ylläpidosta tuulipuiston rakentamisen ja toiminnan kulloinkin edellyttämään tasoon.

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan rakentaa vuokra-alueelle ja kohdassa 2) (Vuokra-alue) mainitulle kiinteistölle tie olemassa olevalta tieltä jokaiselle yksittäiselle tuulivoimalaitoksen rakennuspaikalle ja sen jälkeen oikeus käyttää ja tarvittaessa omalla kustannuksellaan siirtää, korvata, leventää, parantaa, kunnostaa ja uusia näitä uusia teitä siten, että niitä voidaan käyttää myös erikois- ja raskaisiin kuljetuksiin. Vuokranantajalla on korvauksetta oikeus käyttää vuokralaisen alueelle rakentamia tai kunnostamia teitä sekä antaa kolmansille osapuolille vastaava käyttöoikeus. Mikäli vuokranantajalla on tarve käyttää vuokralaisen alueelle rakentamia tai kunnostamia teitä suurimittaiseen ammattimaiseen käyttöön, tulee asiasta sopia vuokralaisen kanssa etukäteen. Vuokranantajan ja kolmansien osapuolien teiden käyttö ei saa haitata tuulipuiston rakentamista tai toimintaa. Vuokranantajan tulee korjata ja kolmannen osapuolen tulee olla velvollinen välittömästi korjaamaan tielle aiheuttamansa vahingon. Ellei vahinkoa ole korjattu välittömästi, on vuokralaisella oikeus korjata aiheutunut vahinko vuokranantajan kustannuksella. Tienkäytöstä on sovittava erikseen tieosuuskuntien kanssa siltä osin kuin tie on tieosuuskunnan hallussa.

Vuokralaisella on oikeus päättää lopulliset tielinjaukset ottaen kuitenkin huomioon, että vuokralainen pyrkii sijoittamaan tiet niin, ettei niistä aiheudu kohtuutonta haittaa vuokranantajalle, ja varaamaan vuokranantajalle mahdollisuuden vaikuttaa teiden sijainteihin. Lopullinen linjaus ilmenee liitteessä 2.

Teiden rakentamisesta maksettavat korvaukset on määritelty tämän sopimuksen kohdassa 6.2.

8.3 Ilmajohdot ja maakaapelit

Vuokralaisella on oikeus suunnitella, rakentaa, asentaa, pitää, ylläpitää, korvata ja kunnostaa sähkö- ja muita ilmajohtoja, sekä sähkö-, tele- ja muita kaapeleita tuulipuiston sisäistä verkkoa varten liittääkseen tuulipuiston verkonhaltijan verkkoon sekä rakentaa sähkö-, muuntamo- ja kytkinasemia sekä muuta tuulivoimalatoiminnan kannalta välttämätöntä laitteistoa vuokra-alueella ja kohdassa 2) mainitulla kiinteistöllä.

Vuokralaisella on oikeus päättää lopulliset sijainnit ottaen kuitenkin huomioon, että vuokralainen pyrkii sijoittamaan ilmajohdot, kaapelit, sekä sähkö-, muuntamo-, ja kytkinasemat niin, ettei niistä aiheudu kohtuutonta haittaa vuokranantajalle, ja varaamaan vuokranantajalle mahdollisuuden vaikuttaa em. Sijainteihin. Lopullinen linjaus ilmenee liitteessä 2.

Kaapeleiden rakentamisesta maksettavat korvaukset on määritelty tämän sopimuksen kohdassa 6.2.

9) Korvausvastuu

Vuokralainen vastaa kaikesta vuokralaisen vuokra-alueella harjoittamasta toiminnasta tai suostumuksellaan tapahtuvasta toiminnasta vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneista välittömistä vahingoista. Vuokralainen sitoutuu toimimaan alueella vuokra-aikana voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ja siistimään alueen rakentamisen ja käytön jälkeen vähintään alueen vuokraushetken siisteystasoon.

Vuokranantaja vastaa kaikista omasta toiminnastaan tai suostumuksellaan tapahtuvasta toiminnasta vuokralaiselle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneista välittömistä vahingoista, jotka kohdistuvat vuokra-alueeseen tai vuokralaisen siellä harjoittamaan toimintaan tai vuokralaisen omistamiin rakennelmiin ja laitteisiin. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle suostumuksestaan tapahtuvasta sellaisesta toiminnasta, josta saattaa aiheutua haittaa tai vahinkoa vuokralaiselle tai kolmannelle osapuolelle, joka kohdistuu vuokra-alueeseen tai vuokralaisen siellä harjoittamaan toimintaan tai vuokralaisen omistamiin rakennelmiin ja laitteisiin.

Vuokranantaja vakuuttaa, ettei vuokra-alueella ja kohdassa 2) mainitulla kiinteistöllä ole harjoitettu sellaista toimintaa, eikä vuokra-alueella ole säilytetty jätteitä tai aineita, joista voi aiheutua vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli maaperässä ilmenee pilaantuneisuutta,

vuokranantaja vastaa sen puhdistamisesta siltä osin kuin se on tarpeen ennen tuulivoimaloiden tai niihin liittyvien muiden rakenteiden tai rakennelmien rakentamista. Vuokralainen ei vastaa alueella aiemmin tapahtuneen toiminnan mahdollisesti aiheuttamasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta.

10) Toimenpiteet vuokrasopimuksen päättyessä

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan purkamaan ja viemään pois vuokra-alueelta tuulivoimalaitoksen laitteet ja rakennukset sekä muun omaisuutensa ja siistimään alueen. Tuulivoimaloiden perustukset ja muut maanpinnan alapuoliset rakenteet saavat jäädä maisemoituina paikoilleen, ellei niitä tarvitse poistaa viranomais määräysten perusteella.

Mikäli asennettuja johtoja tai kaapeleita tulee poistaa viranomais määräysten perusteella, vastaa vuokralainen tästä. Muussa tapauksessa johdot ja kaapelit saavat jäädä vuokra-alueelle.

Vuokralaisen rakentamat tiet sekä nosto- ja huoltoalueet siirtyvät vuokranantajalle vuokrasopimuksen päättyessä korvauksetta ja jäävät vuokranantajan käyttöön, ellei muuta ole sovittu.

Edellä mainitut toimenpiteet tulee suorittaa viimeistään yhden (1) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä. Mikäli vuokralainen ei ole yhden (1) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä tehnyt yllä mainittuja toimenpiteitä, on vuokranantajalla oikeus siistiä vuokra-alue vuokralaisen kustannuksella ja myös oikeus ilman vuokralaisen suostumusta käyttää tämän sopimuksen kohdan 7) mukaista vakuutta rakennelmien purkamis-, poistamis- ja maisemointikustannusten korvaamiseksi. Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

11) Vuokraoikeuden siirtäminen ja kirjaaminen

Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä vuokrasopimus vuokranantajaa kuulematta. Vuokralaisen tulee ilmoittaa tämän vuokrasopimuksen mukaisten oikeuksien ja velvollisuuksien siirrosta kirjallisesti vuokranantajalle 90 päivän kuluessa sen jälkeen, kun vuokrasopimus on siirretty.

Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus kirjata tähän vuokrasopimuksen perustuva vuokraoikeus maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti Maanmittauslaitoksen ylläpitämään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Vuokranantaja antaa suostumuksen siihen ja vakuuttaa, että tämä vuokraoikeus voidaan kirjata ensimmäiselle etusijalle lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Vuokranantaja vastaa siitä, että mahdolliset sellaiset tahot, joilla on kiinteistöön aikaisemmin paremmalla etusijalla kirjattu oikeus, antavat tähän suostumuksensa.

Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan siitä, että tähän vuokrasopimukseen perustuvat kirjaamismerkinnät poistetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä kohtuullisessa ajassa tämän vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen.

12) Kiinnitys ja panttaaminen

Vuokralaisella on oikeus hakea kiinnitystä ja pantata kolmannelle tämän vuokrasopimuksen mukainen vuokra-alueeseen kohdistuva vuokraoikeus sekä vuokra-alueella sijaitsevat vuokralaisen omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet, ainesosat ja tarpeistot.

13) Soveltuva laki ja erimielisyyksien ratkaisu

Tähän vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia mukaan lukien maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5. luvun muuta maanvuokraa koskevia määräyksiä siinä määrin kuin nämä määräykset eivät eroa tämän vuokrasopimuksen määräyksistä.

Tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet saatetaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

14) Lisäehdot

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan heti, kun se on molemmin puolin allekirjoitettu.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Hyväksymme edellä olevan vuokrasopimuksen.

____ päivänä _____ kuuta 2021

____ päivänä _____ kuuta 2021

Vuokranantaja

Vuokralainen

YIT Suomi Oy

Jarno Hautamäki, YIT Suomi Oy:n
valtuuttamana

Liitteet:

Liite 1 (Tutkimusalueen kartta – Murtomäki 2 -tuulivoimapuisto)

Liite 2 (Kartta Vuokra-alueesta) (Tullaan liittämään sopimukseen myöhemmin)

Liite 3 (Harusperustuksen periaatekuva – Murtomäki 2 -tuulivoimapuisto)