

MAANVUOKRASOPIMUS

1. VUOKRANANTAJAT

Pyhjärven kaupunki
Ollintie 26
86800 PYHÄSALMI

Y-tunnus: 0210261-7

2. VUOKRALAINEN

Leppämäki Wind Farm Oy
Teknobulevardi 3-5
01530 VANTAA

Y-tunnus: 3181511-4

3. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Vuokranantajalta vuokrattava alustava vuokra-alue (liite 1) on osa Leppämäen Tuulivoimapuiston alustavaa tuulivoimapuistoaluetta (liite 2), jonka vuokralainen vuokraa usealta eri kiinteistönomistajalta. Tuulivoimapuisto koostuu useista yksittäisistä tuulivoimaloista. Vuokralainen määrittää hankkeen edetessä lopullisen tuulivoimapuiston rajat ja tuulivoimapuistoon rakennettavien yksittäisten tuulivoimaloiden määrän ja paikat kohdan 4 mukaisesti. On myös mahdollista, että tuulivoimapuistoalue jaetaan useammaksi pienemmäksi tuulivoimapuistoksi.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia niistä ehdoista, joilla Vuokranantaja antaa vuokrattavan alueen vuokralaisen käyttöön tuulivoimapuiston (i) suunnittelua (kuten tuulimittausten tekeminen), (ii) rakentamista, (iii) käyttöä tuulivoimatuotannossa ja (iv) tuulivoimapuiston alasajoa sekä edellisiin kohtiin (i)-(iv) liittyvää toimintaa varten.

4. VUOKRA-ALUE

Kiinteistön nimi: NOTKO
Kiinteistötunnus: 626-401-55-2
Kunta/kaupunki: PYHÄJÄRVI

Alustavan tuulivoimapuiston ja vuokra-alueen rajat on merkitty tämän sopimuksen karttaliitteisiin. Tällä sopimuksella alustavasti vuokrattavan vuokra-alueen pinta-ala on noin 60,02 ha. Molemmat osapuolet hyväksyvät allekirjoituksillaan tämän sopimuksen alustavan vuokra-alueen ja alustavan tuulivoimapuiston karttaliitteet (liitteet 1 ja 2).

Vuokralainen määrittelee yksipuolisesti lopullisen tuulivoimapuiston (liite 3) ja lopullisen vuokra-alueen (liite 4) pinta-aloineen ja niitä koskevat karttaliitteet lisätään tähän sopimukseen viimeistään, kun kaikki seuraavista edellytyksistä ovat täyttyneet:

1. tuulivoimarakentamisen mahdollistava yleis- ja/tai asemakaava, suunnittelutarveratkaisu taikka poikkeamisoikeus on lainvoimainen;
2. rakennusluvut tuulivoimaloiden rakentamista varten on myönnetty ja ne ovat lainvoimaiset;
3. tuulivoimaloiden sijainnit, tiet, kaapelikäytävät, sähkönsiirtolinjat, muuntamo- ja sähköasemat ja niihin liittyvät laitteistot ja rakennelmat on lopullisesti määritelty; ja
4. lopullisen tuulivoimapuiston rakentamista koskeva investointipäätös on tehty.

Vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle viipymättä ja viimeistään kun kolme (3) kuukautta on kulunut em. edellytysten täyttymisestä, tuulivoimapuiston lopullisen alueen ja vuokranantajalta vuokrattavan lopullisen vuokra-alueen ja toimittaa vuokranantajalle lopullista vuokra-aluetta ja koko tuulivoimapuiston aluetta koskevat karttaliitteet 3 ja 4 tähän sopimukseen liitettäväksi. Karttaliitteet 3 ja 4 tulevat vuokralaisen näin menetellessä tämän sopimuksen osiksi ilman erillisiä allekirjoituksia tai vastaavia tahdonilmaisuja.

5. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

5.1. VUOKRANANTAJAN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

Vuokranantajalla on oikeus harjoittaa vuokra-alueella (käsittäen alustavan ja lopullisen vuokra-alueen) normaalia metsä- ja maatalouslainsäädännön mukaista metsä- ja maataloutta. Vuokranantajalla on lisäksi oikeus maa-ainesten ottoon kiinteistöllään. Maa- ja metsätalouden harjoittaminen sekä maa-ainesten ottaminen vuokralaisen ilmoittamalla kaapelointi- ja sähköjohtoalueilla on kuitenkin sallittua ainoastaan siinä laajuudessa kuin asiasta on nimenomaisesti kirjallisesti sovittu vuokranantajan ja vuokralaisen kesken. Vuokranantaja ei muutoinkaan saa ryhtyä vuokra-alueella sellaisiin toimenpiteisiin, joilla olisi epäsuotuisa tai haittaava vaikutus tuulivoimatuotantoon tai siihen liittyvään tai tähtäävään toimintaan. Hankkeen edetessä vuokralainen toimittaa vuokranantajalle kaapelointien ja muiden laitteistojen ja rakennelmien sijaintitiedot, ja vuokranantaja on kaikessa omassa ja valvonnassaan olevassa toiminnassa velvollinen olemaan vahingoittamatta ko. kaapelointeja, muita laitteistoja ja rakennelmia tai niiden toimintaa. Vuokranantaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että vuokra-alueen mahdollinen uusi kiinteistönomistaja tulee tietoiseksi näiden johtoalueiden sijainneista. Vuokranantaja ei saa rakentaa tuulivoimatuotantoa haittaavia rakennuksia vuokra-alueelle eikä sallia muiden tuulivoimaloiden rakentamista vuokra-alueella tai yhtä kilometriä lähempänä omistamallaan toisella kiinteistöllä, joka sijaitsee tuulivoimapuiston rajojen ulkopuolella. Vuokranantaja ei myöskään saa harjoittaa vuokra-alueella sellaista toimintaa, josta aiheutuu vuokralaiselle lisäkustannuksia. Epäselvissä tapauksissa vuokranantaja on

velvollinen pyytämään suunnitellulle toiminnalleen vuokralaisen etukäteisen suostumuksen.

Vuokranantaja säilyttää vuokra-alueella metsästys- ja kalastusoikeutensa. Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokranantaja voi luovuttaa metsästys- ja kalastusoikeuksia vuokra-alueella. Vuokranantaja vastaa kuitenkin tässäkin tapauksessa siitä, ettei metsästys- ja kalastustoiminta vuokra-alueella haittaa vuokralaisen tuulivoimatuotantoa tai siihen liittyvää tai tähtäävää toimintaa.

Vuokranantajalla on oikeus ilman korvausta käyttää vuokralaisen vuokra-alueelle rakentamia teitä. Vuokranantaja on kuitenkin vastuussa teille vuokranantajan käytöstä aiheutuvista olennaisista vaurioista.

5.2. VUOKRALAISEN VELVOLLISUUDET JA OIKEUDET

Vuokralaisen velvollisuutena on aktiivisesti kehittää tähän vuokrasopimukseen liittyvää tuulivoimahanketta.

- (i) Vuokralaisen tulee hakea kunnalta kaavoituksen aloittamispäätös hankkeelle 12 kk:n sisällä tämän sopimuksen allekirjoittamisesta.
- (ii) Vuokralaisen tulee aloittaa tuulimittausten suunnittelu ja luvittaminen (tuulimittauskampanjan suunnittelu, lentoestelausunnon hakeminen mahdolliselle mittamastolle ilmailuviranomaisilta, rakennusluvan hakeminen kunnalta mahdolliselle tuulimittausmastolle) 6 kk:n sisällä kunnan myönteisestä kaavoituksen aloittamispäätöksestä sekä aloittaa varsinaiset tuulimittaukset 12 kk:n sisällä tuulimittausten tarvitsemien lupien lainvoimaisuudesta.
- (iii) Vuokralaisen tulee hakea rakennuslupia hankkeessa tuulivoimaloille 12 kk:n sisällä hankkeen tuulivoimaosayleiskaavan lainvoimaisuudesta.

Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokra-aluetta kulloinkin voimassa olevan maanvuokralainsäädännön mukaisesti tuulivoimapuiston edellyttämää toimintaa varten. Toimenpiteet vuokra-alueella käsittävät mm. tuulimittaukset ja mahdollisten mittausmastojen pystytykset, maaperätutkimukset, tuulivoimapuiston rakentamisen tuulivoimaloineen ja niihin liittyvine perustuksineen, rakennuksineen sekä muuntamo- ja kytkentäasemineen, tarvittavine teineen, kaapelikäytävineen ja sähkönsiirtolinjoineen. Kaapeloinnit toteutetaan ensisijaisesti maan alaisina, ellei tämä teknisten tai taloudellisten syiden vuoksi ole vuokralaisen kannalta kohtuutonta. Vuokralaisella on oikeus jakaa tuulivoimapuisto kahdeksi tai useammaksi erilliseksi tuulivoimapuistoksi, jolloin tämän sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet kohdistuvat siihen tuulivoimapuistoon, jonka alueella vuokranantajalta vuokrattu lopullinen vuokra-alue sijaitsee.

Vuokralainen vastaa itse kaikista tuulivoimapuiston rakentamiseen liittyvistä kustannuksista. Myös tuulivoimapuiston rakentamista edeltävät kustannukset kuten

mittaus-, suunnittelu- ja lupakustannukset vuokralainen kantaa itse. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella omistamiensa tuulivoimapuistoon liittyvien rakennusten ja rakennelmien kiinteistöveroista, sekä maapohjan kiinteistöverosta niiltä osin kuin kiinteistövero mahdollisesti kohoaa tuulivoimapuiston johdosta.

Vuokralaisella on oikeus kaataa alustavalta ja lopulliselta vuokra-alueelta puita siten, kuin se on tarpeen tuulivoimapuiston suunnittelussa, rakentamiseen tähtäävässä toiminnassa ja rakentamisessa. Tämä voi tarkoittaa mm. mittausmastojen pystyttämistä, tuulivoimaloiden perustamisalueiden tekemistä sekä teiden, rakennusten, rakennelmien, laitteistojen, sähkökaapeleiden ja sähkölinjojen rakentamista. Kaadettavat puut ovat vuokranantajan omaisuutta.

Alueesta, joka jää tämän vuokrasopimuksen mukaisesti vuokra-ajaksi uusien teiden, sähkö- ja tiedonsiirtokaapeleiden johtoalueiden, rakennusten tai tuulivoimaloiden perustus-, nosto- tai kenttäalueiden tai viranomaisen määrittämän suoja-alueen alle, maksetaan vuokran lisäksi kertakorvauksena 2000 €/ha. Kertakorvaus maksetaan vuokranantajalle kun kaupallinen sähköntuotanto sähköverkkoon tuulivoimapuiston ensimmäisellä tuulivoimalalla on aloitettu.

Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokranantajan yksityisteitä vuokra-alueelle ja vuokra-alueella. Vuokralainen myös vastaa tällöin teiden kunnossapidosta ja luovuttaa ne vuokranajan päättyessä vuokranantajalle vähintään yhtä hyvässä kunnossa kuin ne vuokrattaessa olivat. Vuokralaisella on myös oikeus omalla kustannuksellaan tarvittaessa leventää ja parantaa vuokra-alueella jo olemassa olevia teitä, jos tuulivoimapuisto niin edellyttää. Lisäksi vuokralaisella on oikeus rakentaa vuokra-alueelle tuulivoimaloiden, sähköasemien ja muiden rakennusten tai infrastruktuurin toimittamista, rakentamista, käyttöä tai huoltoa ja kunnossapitoa varten tarvittavat tiet. Yhteiseen lukuun pidettävien yksityisteiden käytöstä vuokralainen sopii ko. tiehoitokunnan kanssa ja järjestäytymättömien teiden käytöstä tien osakkaiden kanssa.

Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä vuokrasopimus kokonaisuudessaan tai siinä mainittuja oikeuksia ja velvollisuuksia osittain vuokranantajaa kuulematta. Jos vuokrasopimus siirretään esimerkiksi hankkeen rahoitusjärjestelyihin liittyen, tulee vuokralaisen ilmoittaa tästä kirjallisesti vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa siirrosta.

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta kirjata tämä sopimus, ts. hakea erityisen oikeuden ja/tai rasitteiden kirjausta vuokraoikeuden sekä tarvittavien rakennuksiin, rakennelmiin, kaapelointeihin ja käyttöoikeuksiin liittyvien oikeuksiensa pysyvyyden turvaamiseksi. Osapuolten tarkoituksena on, että vuokralainen kirjaa tämän sopimuksen mukaiset oikeutensa parhaalla etusijalla. Vuokralaisella on oikeus vuokranantajan puolesta neuvotella kaikkien muiden vuokra-alueeseen kohdistuvien oikeuksien haltijoiden kanssa etusijan muuttamisesta vuokralaisen eduksi. Vuokranantaja antaa tällä sopimuksella suostumuksensa vuokrasopimuksen parhaalle etusijalle kirjaamiselle sekä sitoutuu myötävaikuttamaan kirjausten toteuttamiseen ja etusijajärjestyksen muuttamiseen. Vuokralaisella on oikeus hakea tähän sopimukseen

perustuvien oikeuksien kirjaamista sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ja ennen lopullisen tuulipuiston aluetta koskevan karttaliitteen laatimista. Mikäli vuokraoikeuden kirjaaminen ei ole mahdollista tämän sopimuksen ehtojen vuoksi, sopijapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta siten, että vuokralainen saa vuokraoikeutensa kirjattua.

Vuokralaisen vuokra-alueelle rakentamat rakennukset, laitteet ja laitokset tulevat vuokralaisen omistukseen ja vuokralaisella on oikeus vapaasti pantata ja/tai kiinnittää tai muuten käyttää vakuutena kyseisiä omaisuuseriä. Selvytyden vuoksi todetaan, että tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä ei vielä ole tiedossa missä määrin edellä mainittuja tuulivoimapuistoon liittyviä omaisuuseriä tullaan rakentamaan ja sijoittamaan vuokra-alueella. Osapuolet toteavat lisäksi, että vuokralaisen oikeus vuokraoikeuden ja vuokralaisen vuokra-alueelle rakentamien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden panttaukseen, kiinnittämiseen ja muuhun vakuuskäyttöön koskee ainoastaan tähän sopimukseen perustuvaa vuokraoikeutta ja sen perusteella vuokra-alueelle sijoitettua vuokralaisen omaisuutta, eikä vuokralaisella ole oikeutta kiinnittää tai pantata vuokranantajan kiinteistöä.

6. VUOKRA-ALUEEN LUOVUTUS

Vuokranantaja luovuttaa liitteenä olevassa kartassa määritellyn alustavan vuokra-alueen sekä myöhemmin määriteltävän lopullisen vuokra-alueen vuokralaiselle tuulivoimapuiston suunnitteluun ja rakentamiseen tähtäävään toimintaan, tuulivoimaloiden rakentamiseen tuulivoimatuotantokäyttöön, tuulivoimatuotantokäyttöön ja laitoksen alasajoa varten sekä edellisiin liittyvää toimintaa varten. Vuokranantaja luovuttaa vuokra-alueen siinä kunnossa kuin se luovutushetkellä on. Vuokranantaja vakuuttaa, ettei vuokra-alueella ole harjoitettu sellaista toimintaa, eikä vuokra-alueella ole säilytetty jätteitä tai aineita, joista voi aiheutua vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokralainen ei ole vastuussa mistään ennen vuokrakauden alkamista aiheutuneista tai vuokralaisen toiminnasta johtumattomista ympäristö- tai muista vahingoista kuten esimerkiksi alueen maapohjan tai pohjavesien mahdollisesta pilaantumisesta.

7. VUOKRA-AIKA JA SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Vuokra-aika alkaa tämän sopimuksen allekirjoittamispäivänä ja sopimus on voimassa 31.12.2070 saakka. Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä sopimus ennen aikaisesta edellä mainittuna vuokra-aikana noudattaen yhden (1) vuoden irtisanomisaikaa, mikäli vuokralaisen arvion mukaan hanke ei ole kokonaan tai osittain teknisesti, taloudellisesti tai ympäristönäkökohdat huomioon ottaen toteuttamiskelpoinen tai jos tuulivoimaloiden tekninen käyttöikä päättyy ennen vuokra-ajan päättymistä. Irtisanomisoikeus on myös tilanteissa, joissa tuulivoimaloiden mahdollistavat rakennusluvut tai tuulivoimaosayleiskaava eivät saavuta lainvoimaa. Vuokralaisella on etuoikeus vuokrata vuokra-alue uudeksi vuokrakaudeksi.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus, mikäli vuokralainen ei ole täyttänyt jotain kohdassa 5.2 (i-iii) mainittua velvollisuuttaan tuulivoimahankkeeseen liittyen. Mikäli kuitenkin Vuokralaista on kohdannut ylivoimainen este (force majeure) edellä mainittua irtisanomisoikeutta ei ole. Ylivoimaiseksi esteeksi (force majeure) luetaan mm. kunnan kaavoituspäätöksen tekemättä jättäminen, valitus kunnan kaavoituspäätöksestä, puolustusvoimien tai ilmailuviranomaisten negatiivinen lausunto tai päätös hankkeeseen liittyen, valitus kunnan kaavoituksen hyväksymispäätöksestä.

Mikäli kahdeksan (8) vuotta on kulunut tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, eikä Leppämäki-hankkeessa ole saatu rakennuslupaa tuulivoimalan rakentamiseksi, on vuokranantajalla oikeus irtisanoa sopimus päätymään 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.

Jos tässä sopimuksessa määritelty alustava vuokra-alue rajautuu kokonaisuudessaan vuokralaisen tämän sopimuksen mukaisesti määrittämän lopullisen tuulivoimapuiston alueen ulkopuolelle, vuokralaisella on velvollisuus purkaa tämä vuokrasopimus kirjallisesti välittömmin vaikutuksin.

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tai purkaa vuokrasopimus kulloinkin voimassaolevan maanvuokralainsäädännön pakottavien säännösten mukaisten perusteiden ollessa käsillä. Edellä mainitusta poiketen, edellyttäen, että vuokralainen on kirjallisesti ilmoittanut mahdollisen rahoittajapankin yhteystiedot vuokranantajalle, vuokranantaja sitoutuu ilmoittamaan rahoittajapankille kirjallisesti mahdollisesta maksun laiminlyönnistä tai muusta sopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen oikeuttavasta vuokralaisen sopimusrikkomuksesta ja tarjoamaan rahoittajapankille mahdollisuuden oikaista irtisanomis- tai purkuperuste 90 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta. Mikäli rahoittajapankki oikaisee irtisanomis- tai purkuperusteen mainitun 90 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta, vuokranantajalla ei ole oikeutta irtisanoa tai purkaa tätä sopimusta.

8. VUOKRAN MÄÄRÄYTYMINEN JA MAKSAMINEN

Tuulivoimapuistosta maksettava kokonaisvuokra (jäljempänä kokonaisvuokra) määräytyy rakennettujen tuulivoimaloiden yhteenlasketun nimellistehon perusteella. Yksittäisen tuulivoimalan vuokran määrä on 3900 €/MW/kalenterivuosi, mutta kuitenkin minimissään 15.000 €/tuulivoimala/kalenterivuosi.

Vuokranantajalle maksettavan vuokran suuruus määräytyy sen mukaan,

- (i) kuinka monta tuulivoimalaa sijoittuu vuokranantajalta vuokrattavalle lopulliselle vuokra-alueelle; ja
- (ii) kuinka suuri on vuokranantajalta vuokratun lopullisen vuokra-alueen suhteellinen osuus koko tuulivoimapuiston lopullisesta alueesta.

Tuulivoimapuiston jäljempänä määritellystä kokonaisvuokratulosta maksetaan sellaiselle kiinteistönomistajalle, jonka vuokraamalla maalla sijaitsee yksi tai useampi tuulivoimala, 3.000 €/tuulivoimala/kalenterivuosi.

Tuulivoimalan katsotaan sijaitsevan sillä kiinteistöllä, jonka alueella tuulivoimalan betoniperustukset sijaitsevat. Selvyyden vuoksi todetaan, että tuulivoimaloiden lapojen vuokra-alueen ns. ylilento ei oikeuta osuuteen tästä korvauksesta. Jos tuulivoimalan betoniperustukset sijaitsevat useamman eri kiinteistön alueella, tämä korvaus € korvaus/tuulivoimala/kalenterivuosi jaetaan kyseisten kiinteistönomistajien kesken tuulivoimalan betoniperustusten kattamien alueiden pinta-alojen suhteessa.

Jäljelle jäävästä osasta kokonaisvuokrasta jyvitetään kullekin tuulivoimapuiston vuokranantajalle se suhteellinen osuus, joka vastaa vuokranantajalta vuokratun lopullisen vuokra-alueen pinta-alan osuutta koko lopullisen tuulivoimapuiston pinta-alasta.

Kokonaisvuokra on sidottu elinkustannusindeksiin käyttäen peruslukuna vuoden 2019 kuukausien keskiarvoindeksiä (1968). Korvauksen määrä tarkistetaan vuosittain helmikuussa vertaamalla kuluvan kyseisen vuoden tammikuun indeksilukua vuoden 2019 keskiarvoindeksiin. Ensimmäisen kerran korvauksen määrää tarkistetaan vuoden kuluttua maksuvelvollisuuden alkamisesta lukien. Jos elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, korvauksen laskennassa käytetään toista vastaavanlaista indeksiä.

Kuhunkin yksittäiseen tuulivoimalaan liittyvä vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun kyseinen tuulivoimala liitetään sähköverkkoon ja alkaa tuottaa sähköä kaupallisessa tarkoituksessa (jäljempänä käyttöönotto). Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli vain osa tuulivoimapuiston tuulivoimaloista on käyttöönotettu, maksetaan kaikille tuulivoimapuiston vuokranantajille se osuus heille tämän kohdan 8 mukaisesti allokoitavasta kokonaisvuokrasta, joka vastaa käyttöönotettujen tuulivoimaloiden osuutta kaikista tuulivoimaloista. Vuokra maksetaan kalenterivuosittain. Selvyyden vuoksi todetaan, että ensimmäiseltä kalenterivuodelta maksetaan osuus vuokrasta, joka vastaa käyttöönoton jälkeisten täysien kalenterikuukausien lukumäärää jaettuna kahdellatoista (12). Lisäksi, selvyyden vuoksi todetaan, että viimeiseltä kalenterivuodelta maksetaan osuus vuokrasta, joka vastaa kyseisenä kalenterivuonna tuulivoimapuiston täysiä sähköntuotantokuukausien lukumäärää jaettuna kahdellatoista (12).

Vuokralaisen tulee suorittaa vuotuinen vuokranmaksu kalenterivuotta seuraavan vuoden 20. maaliskuuta mennessä. Vuokranmaksun mahdollisesti viivästyessä vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle korkolain mukaista korkoa. Jos vuokranmaksu viivästyy yli vuodella, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään välittömästi. Purkamisen edellytyksenä on kuitenkin, että vuokranantaja on ensin todistetusti kirjallisesti huomauttanut vuokralaista vuokranmaksun viivästymisestä, eikä vuokralainen ole suorittanut maksamatta olevaa vuokraa 60 päivän kuluessa em. huomautuksesta. Lisäksi purkamisen edellytyksenä on, että vuokranantaja on täyttänyt kohdan 7 viimeisen kappaleen mukaiset velvollisuutensa.

9. KORVAUSVASTUUT

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella tuulivoimatuotannosta, siihen liittyvistä toiminnoista sekä vuokranantajalle aiheutuvista välittömistä vahingoista mukaan lukien mahdollisista rakentamisaikaisista vahingoista. Vuokranantaja vastaa vuokra-alueella omasta toiminnastaan vuokralaiselle aiheutuvista vahingoista.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä maanvuokrasopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopimusosapuolten välisillä neuvotteluilla, mutta mikäli yhteisymmärrykseen ei päästä, erimielisyydet ratkaistaan ensiasteena kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

11. PURKUVAKUUS JA VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisella on velvollisuus poistaa omalla kustannuksellaan vuokra-alueelta tuulivoimalat. Vuokralaisella on oikeus jättää tuulivoimalan betoniperustus paikoilleen, mutta tältä osin on suoritettava kohtuullisia maisemointitoimenpiteitä. Rakennetut tiet, maakaapelit, kaapelikäytävät, sähkölinjat jäävät vuokra-alueelle, ellei muuta ole sovittu. Vuokralainen on lisäksi velvollinen omalla kustannuksellaan poistattamaan kiinteistötietojärjestelmään tehdyt merkinnät. Maisemointi ja sovitut toimenpiteet tulee toteuttaa vuoden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä.

Tuulivoimapuiston valmistuttua ja sillä hetkellä kun valittujen tuulivoimaloiden teknistä käyttöikä on jäljellä 15 vuotta, tulee vuokralaisen asettaa jokaiselle rakennetulle tuulivoimalalle purkuvakuuden ensimmäinen erä. Purkuvakuus on pankkivakuus tai emoyhtiön konsernivakuus tai muu vuokranantajan ja vuokralaisen sopima vakuus. Purkuvakuus asetetaan kolmessa erässä seuraavasti: 1.) Ensimmäinen vakuus asetetaan 15 vuotta ennen hankkeeseen valitun tuulivoimalan teknisen käyttöiän päättymistä ja on suuruudeltaan 30.000 (kolmekymmentätuhatta) euroa/tuulivoimala. 2.) Toinen vakuus asetetaan 10 vuotta ennen hankkeeseen valitun tuulivoimalan teknisen käyttöiän päättymistä ja on suuruudeltaan 25.000 (kaksikymmentäviisituhatta) euroa/tuulivoimala. 3.) Kolmas vakuus asetetaan 5 vuotta ennen hankkeeseen valitun tuulivoimalan teknisen käyttöiän päättymistä ja on suuruudeltaan 25.000 (kaksikymmentäviisituhatta) euroa/tuulivoimala. Edellä mainitut vakuussummat ovat yhteensä 80.000 (kahdeksankymmentätuhatta) euroa/tuulivoimala. Laskelmassa käytetään hankkeeseen valitun tuulivoimalan teknistä käyttöikä, joka on tuulivoimalavalmistajan määrittämä.

Vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle kun edellä mainitut toimenpiteet on tehty ja asiassa suoritetaan yhteinen katselmus yhden (1) kuukauden kuluessa vuokralaisen ilmoituksesta. Vuokranantajalla on velvollisuus vapauttaa purkuvakuudet kahden (2)

viikon kuluttua siitä kun osapuolet ovat yhteisessä katselmuksessa todenneet vuokralaisen täyttäneen velvollisuutensa voimaloiden purkamisesta, osien pois kuljettamisesta tuulivoima-alueelta sekä perustusten maisemoinnista.

12. SALASSAPITOVELVOLLISUUS

Sopimuksen molemmat osapuolet sitoutuvat pitämään salassa toisen osapuolen liikesalaisuudet tai tähän rinnastettavat tiedot, ellei tästä sopimuksesta tai lakiin perustuvasta veloitteesta muuta johdu.

13. SOPIMUSKAPPALEET, AIEMMAT SOPIMUKSET JA VOIMAANTULO

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansanaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle. Tämä sopimus korvaa (ilman mitään erillistä irtisanomista tai ilmoitusta päättymisestä) kaikki osapuolten väliset samaa aluetta kokonaan tai osittain koskeneet aiemmat maanvuokrasopimukset tai käyttöoikeussopimukset (sekä kirjalliset että suulliset sopimukset).

Sopimus tulee voimaan kummankin osapuolen allekirjoitettua sen.

_____ . ____ . 2021

Vuokranantaja

Vuokralainen

Pyhäjärven kaupunki
Henrik Kiviniemi

Leppämäki Wind Farm Oy
Janne Ristolainen

Pyhäjärven kaupunki
Sami Laukkanen

Liitteet:

Liite 1: Alustavan vuokra-alueen kartta

Liite 2: Alustavan tuulivoimapuiston kartta

Liite 3: Lopullisen vuokra-alueen kartta (lisätään, kun alue on lopullisesti määritelty)

Liite 4: Lopullisen tuulivoimapuiston kartta (lisätään kun alue on lopullisesti määritelty)

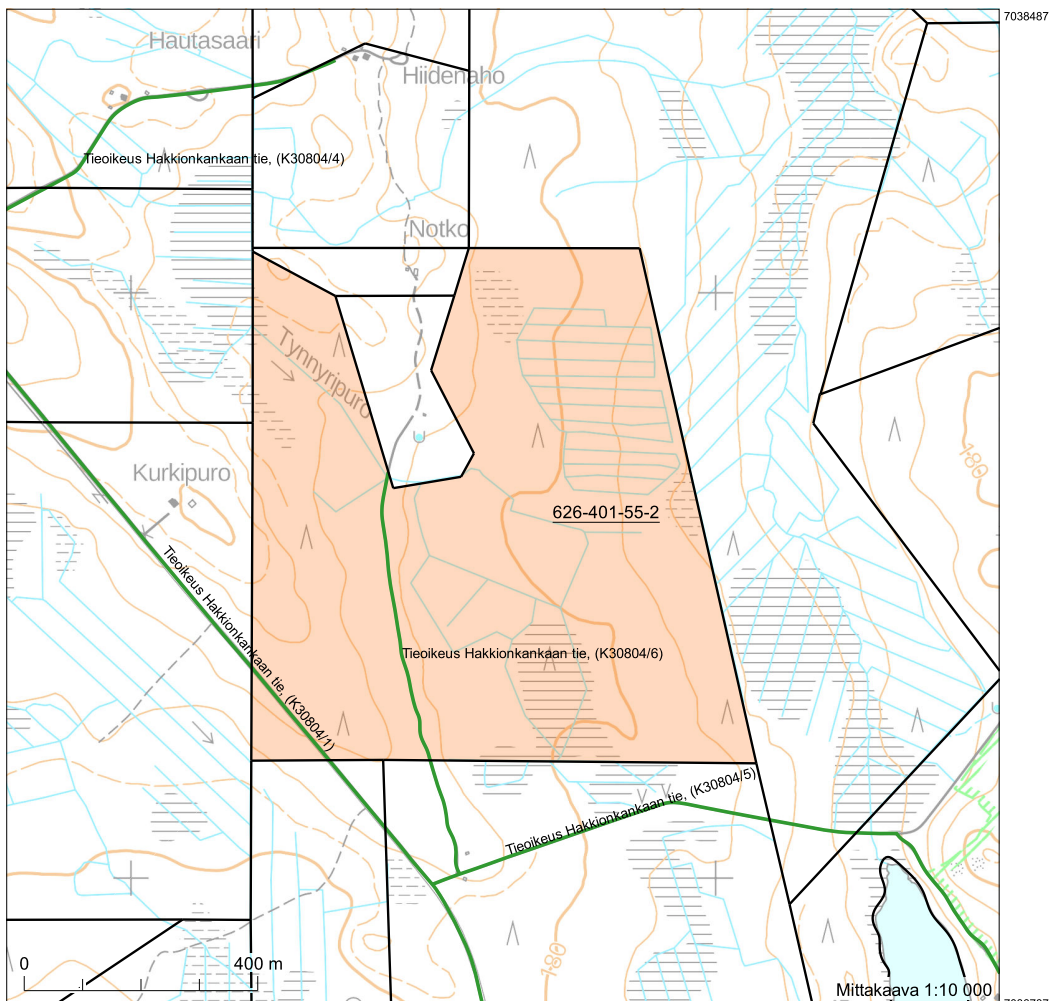

KIINTEISTÖREKISTERIN KARTTAOTE 4.5.2021
Rekisteriyksikkö 626-401-55-2 NOTKO

Sivu 1 (1)



Kiinteistötunnus:	626-401-55-2
Nimi:	NOTKO
Rekisteriyksikkölaji:	Tila
Kunta:	Pyhäjärvi (626)
Palstojen lukumäärä:	1

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 4.5.2021.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää
toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin
www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot

Koordinaatisto: ETRS-TM35FIN
Taustakartta on viitteellinen.

