

MAANVUOKRASOPIMUS
Tuulivoimala

1) Osapuolet

Vuokranantaja

Nimi: Iin Kunta

Osoite:

Maksuosoite (tilinumero):

Puhelin:

Sähköposti:

Vuokralainen

Nimi: Ilmatar li Oy

Osoite: Kanavaranta 1, 00160 Helsinki

Y-tunnus: 2442138-7

Sähköposti: maanomistajat@ilmatar.fi

Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä jäljempänä "**Osapuolet**" ja yksin "**Osapuoli**".

2) Kiinteistö

Tilan/kiinteistön nimi: KESKITALO

Kiinteistötunnus: 139-403-17-13 / palsta 2

Tutkimusalueen pinta-ala: 43,0 ha

Kunta: Ii

Tilan/kiinteistön nimi: PAAKKARI

Kiinteistötunnus: 139-403-18-63 / palsta 2

Tutkimusalueen pinta-ala: 11,28 ha

Kunta: li

2.1. Tausta

Vuokralainen suunnittelee yhden tai useamman tuulivoimapuiston rakentamista lin kunnan alueelle. Vuokralainen on halukas vuokraamaan Vuokranantajalta tässä maanvuokrasopimuksessa (jäljempänä "**Sopimus**") yksilöidyn Tutkimus- ja Vuokra-alueen tuulivoimapuiston tai -puistojen rakentamista varten sekä suorittamaan tutkimusalueella tarpeellisia toimenpiteitä tämän tavoitteen saavuttamiseksi.

Vuokranantaja on halukas vuokraamaan Tutkimus- ja Vuokra-alueen Vuokralaiselle.

Tässä Sopimuksessa "**Tuulivoimalalla**" tarkoitetaan varsinaisia tuulivoimaloita (yksi tai useampia) ja lisäksi myös kaikkia siihen/niihin liittyviä Vuokralaisen omistamia rakennuksia, rakennelmia, laitteita sekä tie- ja sähkölinjoja.

2.2. Tutkimus- ja Vuokra-alue

Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle Tutkimus- ja Vuokra-alueen.

Tutkimusalueen rajat on merkitty tämän Sopimuksen osaksi liitettyyn Tutkimusalueen karttaan (**Liite I**) ("**Tutkimusalue**").

Tällä Sopimuksella Vuokranantaja antaa Vuokralaiselle oikeuden toteuttaa Tutkimusalueella Vuokralaisen tarpeelliseksi katsomassa laajuudessa teknistaloudellisia ja muita selvityksiä ("**Selvitykset**") tavoitteenaan rakentaa lopulliselle Vuokra-alueelle (määritelty jäljempänä tässä kohdassa 2.2) tuulivoimapuisto tai osa siitä sisältäen kaikki tuulivoimapuistoon ja ko. osaan siitä kuuluvat ja tarvittavat tuulivoimalat, rakennukset ja rakennelmat, tiet ja sähkölinjat. Vuokranantaja vuokraa Vuokra-alueen Vuokralaiselle edellä mainittua tarkoitusta varten tämän Sopimuksen ehtojen mukaisesti.

Lopullinen Vuokra-alue käsittää kunkin tuulivoimalapaikan ympäröivän noin hehtaarin suuruisen maa-alueen lisäksi ne alueet, jotka ovat tarpeen tuulivoimatuotantoa varten tarvittavia muita rakennuksia ja rakennelmia, kuten sähköasema, varten sekä tarvittavat alueet tie- ja sähkölinjauksia varten ("**Vuokra-alue**").

Vuokralainen saa vapaasti päättää Tuulivoimaloiden lukumäärän Vuokra-alueella.

Vuokralaisella on oikeus yksipuolisesti määrittää lopullinen Vuokra-alue sekä Tuulivoimalan lopullinen sijoittelu ja määrä Vuokra-alueella. Kun Tuulivoimalan lopullinen sijoittelu on Selvitysten, tarvittavien viranomaispäätösten, lupien, investointipäätösten ym. muiden asiaan vaikuttavien



tekijöiden pohjalta varmistunut, Vuokralainen laatii kartan lopullisesta Vuokra-alueesta sisältäen Vuokra-alueen rajat ja lopulliset sijainti- ja asemapiirroksiset, joiden mukaan Tuulivoimala toteutetaan. Ko. kartta liitetään tämän Sopimuksen liitteeksi (**Liite II**) sen valmistuttua. Vuokranantaja sitoutuu hyväksymään Vuokralaisen määrittelemän lopullisen Vuokra-alueen ja sijainti- ja asemapiirroksiset. Lisäksi Vuokranantaja sitoutuu Vuokralaisen pyynnöstä allekirjoituksellaan vahvistamaan Liitteen II mukaisen kartan lopullisesta Vuokra-alueesta, sekä ryhtymään kaikkiin tarvittaviin toimenpiteisiin ja antamaan kaikki tarvittavat suostumuksensa tämän Sopimuksen rekisteröimiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Mikäli lopullisen Vuokra-alueen ja sijainti- ja asemapiirrosten eli Liitteen II määrittämisen jälkeen edellä kuvatulla tavalla havaitaan, että lopullista Vuokra-aluetta tai tuulivoimaloiden, muiden rakennusten tai rakennelmien, teiden tai sähkölinjojen lopullisia sijainteja on rakennusteknisistä tai muusta vastaavasta syystä muutettava, on Vuokralaisella vastaava yksipuolinen oikeus tehdä tarvittavat muutokset Vuokra-alueeseen ja sijainti- ja asemapiirroksiin myöhemminkin rakennustyön mahdollistamiseksi. Vuokranantaja sitoutuu hyväksymään Vuokralaisen määrittelemät tarvittavat muutokset ja sitoutuu Vuokralaisen pyynnöstä allekirjoituksellaan vahvistamaan uuden Liitteen II mukaisen kartan lopullisesta Vuokra-alueesta, mikäli siihen ilmenee edellä mainittu tarve.

2.3. Vuokra-alueen kunto

Vuokralainen on tutustunut Tutkimus- ja Vuokra-alueeseen ja ottaa sen vastaan siinä kunnossa kuin se on.

2.4. Esteet tuulivoimarakentamiselle

Vuokranantaja vakuuttaa, että Tutkimus- ja Vuokra-aluetta ei rasita mikään rekisteristä ilmenemätön rasitus, rasite tai muu käyttöoikeus, joka estäisi Selvitysten tekemisen tai kohdassa 2.2 ja 7.1. mainitun rakentamisen tai muun toimenpiteen Tutkimus- ja Vuokra-alueella.

Vuokranantaja sitoutuu olemaan vahvistamatta kiinnityksiä, jotka voivat saada tämän Sopimuksen muodostamaa vuokra- tai käyttöoikeutta paremman etusijan, tai muita vuokraoikeuksia, rasituksia, rasitteita tai käyttöoikeuksia kohdistuen Tutkimus- tai Vuokra-alueeseen ilman Vuokralaisen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

3) Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa, kun tämä Sopimus on allekirjoitettu ja päättyy 31. joulukuuta 2066 ("**Vuokra-aika**"). Vuokralaisella on etuoikeus halutessaan saada Vuokra-alue Vuokra-ajan jälkeen uudelleen vuokralle korkeintaan 45 vuodeksi, mikäli Vuokranantaja uudelleen luovuttaa Vuokra-alueen vuokralle vastaavaan käyttötarkoitukseen. Sopimuksen vuokrataso on kuitenkin tällöin neuvoteltava uudelleen. Jos Vuokralainen haluaa käyttää edellä mainittua etuoikeutta, on Vuokralaisen tehtävä siitä viimeistään vuotta ennen Vuokra-ajan päättymistä kirjallinen ilmoitus Vuokranantajalle, jonka seurauksena Vuokranantaja sitoutuu olemaan vuokraamatta Vuokra-aluetta kolmannelle taholle Vuokra-ajan päätyttyä tarjoamatta ensin Vuokralaiselle mahdollisuuden käyttää edellä mainittua optio-oikeuttaan.

Vuokranantaja voi purkaa tämän Sopimuksen yksipuolisesti ilman irtisanomisaikaa, mikäli Vuokralainen ei yhden vuoden kuluessa eräpäivästä suorita maksujaan. Edellä mainitusta poiketen, edellyttäen, että Vuokralainen on kirjallisesti ilmoittanut mahdollisen rahoittajapankin yhteystiedot Vuokranantajalle, Vuokranantaja sitoutuu ilmoittamaan rahoittajapankille kirjallisesti mahdollisesta



maksulaiminlyönnistä tai muusta sopimuksen irtisanomiseen/purkamiseen oikeuttavasta Vuokralaisen olennaisesta sopimusrikkomuksesta ja tarjoamaan rahoittajapankille mahdollisuuden oikaista edellä mainittu laiminlyönti/sopimusrikkomus 90 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta. Mikäli rahoittajapankki oikaisee laiminlyönnin/sopimusrikkomuksen mainitun 90 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta, Vuokranantajalla ei ole oikeutta irtisanoa/purkaa tätä Sopimusta. Vuokranantaja sitoutuu Vuokralaisen pyynnöstä tekemään Vuokralaisen rahoittajapankin mahdollisesti edellyttämän sopimuksen siitä, että rahoittajapankki voi tulla Vuokralaisen sijaan vuokralaiseksi Vuokralaisen sopimusrikkomuksen seurauksena.

Edellä mainitun lisäksi, Osapuolet sopivat, että mikäli Vuokralaisen Tutkimus- tai Vuokra-alueella toteuttamien Selvitysten tai viranomaispäätösten tai lupien perusteella on ilmeistä, että Tuulivoimaloiden rakentaminen ja/tai tuulivoimantuotanto ei ole Tutkimus- ja Vuokra-alueella tarkoituksenmukaista, Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä Sopimus päättymään välittömin vaikutuksin tekemällä Vuokranantajalle purkua koskevan kirjallisen ilmoituksen. Vuokralaisella on kyseinen purkuoikeus myös, mikäli hanke ei saa tarvittavaa rahoitusta tuulipuiston toteuttamiseksi.

Mikäli Vuokralainen joutuu poistamaan Tuulivoimalan rakennustöiden valmistumisen jälkeen käytöstä viranomaispäätöksestä tai muusta Vuokralaisesta riippumattomasta syystä, teknistaloudellisesta syystä johtuen tai siitä syystä, että Tuulivoimala on poistettu kaupallisesta käytöstä, lakkaa vuokranmaksuvelvollisuus kyseisen tuulivoimalaitoksen osalta, kun se on poistettu käytöstä ja Vuokralainen on ennallistanut alueen tämän Sopimuksen mukaisesti. Osapuolet tekevät tässä tapauksessa Vuokra-aluetta koskevan muutossopimuksen.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa Sopimus, mikäli

1. hankkeen vaatimien selvitysten ja/tai tarvittavien lupien hakeminen ei ole alkanut kolmen (3) vuoden kuluessa tämän Sopimuksen allekirjoitushetkestä lukien tai
2. rakennustyöt eivät ole alkaneet viiden (5) vuoden kuluessa kaikkien tarvittavien rakennus- ja muiden lupien lainvoimaisuudesta.

4) Vuokrat ja maksut

4.1. Tutkimusalueen vuokra

Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle Tutkimusalueesta vuokraa 50 (viisikymmentä) euroa (alv 0 %) vuodessa.

Tutkimusalueen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa välittömästi tämän Sopimuksen allekirjoitushetkestä lukien edellyttäen, että kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen pantinhaltija on antanut kirjallisen suostumuksensa tämän Sopimuksen muodostaman vuokra- ja käyttöoikeuden kirjaamiseksi ko. kiinnitystä paremmalle etusijalle. Muutoin vuokranmaksuvelvollisuus alkaa vasta em. kirjallisen suostumuksen tultua saaduksi.

Tutkimusalueen vuokranmaksuvelvollisuus lakkaa, kun lopullisen Vuokra-alueen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa tämän Sopimuksen kohdan 4.2. mukaisesti tai tämän Sopimuksen päättyessä, mikäli Sopimus on kohdan 3. perusteella päätynyt ennen tuulivoimalaitosten käyttöönottoa.

4.2. Lopullisen Vuokra-alueen vuokrat ja maksut



Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle vuotuista vuokraa ("**Vuokra**"), joka lasketaan seuraavien periaatteiden mukaan:

- Vuotuinen kaikkien lopullisen tuulivoimapuistoalueen maanomistajien kesken jaettava yhteenlaskettu vuokra on 25 000 (kaksikymmentäviisituhatta) euroa (alv 0 %) kutakin tuulivoimalaa kohden ("**Yhteenlaskettu Vuokra**"). Yhteenlasketussa Vuokrassa huomioidaan vain rakennetut ja kaupallisessa käytössä olevat tuulivoimalat.
- Yhteenlasketusta vuokrasta 25 prosenttia maksetaan niille maanomistajille, joiden omistamille kiinteistöille kaupallisessa käytössä olevat tuulivoimalat sijoittuvat. Mikäli noin 1-1,5 hehtaarin suuruisen tuulivoimalan rakennuspaikan lopullinen sijainti ("**Voimalatontti**") sijoittuu useamman kiinteistön alueelle, jaetaan tämä osuus vuokrasta Voimalatontin kultakin kiinteistöltä varaaman pinta-alan mukaisessa suhteessa näiden kiinteistöjen välillä.
- Loput 75 prosenttia Yhteenlasketusta Vuokrasta jaetaan Vuokralaisen kanssa muun kuin Voimalatonttia koskevan maanvuokra- tai käyttöoikeussopimuksen tehneiden kiinteistöjen omistajien kesken näiden vuokraamien lopullisen tuulivoimapuistoalueen sisälle sijoittuvien vuokra-alueiden pinta-alan mukaan. Pinta-alana otetaan huomioon vain sellainen alue, joka sijaitsee Voimalatonttien ulkopuolella ja toisaalta kaavassa määritellyn lopullisen tuulivoimapuistoalueen sisällä. Kaava-alueen rajauksen määrittelee lin kunta kaavoituksen yhteydessä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että sama Vuokranantaja voi saada korvausta sekä Voimalatontin että muun tuulivoimapuistoalueen luovuttamisen perusteella eli kummastakin jaettavasta vuokran osuudesta.

Kun tuulivoimapuistoon kuuluvien tuulivoimaloiden lopullinen määrä ja sijoittelu ovat selvillä, Vuokralainen laskee ja ilmoittaa Vuokranantajalle lopullisen vuokran määrän.

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun tuulivoimala on otettu kaupalliseen käyttöön. Selvyyden vuoksi todettakoon, että Vuokran maksuvelvoite alkaa kunkin yksittäisen tuulivoimalaitoksen käyttöönotosta. Kun uusi tuulivoimala on otettu kaupalliseen käyttöön, vuokranmaksuvelvollisuus sen osalta alkaa joko käyttöönottovuoden alusta, puolesta välistä vuotta tai seuraavan vuoden alusta sen mukaan mikä on lähinnä tuulivoimalan käyttöönottoajankohtaa. Kaupalliseen käyttöön ottamisella tarkoitetaan sitä ajankohtaa, jolloin tuulivoimala otetaan vastaan tuulivoimalavalmistajalta ja se alkaa tuottamaan sähköä.

Lopullisen Vuokra-alueen vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja vertailuindeksinä pidetään tammikuun 2022 indeksin pistelukua. Vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1. aina edeltävän kalenterivuoden marraskuun indeksiluvun perusteella.

Vuokraa ei kuitenkaan korjata alaspäin. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, noudatetaan lopettamisajankohdan jälkeen vuokrantarkistuksessa vastaavaa, erikseen sovittavaa kustannustason muutosta osoittavaa indeksiä tai muuta tunnuslukua.

4.3. Maksut kaapeleista ja tiealueista

Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle pinta-alaperusteista kertakorvausta tuulivoimalan haruksia tai niiden perustuksia, tiestöä ja maakaapelista varten raivattavasta metsä-pinta-alasta seuraavasti:

2 000 euroa / hehtaari (10 000 m²).



Tien leveyteen lasketaan tien ja kaapelin sijoittamiseen tarvittava leveys. Mikäli tarvittava leveys on yhteensä 10 metriä, jokainen metri tiellä on siten 10 m².

Maksut maksetaan ensimmäisen vuokranmaksun yhteydessä kertakorvauksena sen jälkeen, kun tuulivoimalat on otettu kaupalliseen käyttöön. Selvyyden vuoksi todettakoon, että kaadettu puutavara on Vuokranantajan omaisuutta kuten kohdassa 7.1 todetaan.

4.4. Lisävuokra huoltorakennusten, sähköasemien ja sähkövarastojen osalta

Mikäli Vuokra-alueelle rakennetaan Tuulivoimalaa palveleva sähköasema, pysyvä huoltorakennus tai sähkövarasto, maksetaan tällaisten rakennusten/laitosten osalta kohdan 4.2. lisäksi erillistä vuotuista vuokraa 3 000 (kolmetuhatta) euroa hehtaarilta (10 000 m²) siltä osin, kuin tällainen rakennus/laitos sijoittuu Vuokra-alueelle.

4.5. Allekirjoituspalkkio

Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle kertaluontoisena korvauksena allekirjoituspalkkion, jonka suuruus on 10 (kymmenen) euroa (alv 0 %) kultakin Tutkimusalueen täydeltä hehtaarilta (10 000 m²), mutta kuitenkin vähintään 100 (sata) euroa (alv 0 %).

Kertakorvauksena suoritettava allekirjoituspalkkio maksetaan Vuokranantajalle 45 vuorokauden kuluessa Sopimuksen allekirjoittamisesta.

5) Vuokrien ja maksujen suorittaminen

Vuokran maksukausi on kalenterivuosi. Vuokra suoritetaan jälkikäteen seuraavan vuoden maaliskuun 15. päivään mennessä Vuokranantajan ilmoittamalle tilille. Tilinumeron vaihtuessa Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan siitä Vuokralaiselle viimeistään 15. helmikuuta mennessä.

Ellei Vuokraa ole suoritettu edellä mainittuun eräpäivään mennessä, Vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyvälle Vuokralle eräpäivästä maksupäivään asti kulloinkin voimassa olevan korkolain mukaista viivästyskorkoa.

Mikäli Vuokranantaja vaihtuu Vuokran maksukauden aikana ja Vuokralaisen tulee maksaa kyseisen maksukauden Vuokra osin aiemmalle ja osin uudelle vuokranantajalle, on Vuokralaisella oikeus maksaa aiemman vuokranantajan osuus Vuokrasta yllä mainitusta poikkeavasti etukäteen. Tällaisessa tapauksessa mahdollinen vuokrantarkistus tehdään käyttäen viimeisintä julkaistua elinkustannusindeksin indeksilukua käyttäen.

6) Ennallistamisvakuus

Vuokralaisen tulee asettaa tuulivoimalakohtainen vakuus joko vakuusjärjestelyllä suoraan Vuokranantajan hyväksi tai erikseen sovittavalla yhteisjärjestelyllä koko tuulivoimapuiston osalta. Vakuus voidaan toteuttaa joko tallettamalla vakuussumma sulkutilille tai järjestämällä vakuudeksi vakavaraisen pankin tai vakuutuslaitoksen omavelkainen tai muu vastaava takaus. Vakuusvarat ovat Vuokralaisen omaisuutta. Mikäli Vuokralainen ei kuitenkaan poista rakennelmiaan vuokra-alueelta vuokrasopimuksen päätyttyä, on Vuokranantajalla oikeus käyttää ko. varat sekä ko. rakennelmien myynnistä saatavat tulot alueen ennallistamiseen. Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa vakuussummien luettelo koko vuokra-ajan aikana. Vuokralaisen tulee asettaa ennallistamisvakuus siten, että vakuussummaa kasvatetaan joka viidennen (5.) käyttövuoden aikana uudella



asettavalla vakuusmäärällä seuraavasti: i) vakuus asetetaan ensimmäisen kerran käyttövuoden 5 aikana ja sitä kasvatetaan ensimmäisen kerran käyttövuoden 10 aikana vakuussumman määrän/lisäyksen ollessa kummallakin kerralla 10 000 (kymmenentuhatta) euroa jokaista Vuokra-alueelle rakennettua tuulivoimalaa kohti, ja ii) vakuuden määrää edelleen kasvatetaan käyttövuosien 15, 20, 25 ja 30 aikana kullakin kerralla 15 000 (viisitoistuhatta) euroa jokaista Vuokra-alueelle rakennettua tuulivoimalaa kohti. Selvyyden vuoksi todetaan, että vakuussumma on 30. käyttövuoden jälkeen kokonaisuudessaan 80 000 (kahdeksankymmentätuhatta) euroa Vuokra-alueelle rakennettua tuulivoimalaa kohti.

Vakuus sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja vertailuindeksinä pidetään vakuuden ensimmäisen asettamiskuukauden (ja vuoden) indeksin pistelukua. Indeksitarkistukset lisätään vakuussummaan aina vakuussumman lisäyksen yhteydessä siten, että asetettava vakuussumma asetetaan indeksillä tarkistettuna, jonka lisäksi asetettavaan summaan lisätään aiemmin asetettujen vakuussummien indeksitarkistus.

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

7.1. Tuulivoimalat; Selvitykset

Edellä kohdassa 2.2 määritellyn mukaisesti, Tutkimus- ja Vuokra-alue vuokrataan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla tuulivoimalaitosten rakentamista sekä tuulivoimantuotantoa varten.

Vuokralaisella on oikeus rakentaa Tutkimus- ja Vuokra-alueelle Tuulivoimala, mukaan lukien sitä palvelevat rakennukset, rakennelmat, sähköjohdot ja tiet ja käyttää sitä/niitä tuulivoimalla tuotetun sähkön tuottamiseen. Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan hankkimaan Tuulivoimalan rakentamista ja sähköntuotantoa varten tarvittavat luvat.

Vuokralaisella on oikeus käyttää Tutkimusaluetta (myös lopullisen Vuokra-alueen määrittelyn jälkeen) sellaisen irtaimen omaisuuden tilapäistä sijoittamista ja varastointia varten, joka on tarpeen Tuulivoimaloiden rakentamista ja asianmukaista käyttöä varten. Vuokralaisella on oikeus valita paikat Selvitysten edellyttämille tuulimittausrakennelmille. Vuokranantaja antaa Vuokralaiselle oikeuden lausua puolestaan mahdolliseen tuulimittausmastoon liittyvissä rakennuslupa- tai naapurinkuulemisasioissa.

Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella harjoitettavasta tuulivoimalatoiminnasta aiheutuvasta kiinteistöverosta, kuten Vuokralaisen rakentamiin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin tai muuhun omaisuuteen kohdistuvasta kiinteistöverosta sekä tuulivoimalaitostoiminnasta johtuvasta maapohjan kiinteistöverosta. Mikäli tuulivoimatoiminnasta aiheutuu Vuokra-alueelle korotettu maapohjan kiinteistövero, vastaa Vuokralainen korotuksen aiheuttamasta kiinteistöveron erotuksesta.

Vuokralaisella on oikeus kaataa Tutkimus- ja Vuokra-alueella metsää siltä osin, kuin se on Selvitysten tekemiseksi sekä tuulivoimaloiden tai muiden rakennelmien rakentamiseksi tai ylläpitämiseksi tarpeen. Kaadettu puutavara on Vuokranantajan omaisuutta, ellei muuta sovita. Laajempien hakkuiden ajankohdasta ja puutavaran kuljetuksesta sovitaan yhdessä Osapuolten kesken.



Vuokranantajalla on oikeus käyttää Tutkimus- ja Vuokra-alueella sellaiseen tavanomaiseen maa- ja metsätalouteen, metsästykseseen ja kalastukseen, joka ei haittaa tai vaaranna Vuokralaisen Selvityksiä tai Tuulivoimaloiden rakentamista tai tuulivoimantuotantoa.

Vuokranantaja ei saa tehdä itse tai sallia Tutkimus- ja Vuokra-alueella tai tuulivoimalaitosten toiminnan kannalta merkityksellisillä Vuokranantajan omistamilla tai hallitsemilla lähialueilla sellaisia rakennus- tai muita toimenpiteitä, joiden seurauksena syntyisi tuulivoimaloiden toimintaa haittaavia rakenteita, kuten toisia tuulivoimaloita, muita rakennuksia, rakenteita tai esteitä. Selvyyden vuoksi todetaan, että normaali metsäliiketoiminta Vuokra-alueella on sallittua, edellyttäen ettei se haittaa tai vaaranna Vuokralaisen Selvityksiä tai tuulivoimaloiden rakentamista tai tuulivoimantuotantoa. Selvyyden vuoksi todetaan myös, että tämän Sopimuksen kohdan 12 mukaisen rinnakkaisen käyttöoikeussopimuksen tekeminen on sallittua, kunhan se ei estä tai vaaranna Vuokralaisen toimintaa ja Vuokralaisen tämän Sopimuksen mukaisten oikeuksien käyttämistä.

7.2. Tiet

Vuokralainen saa korvauksetta käyttää Vuokranantajan olemassa olevaa yksityistietä Tutkimus- ja Vuokra-alueelle sekä siellä tai sieltä kulkemiseen.

Vuokralaisella on oikeus tarvittaessa omalla kustannuksellaan leventää ja kunnostaa Vuokranantajan olemassa olevaa yksityistietä Tutkimus- ja Vuokra-alueelle ja Tutkimus- ja Vuokra-alueella. Vuokralaisen on korjattava tai korvattava kaikki olemassa oleville teille Vuokralaisen toiminnasta aiheutuneet haitat ja vahingot.

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan rakentaa tie olemassa olevalta tieltä jokaiselle yksittäiselle tuulivoimalan rakennuspaikalle. Vuokralaisella on oikeus yksipuolisesti määrittää tarvittavien tielinjausten sijainti Tutkimus- ja Vuokra-alueella ja merkitä sijainti Sopimuksen osaksi liitettävään karttaan (Liite II), kuten edellä kohdassa 2.2. on sovittu. Vuokralaisella on oikeus käyttää rakentamisen yhteydessä irrotettavia maa-aineksia korvauksetta.

Vuokranantajalla on korvauksetta oikeus käyttää Vuokralaisen Tutkimus- ja Vuokra-alueelle rakentamaa tietä edellyttäen, että kyseisestä tienkäytöstä ei aiheudu haittaa Vuokralaisen Selvityksille tai Tuulivoimalan rakentamiselle ja tuulivoimantuotannolle. Tien rakentamisen yhteydessä kaadettavat puut ovat Vuokranantajan omaisuutta, ellei muuta sovita. Hakkuiden ajankohdasta ja puutavaran kuljetuksesta sovitaan yhdessä Osapuolten kesken.

7.3. Sähkö- ym. linjat

Vuokralaisella on oikeus rakentaa sähkölinja sähköverkon haltijan sähköverkkoon sekä rakentaa sähkö-/muuntamo-/kytkentäasemia sekä muuta tuulivoimantuotannon kannalta välttämätöntä laitteistoa Tutkimus- ja Vuokra-alueelle. Vuokralaisella on oikeus yksipuolisesti määrittää tarvittavien linjausten sijainnit Tutkimus- ja Vuokra-alueella ja merkitä sijainnit Sopimuksen osaksi liitettävään karttaan (Liite II), kuten edellä kohdassa 2.2. on sovittu.

Linjojen rakentamisen yhteydessä kaadettavat puut ovat Vuokranantajan omaisuutta, ellei muuta sovita. Laajempien hakkuiden ajankohdasta ja puutavaran kuljetuksesta sovitaan yhdessä Osapuolten kesken.

8) Korvausvastuu



Vuokralainen vastaa kaikista Vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle aiheuttamista välittömistä vahingoista ja haitoista, jotka johtuvat Vuokralaisen Tutkimus- ja Vuokra-alueella harjoittamasta toiminnasta.

Vuokralainen vastaa omistamansa tuulivoimatuotannon aiheuttamien haitallisten ympäristövaikutusten vähentämisen/poistamisen kustannuksista ja korvauksista.

Vuokranantaja vastaa kaikista omasta toiminnastaan tai Vuokranantajan suostumuksella tapahtuvasta toiminnasta Vuokralaiselle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneista välittömistä vahingoista, jotka kohdistuvat Tutkimus- ja Vuokra-alueeseen tai Vuokralaisen siellä harjoittamaan toimintaan tai Vuokralaisen Tuulivoimalaan.

Vuokranantaja vakuuttaa, ettei Tutkimus- ja Vuokra-alueella ole harjoitettu sellaista toimintaa, eikä Tutkimus- ja Vuokra-alueella ole säilytetty jätteitä tai aineita, joista on aiheutunut tai voi aiheutua Tutkimus- ja Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli maaperässä ilmenee pilaantuneisuutta, Vuokranantaja vastaa sen puhdistamisesta siltä osin kuin se on tarpeen ennen Tuulivoimalan rakentamista. Vuokralainen ei vastaa Tutkimus- ja Vuokra-alueella aiemmin tapahtuneen toiminnan mahdollisesti aiheuttamasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta eikä pilaantumisesta, joka aiheutuu jonkun muun kuin Vuokralaisen toiminnasta.

9) Myötävaikutusvelvollisuus

Tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä Vuokralainen on vasta aloittamassa tuulivoimapuiston tai -puistojen suunnittelun. Vuokranantaja on tietoinen siitä, että tuulivoimapuiston/-puistojen ja rakennettavien tuulivoimaloiden määrästä ja sijainnista ei vielä ole lopullista tietoa, vaan ne tarkentuvat vasta myöhemmin, kun Selvitykset, tarvittavat viranomaispäätökset, luvat, investointipäätökset ym. muut asiaan vaikuttavat tekijät ovat varmistuneet. Vuokranantaja on tietoinen myös siitä, että tuulivoimapuisto(t) voidaan toteuttaa joko yhtenä tai useampana kokonaisuutena, jolla voi olla vaikutusta muun muassa siihen mikä on tämän Sopimuksen mukainen lopullinen Vuokra-alue, mitä tämän Sopimuksen mukaiselle Vuokra-alueelle lopulta rakennetaan ja mikä on lopullinen Vuokranantajalle maksettavan vuokran määrä.

Vuokranantaja sitoutuu myötävaikuttamaan Vuokralaisen tuulivoimapuistojen luvittamiseksi ja rakentamiseksi tarvittavien toimien edistämiseen, antamaan kaikki tarvittavat suostumukset Vuokralaisen tuulivoimapuistojen luvittamiseksi ja rakentamiseksi sekä hyväksymään tähän Sopimukseen mahdollisesti tarvittavat muutokset sen takia, että tuulivoimapuiston tai -puistojen ja tuulivoimaloiden lopullinen määrä ja sijoittelu saattavat suunnittelun edetessä muuttua. Rajoittamatta edellä mainitun yleisluonteisuutta, Vuokranantaja sitoutuu jakamaan tämän Sopimuksen Vuokralaisen pyynnöstä kahdeksi erilliseksi maanvuokrasopimukseksi (olennaisilta osin samoin ehdoin) mikäli tuulivoimapuiston tai -puistojen kehittäminen sitä edellyttää.

10) Toimenpiteet vuokrasopimuksen päättyessä

Vuokrasopimuksen päättyessä Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan viemään pois Tuulivoimalan sekä muun omaisuutensa ja ennallistamaan alueen. Perustukset maisemoidaan paikoilleen, ellei asiasta muuta sovita. Liittymäkaapelit ja muut rakenteet Vuokralainen voi jättää purkamatta, mikäli tästä ei ole haittaa alueen muulle maankäytölle tai vaaraa ihmisille sen jälkeen.



kun purkamatta jääneet rakenteet on hyväksyttävällä tavalla merkitty tai ne ovat selvästi näkyvissä. Vuokralainen hankkii rakenteiden maastoon jättämiselle tarvittavat viranomaisluvut kustannuksellaan. Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus jatkuu, kunnes kaikki ennallistamistoimet on suoritettu.

Tiet jäävät korvauksetta Vuokra-alueelle Vuokranantajan käyttöön, ellei muuta ole sovittu.

Sopimuksen päätyttyä on Vuokralainen velvollinen omalla kustannuksellaan poistattamaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tämän Sopimuksen perusteella tehdyt merkinnät.

Edellä mainitut toimenpiteet tulee suorittaa viimeistään kahden (2) vuoden kuluessa Sopimuksen päättymisestä.

11) Vuokraoikeuden siirtäminen ja kirjaaminen

Vuokralaisella on oikeus vapaasti siirtää tämä Sopimus kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan suostumusta.

Vuokralaisella on oikeus hakea tämän Sopimuksen mukaisen vuokra- ja käyttöoikeutensa kirjaamista maakaaren (540/1995) mukaisesti välittömästi Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Oikeus koskee myös kaikkia mahdollisia muutoksia ja / tai täydennyksiä Sopimukseen. Vuokralaisella on siten myös oikeus kirjata Liitteellä II täydennetty Sopimus sen jälkeen, kun Vuokra-alue on Vuokralaisen toimesta määritetty tämän Sopimuksen kohdan 2.2. mukaisesti. Vuokranantaja sitoutuu ryhtymään kaikkiin tarvittaviin toimenpiteisiin ja antamaan kaikki tarvittavat suostumuksensa tämän Sopimuksen rekisteröimiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Vuokranantaja suostuu siihen, että tämän Sopimuksen mukainen vuokra- ja käyttöoikeus voidaan kirjata parhaalle etusijalle ja sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että kaikki tarvittavat suostumukset parhaalle etusijalle kirjaamista varten saadaan.

Tuulivoimala (kuten määritelty sivulla 1) on Vuokralaisen omaisuutta (lukuun ottamatta teitä). Vuokralaisella on oikeus Vuokranantajaa kuulematta hakea omistamansa Vuokra-alueella sijaitsevan Tuulivoimalan omistusoikeuden kirjaamista sekä oikeuden pitää kyseistä Tuulivoimalaa Vuokra-alueella kirjaamista maakaaren säännösten mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus ilman Vuokralaisen etukäteen antamaa suostumusta siirtää tämä Sopimus kolmannelle osapuolelle vain Kohdealuetta koskevan luovutuksen yhteydessä ja silloinkin ainoastaan sillä edellytyksellä, että luovutuskirjaan sisällytetään seuraava ehto:

"Luovutuksensaaja ottaa vastatakseen kaikki velvollisuudet, jotka kaupan kohdetta koskevan [päivämäärä] allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen, ml. mahdolliset lisäykset, perusteella syntyvät vuokranantajalle."

Vuokranantajan tulee ilmoittaa siirrosta Vuokralaiselle kirjallisesti (postitse/sähköpostitse) kuukauden kuluessa siirrosta.

12) Rinnakkainen käyttöoikeussopimus

Vuokranantajalla on oikeus tehdä rinnakkainen käyttöoikeussopimus koskien tiestön rakentamista ja -käyttöä sekä sähköteknisten laitteiden sijoittamista Kiinteistön alueelle mahdollista Ollinkorven tuulivoimahankkeen laajennushanketta kehittävän, Ilmatar-konserniin kuuluvan yhtiön kanssa



(myöhemmin ”Rinnakkaisen käyttöoikeuden haltija”, ”Rinnakkainen käyttöoikeussopimus”), siltä osin ja siinä laajuudessa kuin Rinnakkainen käyttöoikeussopimus ei estä tai vaaranna Vuokralaisen toimintaa ja Vuokralaisen tämän Sopimuksen mukaisten oikeuksien käyttämistä.

Vuokralainen tiedostaa kuitenkin, että mahdollinen Rinnakkainen käyttöoikeussopimus vaikuttaa Vuokralaisen tämän Sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden sisältöön ja, että tätä vuokraoikeutta voidaan tällaisessa tilanteessa joutua rajaamaan ja supistamaan siinä laajuudessa, mitä Rinnakkainen käyttöoikeussopimus edellyttää. Osapuolten yhteisenä tarkoituksena on, että Vuokralaisen tämän Sopimuksen mukaiset oikeudet jäävät voimaan Kiinteistön alueella kaikilta muilta osin sellaisina kuin ne ovat, mutta Rinnakkaisen käyttöoikeuden haltijalla on oikeus käyttää Rinnakkaisen käyttöoikeussopimuksen mukaisia oikeuksiaan kiinteistöllä tämän Sopimuksen sitä rajoittamatta.

Vuokralainen antaa suostumuksensa siihen, että Rinnakkaisella Käyttöoikeussopimuksella perustettavan käyttöoikeuden tuoma rajoitus tulee kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin muutoksena ja kavennuksena Vuokralaisen tämän Sopimuksen mukaiseen vuokraoikeuteen. Vuokralainen hyväksyy, että Rinnakkaisen käyttöoikeuden haltija voi käyttää Vuokralaisen Kiinteistölle mahdollisesti tulevaisuudessa rakentamia tie- ja muita kulkuyhteyksiä Rinnakkaisen käyttöoikeussopimuksen sallimassa laajuudessa ilman erillistä korvausta, ellei muuta kirjallisesti sovita.

13) Soveltuva laki ja erimielisyyksien ratkaisu

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia mukaan lukien maanvuokralain (258/1966) 5 luvun maanvuokraa koskevat määräykset siinä määrin kuin nämä määräykset eivät eroa tämän Sopimuksen määräyksistä.

Tästä Sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet saatetaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

14) Lisäehdot

Osapuolien toisilleen luovuttama tieto on luottamuksellista. Vuokralaisella on velvollisuus Vuokranantajan pyynnöstä informoida Vuokralaista senhetkisistä suunnitelmista Vuokranantajan Kiinteistölle. Vuokranantaja on velvollinen Vuokralaisen pyynnöstä informoimaan Tutkimus- ja Vuokra-alueelle kohdistuvista suunnitelmistaan, kuten metsänhoitosuunnitelmistaan.

Vuokranantaja luovuttaa Vuokralaiselle oikeuden lausua puolestaan tuulivoimaloiden luvittamiseen liittyvissä menettelyissä, kuten kaavoituksen eri vaiheissa ja rakennuslupamenettelyissä naapurien kuulemisineen.

Vuokranantaja sitoutuu käsittelemään osana tätä Sopimusta / tämän Sopimuksen perusteella annettuja Vuokralaisen henkilötietoja soveltuvan lainsäädännön mukaisesti, eikä käytä niitä muuhun, kuin Sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

14.1. Muut sopimukset

Tämä Sopimus korvaa kokonaisuudessaan Osapuolten välisen, osin samaa vuokra-alueetta koskevan 3.3.2020 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen sekä muut Osapuolten väliset aiemmat sitoumukset.



14.2. Voimaantulo, sopimuskappaleet ja allekirjoitus

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

Sopimusta on tehty kaksi samansanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

Vuokranantajat

_____ päivänä _____ kuuta 2024 _____

Vuokralainen

Ilmatar li Oy

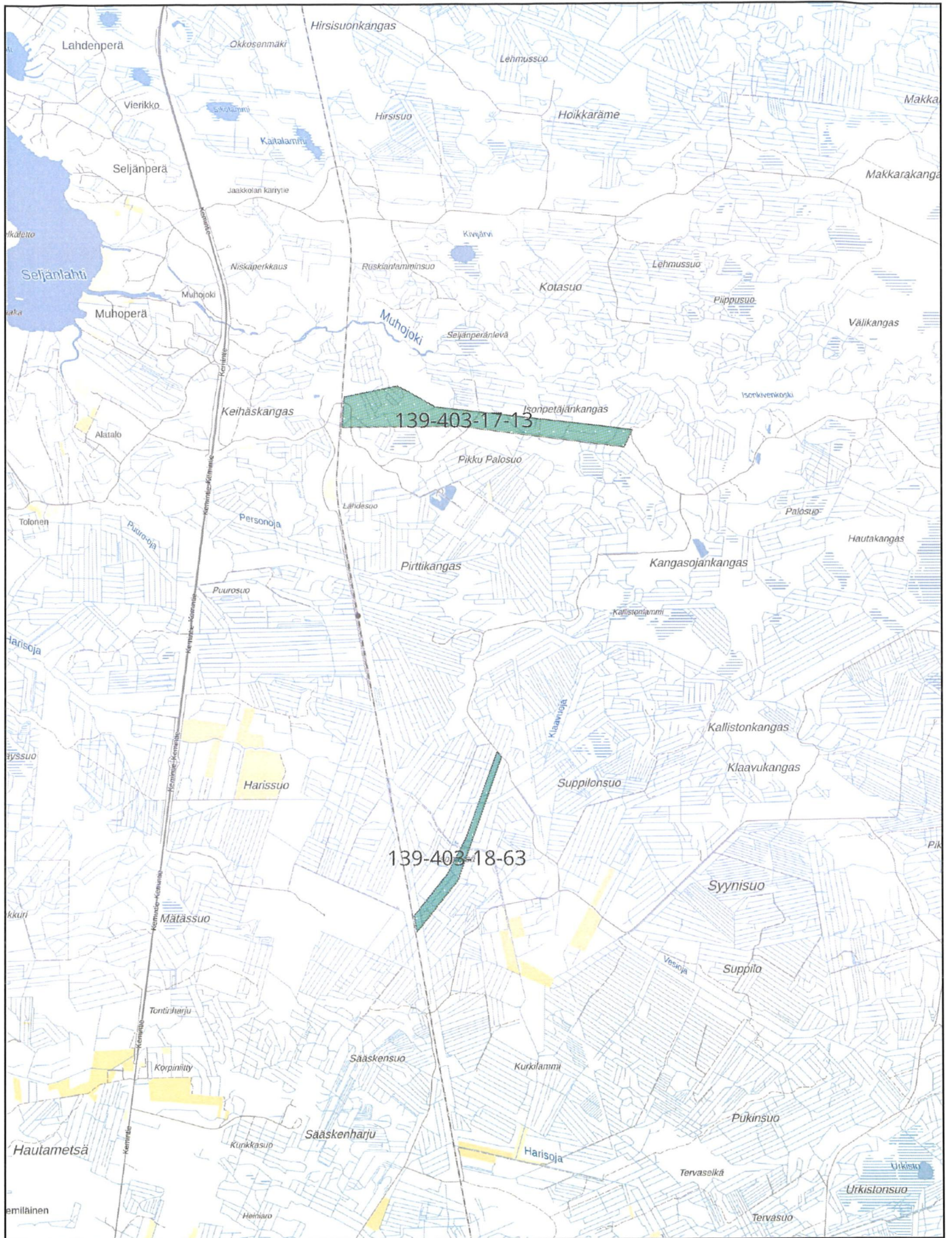
_____ päivänä _____ kuuta 2024 _____

Olli-Pekka Nevalainen
valtakirjalla

LIITTEET:

- I. Tutkimusalueen kartta ja kiinteistöt tutkimusalueella
- II. Lopullisen Vuokra-alueen kartta
- III. Valtakirja (Olli-Pekka Nevalainen)





Alustavan Vuokra-alueen Kartta