

MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä Maanvuokrasopimus ("Sopimus") on tehty tänään xx.12.2023 seuraavien osapuolten välillä:

Vuokranantaja: Rantasalmen kunta, Y-tunnus 0166507-1, Eliel Saarisen tie 2, 58900 Rantasalmi ("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 681-412-24-56 ja 681-412-24-73 sijaitsevat maa-alueet (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 liittyvään liiketoimintaan. Vuokralaisella on oikeus valmistaa, asettaa paikalleen, asentaa, rakentaa, pystyttää sekä ylläpitää kaikki Aurinkovoimapuistolle tarpeelliset laitteet, 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 aurinkovoimantuotannon edellyttämiin toimenpiteisiin Vuokra-alueella. Ainoastaan Vuokralaisella on kyseinen oikeus käyttää Vuokra-aluetta, ellei muuta tässä Sopimuksessa nimenomaisesti sovita.

3. KIINTEISTÖN OMISTAJAN KÄYTTÖOIKEUS

Vuokranantaja sitoutuu kaatamaan metsän ja poistamaan kannot Vuokra-alueelta, kun vuokralainen on saanut rakennusluvan ja tehnyt voimalasta investointipäätöksen. Hakkuista saatava puutavara kuuluu Vuokranantajalle. Aurinkovoimapuiston toteuttamiseksi tarvittavasta hakkuualueesta sovitaan tarkemmin samassa yhteydessä, kun Vuokra-alue määritellään yksityiskohtaisesti kohdassa 1. esitetyn mukaisesti.

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 1.1.2024 ja päättyen 1.1.2064.

Vuokra-alueen hallinta siirtyy Vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa. 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. Tämän jälkeen vuokrasopimus päättyy, jolloin kohdan 8 mukaiset toimenpiteet suoritetaan.

5. VUOKRAN MÄÄRÄ

1. Vuokra sopimuksen alkaessa on 500 euroa (alv 0 %). Vuokra on yhteisvuokra koko sopimuksen vuokra-alueesta vuoden 2024 loppuun saakka, jolloin aurinkopuistohankkeen edellyttämät rakennusluvut ovat saaneet lainvoiman ja vuokralaiselle on myönnetty mahdollinen investointituki. Vuoden 2025 alusta alkaen vuokra on 3400 euroa kalenterivuodelta (alv 0 %). Rakennuslupien lainvoimaiseksi tulosta ilmoitetaan kirjallisesti.

Vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin lokakuun 2023 pistelukuun (2318 = 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 ei ole pinta-alaperusteinen.

6. VUOKRAN MAKSAMINEN JA MUUT KULUT

Vuoden vuokra maksetaan vuosittain tammikuussa Vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille. Ensimmäinen vuokra maksetaan vuokra-ajan alkaessa.

Maksun viivästyessä peritään korkolain (633/1982) 4 § 1 momentin mukainen kunakin ajankohtana voimassa oleva viivästyskorko tai muu vastaava maksuajankohtana voimassa oleva viivästyskorko.

7. MUUT VUOKRAEHDOT

7.1 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 viiden (5) vuoden kuluttua tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään ennenaikaisesti, 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 ennenaikaisesti, sovelletaan irtisanomisessa maanvuokralainsäädännön mukaista irtisanomisaikaa.

7.2 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.

7.3 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.

7.4 Tiet

Vuokralaisella on oikeus käyttää kiinteistöllä, vuokra-alueen ulkopuolella olevia Vuokranantajan omistamia teitä. 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.

7.5 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.

7.6 Kirjaaminen

Vuokralaisella on oikeus hakea vuokraoikeuden kirjaamista erityiseksi oikeudeksi Vuokranantajaa kuulematta.

Vuokranantaja vakuuttaa, että tämä vuokraoikeus voidaan kirjata parhaalle etusijalle.

7.7 Sopimuksen siirto

Vuokralaisella on oikeus Vuokranantajaa kuulematta siirtää tämä vuokrasopimus kolmannelle osapuolelle.

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

7.8 Oikeuksien siirto kolmannelle osapuolelle

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

7.9 Verot ja maksut

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

7.10 Suunnittelu, rakentaminen, ylläpito ja katselmus

Vuokralainen toimittaa Vuokra-aluetta koskevia alustavia rakennuspiirustuksia Vuokranantajalle suunnittelun edetessä sekä lopulliset rakennuspiirustukset 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.

7.11 Rasitteet ja erityiset oikeudet

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

7.12 Ympäristökysymykset

Vuokranantaja vakuuttaa, ettei Vuokra-alueella tai sen läheisyydessä tai sen lähialueilla ole harjoitettu sellaista toimintaa, eikä Vuokra-alueella tai sen läheisyydessä ole säilytetty jätteitä tai aineita, josta olisi voinut aiheutua Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokralainen ei vastaa alueella aiemmin tapahtuneen toiminnan mahdollisesti aiheuttamasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta. Vuokralainen vastaa omasta toiminnastaan mahdollisesti aiheutuneiden maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta.

8. TOIMENPITEET VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralaisella on Vuokra-ajan päättyessä, tai jos laitokset otetaan ennen tätä pysyvästi pois käytöstä, velvollisuus poistaa kaikki rakennelmat ja rakennukset. Perustukset tulee poistaa voimassa olevien viranomaismääräysten edellyttämällä tavalla. Edellä mainitut toimenpiteet tulee suorittaa viimeistään 12 kuukauden kuluessa käytön loppumisesta. Vuokralaista koskee myös metsänuudistamisvelvoite vuokra-ajan päättyessä.

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.

Mikäli Vuokralainen ei ole 24 kuukauden kuluttua Vuokra-ajan päättymisestä täyttänyt edellä mainittuja velvollisuuksiaan, on Vuokranantajalla oikeus myydä Vuokra-alueella sijaitseva Vuokralaisen omaisuus julkisessa huutokaupassa ja huolehtia alueen kuntoon saattamisesta. Vuokralainen vastaa mahdollisen ongelmajätteen poistamisen ja hävittämisen kustannuksista sekä mahdollisesta maaperän puhdistamisen kuluista.

9. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

10. 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 Helsingin seudun keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikkana on Mikkeli ja kielenä suomi. Välimiesmenettely ja välitystuomio ovat luottamuksellisia.

11. ALLEKIRJOITUKSET

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

Pirkkalassa xx.12.2023

Rantasalmella xx.12.2023

Vuokralainen

Vuokranantaja

Solarigo Oy

Rantasalmen kunta

Antti Koskelainen,

Rainer Leskinen,

toimitusjohtaja

kunnanjohtaja

Jarkko Sanisalo,

vt. hallintopäällikkö

LIITTEET

1. Aurinkovoimalaitoksen alustava sijoittelu vuokra-alueella