

MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä Maanvuokrasopimus ("Sopimus") on tehty tänään _____ 2024 seuraavien osapuolten välillä:

Vuokranantaja: Paltamon kunta, Y-tunnus 0188808-0, Salmenkuja 1, 88300 Paltamo
("Vuokranantaja");

ja

Vuokralainen: Solarigo Oy, Y-tunnus 2753885-5, Autokeskuksentie 16, 33960 Pirkkala ("Vuokralainen").

1. VUOKRA-ALUE

Tämän Sopimuksen kohteena on oheiselle kartalle (LIITE 1) merkityllä kiinteistöllä sijaitsevat seuraavat maa-alueet:

578-402-41-26

578-402-2-313

(jäljempänä "Vuokra-alue").

Vuokra-alue muodostuu Aurinkovoimapuiston aurinkovoimapaneelien sijoituspaikoista, yhdysteistä ja kaapelialueista, ja on pinta-alaltaan yhteensä enintään 9 ha. Vuokra-alue määritellään yksityiskohtaisesti, kun Aurinkovoimapuiston rakentamiseen vaadittavat luvat ovat lainvoimaisia.

Vuokra-alueella ei ole rakennuksia tai rakennelmia Sopimuksen allekirjoitushetkellä.

2. KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi kaupalliseen aurinkovoimantuotantoon ja reservimarkkinoihin liittyvään liiketoimintaan. Vuokralaisella on oikeus valmistaa, asettaa paikalleen, asentaa, rakentaa, pystyttää sekä ylläpitää kaikki Aurinkovoimapuistolle tarpeelliset laitteet (ml. energiavarastot), telineet ja perustukset Vuokra-alueella, sekä rakentaa autoteitä, asentaa muuntoasemia ja muita Aurinkovoimapuistolle tarpeellisia rakennuksia ja rakennelmia, ja vetää ja asentaa maahan sähkö- ja telejohtoja. Kaikki edellä mainitut laitteet, laitteistot, rakennelmat ja rakennukset, autotiet pois lukien, ovat Vuokralaisen omaisuutta. Vuokralaisella on lisäksi oikeus ryhtyä kaikkiin muihin tarpeellisiin aurinkovoimatuotannon edellyttämiin toimenpiteisiin Vuokra-alueella. Ainoastaan Vuokralaisella on kyseinen oikeus käyttää Vuokra-aluetta, ellei muuta tässä Sopimuksessa nimenomaisesti sovita.

Vuokralaisen toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa ympäristön pilaantumisesta vanhan sahan alueella.

Vuokralaisen on mahdollistettava kiinteistön eteläosassa sijaitsevan varastorakennuksen käyttö.

3. KIINTEISTÖN OMISTAJAN KÄYTTÖOIKEUS

Vuokranantaja sitoutuu olemaan käyttämättä Vuokra-aluetta tai Vuokra-alueen lähellä olevia alueita tavalla, joka heikentää Aurinkovoimapuiston suoritus- ja tuotantokykyä tai estää tai aiheuttaa haittaa aurinkovoimalan huollon ja ylläpidon toteuttamiselle tai kustannusten nousua, tai joka muulla tavoin ei vastaa, tai vaikeuttaa tai haittaa Vuokra-alueen edellisessä kohdassa 2 määriteltyä käyttöä. Tämä koskee erityisesti aurinkovoimapuiston viereisiä maa-alueita, mikäli nämä ovat Vuokranantajan omistuksessa tai käytössä. Kyseiset alueet pyritään määrittelemään karttaan vuokra-alueen täsmentymisen yhteydessä.

Vuokranantaja sitoutuu ilmoittamaan Vuokralaiselle kaikista alueiden käyttöön liittyvistä omista sekä suostumuksellaan tapahtuvista kolmannen osapuolen suunnitelmista, jolloin Vuokralainen voi arvioida alueen käytöstä mahdollisesti aiheutuvan tämän kohdan mukaisen haitan. Vuokranantaja sitoutuu lisäksi ilmoittamaan vuokra-alueen muille käyttäjille, ettei Vuokralaisen toimintaa alueella saa haitata tai vahingoittaa. Osapuolet, mahdollinen kolmas osapuoli mukaan lukien, sopivat yhdessä alueen käytöstä ja sen ilmoitetuista muutoksista siten, että tämän kohdan tarkoittamaa haittaa ei aiheudu.

4. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on 40 vuotta alkaen _____.2024 ja päättyen _____.2064.

Vuokra-alueen hallinta siirtyy kokonaisuudessaan Vuokralaiselle, kun Vuokralainen on saanut Aurinkovoimapuiston rakentamiseksi lainvoimaiset rakennusluvut sekä käynnistänyt Vuokra-alueelle rakennettavien Aurinkovoimapuiston aurinkopaneelien tai sen osien rakennustyöt. Vuokralainen on tutustunut Vuokra-alueeseen ja ottaa sen vastaan siinä kunnossa kuin se on.

Vuokralaisella on oikeus jatkaa vuokrasopimusta viidellä (5) vuodella alkuperäisen vuokrakauden päättymisestä lukien edellyttäen, että Vuokralainen ilmoittaa jatkamisesta Vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään kolme kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä. Jatkettaessa vuokrakautta tarkistetaan tämän maanvuokrasopimuksen ehdot tarvittaessa osapuolten kesken sopimalla. Ehtojen muutoksista laaditaan tähän maanvuokrasopimukseen liitettävä, molempien osapuolten allekirjoittama kirjallinen liite. Vuokralaisella on oikeus pidentää vuokrakautta vähintään kahdesti.

5. VUOKRA JA SEN MÄÄRÄYTYMINEN

1. Vuokralainen maksaa tämän Sopimuksen allekirjoitusmaksuna 100 €/ha/vuosi (alv 0 %) siihen saakka, kunnes Vuokralainen on käynnistänyt Vuokra-alueella rakennustyöt Aurinkovoimapuiston rakentamiseksi. Rakennuslupien lainvoimaiseksi tulosta sekä rakennustöiden käynnistymisestä ilmoitetaan Vuokranantajalle kirjallisesti. Allekirjoitusmaksuvelvollisuus alkaa sopimuksen allekirjoitushetkestä alkaen. Allekirjoitusmaksu päättyy rakennustöiden käynnistyessä tai vuokralaisen irtisanouduttua sopimuksesta.

Aurinkovoimapuiston rakennustöiden käynnistymisestä lukien Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle rakennusaikaista vuokraa 700 €/ha/vuosi (alv 0 %) siihen saakka, kunnes Vuokra-alueella rakennetut aurinkovoimapaneelit on otettu kaupalliseen ja turvalliseen tuotantokäyttöön.

Vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin toukokuun 2024 pistelukuun (2330 = perusindeksi).

Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan rakennuslupien lainvoimaiseksi tulovuoden jälkeisiltä vuosilta vuosittain joulukuussa pitäen tarkistusindeksinä tarkistusvuoden marraskuun indeksin pistelukua ja indeksimuutokset huomioidaan seuraavan vuoden tammikuusta alkaen. Vuosivuokran määrää ei tarkisteta alaspäin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokra on pinta-alakohtainen ja tarkentuu rakennusluvan myötä. Alla esimerkki.

”Aurinkovoimalan sopimus allekirjoitetaan kesäkuussa 2024. Vuokrattava alue 9 ha siirtyy luvitukseen kokonaisvuokrahintaan 900 €/a (9ha*100€). Hanke saa rakennusluvan kesäkuussa 2025 ja rakentaminen aloitetaan heinäkuussa 2025 alueella, jonka koko on 5 ha. Vuokralaisen vuokrasopimus koskee jatkossa vain rakennusluvan alaista aluetta ja vuokrahinta on tästedes 3 500 €/a (5ha*700€) huomioiden elinkustannusindeksin”

Vuokrataso on tarkistutettu riippumattomalla kolmannella osapuolella.

6. MUUT VUOKRAEHDOT

6.1 Ennenaikainen irtisanominen

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään ennenaikaisesti yhden (1) vuoden irtisanomisajalla ainoastaan, mikäli: (i) Vuokralainen laiminlyö olennaisesti tämän Sopimuksen mukaisten velvollisuuksiensa täyttämistä, eikä ole korjannut sopimusrikkomustaan kolmen (3) kuukauden kuluessa saatuaan sopimusrikkomuksesta kirjallisen huomautuksen; (ii) jos Vuokralainen ei ole aloittanut Aurinkovoimapuiston rakentamistöitä viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua

tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta tai vuokralainen ei ole käynnistänyt aurinkovoimatuotantoa suunnitellussa mittakaavassa ja/tai aurinkovoimatuotanto on päättynyt.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään ennaikaisesti, mikäli kohdassa 2 esitetyn käyttötarkoituksen kaupallisia tavoitteita ei saavuteta ja rakennukset ja rakennelmat tästä johtuen on päätetty jättää rakentamatta tai ne päätetään purkaa kesken vuokra-ajan tai mikäli kohdassa 2 esitetylle käyttötarkoitukselle ei saada tarvittavia viranomaislupia. Vuokralaisen irtisanoessa tämä maanvuokrasopimus ennaikaisesti, sovelletaan irtisanomisessa maanvuokralainsäädännön mukaista irtisanomisaikaa.

6.2 Viranomaisluvut

Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella harjoitettavalta toiminnalta edellytettävien lupien hankkimisesta sekä tästä aiheutuvista kuluista. Vuokralaisen tulee noudattaa kaikkia viranomaisten asettamia tai laista johtuvia määräyksiä. Vuokranantaja myötävaikuttaa tarvittaessa Vuokralaisen toimintaan tarvittavien viranomaislupien saantiin ja antaa niihin tarvittavat kiinteistönomistajan suostumukset.

6.3 Korvausvastuu

Vuokralainen vastaa kaikista Vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneista vahingoista, jotka johtuvat Vuokralaisen Vuokra-alueella harjoittamasta toiminnasta.

Vuokranantaja vastaa kaikista omasta toiminnastaan ja suostumuksellaan tapahtuvasta toiminnasta Vuokralaiselle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneista vahingoista, jotka kohdistuvat Vuokra-alueeseen tai Vuokralaisen siellä harjoittamaan toimintaan tai Vuokralaisen omistamiin rakennelmiin ja laitteisiin.

6.4 Tiet

Vuokralaisella on oikeus käyttää kiinteistöllä, vuokra-alueen ulkopuolella olevia Vuokranantajan omistamia teitä. Mikäli ulkopuoliset tiet eivät ole yksin Vuokranantajan omistuksessa vaan yhteisomistuksessa, niin tulee tehdä erillinen sopimus tiekunnan kanssa teiden käytöstä. Osapuolten tulee tarkastaa tiet ja kirjata ylös niiden kunto ennen käytön aloittamista. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueen teiden kunnossapidosta vuokra-aikana sekä mahdollisista Vuokralaisen toiminnasta aiheutuneista vahingoista johtuvista kustannuksista.

Vuokralaisella on oikeus rakentaa kohdassa 2 esitetyn toiminnan edellyttämät tiet Vuokra-alueella ja Vuokra-alueella rakennuspiirustuksissa esitettävällä tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää kyseisiä teitä vapaasti. Vuokranantaja vastaa kuitenkin mahdollisista Vuokranantajan toiminnasta johtuvista kustannuksista.

6.5 Sähkökaapelit ja muuntoasema

Vuokralaisella on oikeus vetää sähkö- ja muita kaapeleita Vuokra-alueella sekä rakentaa sähkönmuuntoasemia Vuokra-alueella rakennuspiirustuksissa esitettävällä tavalla. Tämän tulee tapahtua voimassa olevien sähköturvallisuutta koskevien määräysten mukaisesti.

6.6 Kirjaaminen

Vuokralaisella on oikeus hakea vuokraoikeuden kirjaamista erityiseksi oikeudeksi Vuokranantajaa kuulematta.

Vuokranantaja vakuuttaa, että tämä vuokraoikeus voidaan kirjata parhaalle etusijalle.

Vuokralainen on velvollinen poistamaan Vuokrasopimuksen rekisteröintiä koskevan merkinnän lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen vastaa kirjaamisesta ja kirjauksen poistamisesta aiheutuneista kuluista. Vuokraoikeus tai vuokraoikeuden kirjaaminen eivät estä kiinteistönomistajaa hakemasta kiinteistölle kiinnityksiä ja tarvittaessa käyttämästä niitä oman velkansa vakuutena, edellyttäen kuitenkin aina, että Sopimus ja vuokraoikeus on kirjattu parhaalle etusijalle.

6.7 Sopimuksen siirto

Vuokralaisella on oikeus Vuokranantajaa kuulematta siirtää tämä vuokrasopimus kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisen on kuitenkin ilmoitettava sopimuksen siirtymisestä kolmannelle osapuolelle kahden (2) kuukauden kuluessa kirjallisena. Tämä Sopimus sitoo kyseistä kolmatta osapuolta siirronsaajana.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää tämä vuokrasopimus kolmannelle osapuolelle. Vuokranantajan tulee ilmoittaa tämän sopimuksen mukaisten oikeuksien ja velvollisuuksien siirrosta kolme (3) kuukautta etukäteen kirjallisesti Vuokralaiselle.

6.8 Oikeuksien siirto kolmannelle osapuolelle

Vuokralaisella on oikeus siirtää tämän sopimuksen mukaisia oikeuksia esimerkiksi sähköjohtojen, muuntajien tai vastaavien asentamiseen.

6.9 Verot ja maksut

Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella harjoittamastaan kohdassa 2 määritellystä toiminnasta johtuvista maksuista ja verosta.

Vuokralainen vastaa myös Vuokra-alueen kiinteistöverosta sekä tähän Sopimukseen perustuvasta mahdollisesta maapohjan kiinteistöveron korotuksesta.

Vuokralainen vastaa maapohjan mahdollisesta verotusarvon kohoamisesta

Vuokralainen vastaa kiinteistöverosta ja maksuista, jotka kohdistuvat Vuokralaisen Vuokrakohteelle rakentamiin rakennuksiin, rakennelmiin tai muuhun Vuokralaisen omaisuuteen. Maksu suoritetaan suoraan asianomaiselle viranomaiselle tai, jos maksu veloitetaan Vuokranantajalta, Vuokranantajalle.

Kiinteistöveron Vuokrakohteesta maksaa maapohjan osalta Vuokranantaja. Mikäli Vuokrakohteen maapohjan kiinteistöveroa myöhemmin korotetaan sille rakennettavien aurinkovoimalan ja/tai Vuokrakohteella harjoitettavan aurinkovoimatuotannon takia, korvaa Vuokralainen tästä aiheutuvan korotuksen Vuokranantajalle.

6.10 Suunnittelu, rakentaminen, ylläpito ja katselmus

Vuokralainen toimittaa Vuokra-aluetta koskevia alustavia rakennuspiirustuksia Vuokranantajalle suunnittelun edetessä sekä lopulliset rakennuspiirustukset kaksi (2) viikkoa ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä viranomaisille. Vuokranantajalla on oikeus kommentoida rakennuspiirustuksia ja muita suunnitteludokumentteja ja Vuokralainen on velvollinen ottamaan Vuokranantajan kommentit huomioon hankkeen suunnittelussa.

Vuokralainen vastaa Vuokra-alueen ylläpidosta ja hoidosta siltä osin kuin hoidon ja ylläpidon tarve johtuu Vuokralaisen toiminnasta alueella. Vuokra-aluetta koskevat katselmuksot suoritetaan osapuolten pyynnöstä ja Vuokra-alueen kunnon arvioimiseksi sopimuksen alkaessa ja sopimuksen päättyessä. Mahdollisten ylläpitokustannuksista tehtävien vähennyksien tulee perustua katselmukseen. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja, jonka molemmat osapuolet allekirjoittavat.

6.11 Rasitteet ja erityiset oikeudet

Vuokranantaja vakuuttaa, ettei Vuokra-alueeseen kohdistu kiinteistötietojärjestelmästä ilmenemättömiä rasituksia tai erityisiä oikeuksia kuten vuokraoikeuksia.

Edellä mainitun lisäksi Vuokranantaja voi jatkaa Vuokra-alueella ennen tämän Vuokrasopimuksen allekirjoitusta harjoittamaansa toimintaa siihen saakka, kunnes Vuokra-alueen hallinta siirtyy Vuokralaiselle Aurinkovoimapuiston rakentamista varten. Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle hyvissä ajoin rakentamisen aloitusajankohdasta.

6.12 Ympäristökysymykset

Vuokranantaja tiedostaa, että alueella on harjoitettu toimintaa, mikä on saattanut johtaa maaperän tai pohjaveden pilaantumiseen. Vuokralaista on tiedotettu asiasta.

Vuokralainen ei vastaa alueella aiemmin tapahtuneen toiminnan mahdollisesti aiheuttamasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta. Vuokralainen vastaa omasta toiminnastaan mahdollisesti aiheutuneiden maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta.

Sahan olemassa olevat ympäristöriskit huomioidaan rakennusluvan mukaisin määräyksin. Vuokralainen noudattaa näitä määräyksiä, mutta ei ota alueen ympäristöriskeistä vastuuta. Vuokralainen veloitetaan kuitenkin ilmoittamaan mahdollisista riskitapauksista pikimmiten tällaisten ilmaannuttua.

6.13 Vedenhallintajärjestelmät

Vuokralainen vastaa Aurinkovoimapuiston rakentamisen alkamisen jälkeen vedenhallintajärjestelmien käytöstä ja käyttökuluista sekä huollosta, parantamisesta ja näistä

aiheutuvista kustannuksista siltä osin kuin edellä mainitut toimenpiteet ovat tarpeellisia Aurinkovoimapuiston toiminnan kannalta. Esimerkiksi aikaisemmasta käytöstä seurannut alueen ennallistamisen edellyttämä vesienhallinta ei ole aurinkovoimalan kannalta tarpeellinen toimenpide, vaan sisältyy Vuokranantajan ja ELY:n viranomaisen välisiin sopimuksiin

Vedenhallintajärjestelmät eivät kuitenkaan siirry Aurinkovoimapuiston rakentamisen aloittamisen jälkeen vuokralaisen omistukseen.

6.14 Vakuutukset

Vuokralainen sitoutuu ottamaan laajan ja asianmukaisen vakuutuksen luotettavalta vakuutusalan toimijalta.

6.15 Metsän poisto

Vuokra-alueella on puustoa. Vuokranantaja vastaa puuston poistosta valitsemanaan ajankohtana ennen aurinkovoimapuiston rakentamisen käynnistymistä. Puun myyntitulo kuuluu vuokranantajalle. Puunkorjuun jälkeen tehtävät muut mahdolliset hankkeen edellyttämät maanmuokkaustyöt (kuten kantojen ja hakkuutähteiden poistot) kuuluvat vuokralaiselle.

7. TOIMENPITEET VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralaisella on Vuokra-ajan päättyessä, tai jos laitokset otetaan ennen tätä pysyvästi pois käytöstä, velvollisuus poistaa kaikki maanpinnan yläpuoliset rakennelmat ja rakennukset sekä ennallistamaan Vuokra-alueen kohtuullisesti katsoen hyväksyttävään kuntoon. Perustukset tulee poistaa voimassa olevien viranomaismääräysten edellyttämällä tavalla. Edellä mainitut toimenpiteet tulee suorittaa viimeistään 24 kuukauden kuluessa käytön loppumisesta.

Mikäli maahan asennettuja kaapeleita ja mahdollisia muita johtoja tulee poistaa viranomaismääräysten perusteella, vastaa Vuokralainen tästä. Muussa tapauksessa kaapelit, johdot ja muut vastaavat saavat jäädä Vuokra-alueelle.

Vuokra-alueelle Vuokralaisen rakentamat tiet jäävät korvauksetta Vuokranantajan käyttöön, ellei Osapuolten välillä muuta ole sovittu.

Vuokra-ajan päätyttyessä Vuokranantajalla on mahdollisuus velvoittaa Vuokralainen metsittämään voimala-alue. Velvoite astuu voimaan erikseen ilmoittamalla ja tulee antaa ennen 24 kuukauden toiminnan lopettamistoimenpiteiden alkua.

8. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Kaikki muutokset tai lisäykset tähän sopimukseen tulee tehdä kirjallisesti ja päivätä, ja molempien sopijapuolten on allekirjoitettava ne.

9. SOVELTUVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISU

Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia mukaan lukien maanvuokralain (258/1996) 5 luvun muuta maanvuokraa koskevat määräykset siinä määrin kuin nämä määräykset eivät eroa tämän sopimuksen määräyksistä.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet saatetaan ensisijaisesti ratkaista osapuolten välisillä sovintoneuvotteluilla. Mikäli sovintoneuvottelut eivät johda sopimukseen, jonka molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun neuvottelut on todisteellisesti aloitettu, voivat osapuolet yhdessä tai erikseen saattaa asian välimiesoikeuden ratkaistavaksi.

Tästä maanvuokrasopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet tulee ratkaista lopullisesti yhden välimiehen välimiesmenettelyssä Kainuun käräjäoikeudessa välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikkana on Kajaani ja kielenä suomi. Välimiesmenettely ja välitystuomio ovat luottamuksellisia.

10. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi Vuokranantajalle ja yksi Vuokralaiselle. Sopimus voidaan vaihtoehtoisesti allekirjoittaa sähköisesti.

[Aika ja Paikka]

Vuokralainen

SOLARIGO OY

[Aika ja Paikka]

Vuokranantaja

Paltamon kunta

Antti Koskelainen, toimitusjohtaja

Pasi Ahoniemi, kunnanjohtaja

LIITTEET

1. Aurinkovoimalaitoksen alustava sijoittelu vuokra-alueella