

MAANVUOKRA- JA KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUS, nro 4979

Vuokranantaja

Nivalan kaupunki, Y-tunnus 0186757-0
Kalliontie 15, 85500, Nivala (kiinteistön omistaja)

Vuokralainen

TM Voima Kukonaho Oy, Y-tunnus 2537447-1
Rajatorpantie 8, 01600, Vantaa

Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat yhdessä jäljempänä Osapuolet.

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vuokralaisen tarkoituksena on suunnitella, rakentaa ja operoida enintään 8 tuulivoimalasta koostuvaa Kukonahon tuulivoimapuistoa Nivalan kaupungin alueella.

Vuokralaisen tarkoituksena on, että tuulivoimapuisto liitetään sähköverkkoon alla määritetyille vuokra-alueelle rakennettavan sähköaseman kautta. Tällä maanvuokra- ja käyttöoikeussopimuksella sovitaan kiinteistön omistajan ja vuokralaisen välillä sovellettavista maanvuokraa ja -käyttöoikeutta koskevista periaatteista ja menettelytavoista. Vuokrasopimuksessa määritellään Osapuolten oikeudet ja velvoitteet, jotka liittyvät sähkönsiirrossa tarvittavien rakennusten ja rakenteiden sijoittamiseen vuokra-alueelle. Osapuolet sopivat myös vuokra-alueelle johtavan maakaapelin sijoittamisesta.

Vuokra-alue

Vuokra-alue on noin 1,0 ha:n suuruinen alue HIETAHARJU-nimisestä kiinteistöstä no. 535-404-19-417 Nivalan kaupungin alueella.

Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaan (**Liite 1**).

Vuokra-aika

Tämä sopimus on voimassa 31.12.2059 asti. Vuokra-aluetta koskevat maanvuokra- ja käyttöoikeudet siirtyvät vuokralaiselle tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Irtisanominen ja sopimuksen pidentäminen

Jos sopimusta ei ole irtisanottu kirjallisesti vähintään yhtä (1) vuotta ennen sen voimassaoloajan päättymistä, sopimus jatkuu viisi (5) vuotta kerrallaan tässä sopimuksessa mainituin ehdoin. Mikäli sopimuksen toinen osapuoli ei halua jatkaa sopimusta viiden (5) vuoden määräajan jälkeen, sopimuksen irtisanominen tulee tehdä vähintään yhtä (1) vuotta ennen kyseisen sopimusjakson päättymistä.

Vuokralainen pidättää myös etuoikeuden neuvotella alkuperäisen vuokra-ajan päättyessä vuokra-ajan pidentämisestä kahdellakymmenellä (20) vuodella nykyisin sopiusehdoin. Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle edellä mainitun etuoikeuden käyttämisestä viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä. Jos vuokra-aikaa pidennetään vuokrakauden päätyttyä edellä mainitulla tavalla, korjataan Vuosivuokra vastaamaan senhetkistä markkinatasoa suhteuttamalla se pidennysshetkellä voimassa olevaan elinkustannusindeksiin tai vastaavan indeksin osoittamaan kuukausikohtaiseen pistelukuun.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa sopimus ennen voimassaoloajan päättymistä kahden (2) vuoden irtisanomisajalla.

Kiinteistön omistajalla ei ole oikeutta irtisanoa sopimusta ennen sen voimassaoloajan päättymistä. Jos vuokralainen ei ole maksanut sopimukseen perustuvia vuokria yhden (1) vuoden kuluessa niiden eräpäivästä, kiinteistön omistajalla on kuitenkin oikeus irtisanoa sopimus ennen sen voimassaoloajan päättymistä.

Jos sopimus irtisanotaan ennen sen voimassaoloajan päättymistä, kiinteistön omistaja ei ole velvollinen palauttamaan vuokralaisen jo suorittamia vuokria.

Rahoittajan sijaantulo-oikeus

Mikäli vuokralainen on kirjallisesti ilmoittanut tuulivoimapuiston rahoittajan yhteystiedot kiinteistön omistajalle, sitoutuu kiinteistön omistaja ilmoittamaan rahoittajalle kirjallisesti mahdollisesta vuokranmaksun laiminlyönnistä tai muusta sopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen oikeuttavasta vuokralaisen sopimusrikkomuksesta ja tarjoamaan rahoittajalle mahdollisuuden oikaista edellä mainittu laiminlyönti tai sopimusrikkomus 90 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta. Kiinteistön omistajalla ei ole oikeutta irtisanoa tai purkaa tätä sopimusta, mikäli rahoittaja oikaisee vuokralaisen laiminlyönnin tai sopimusrikkomuksen ja korvaa aiheutuneet vahingot 90 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta.

Vuokran määrä

Vuokran määrä on 2 000 € vuodessa.

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa siitä, kun vuokrasopimus on tullut lainvoimaiseksi, eli kun vuokraoikeus on saatu kirjattua lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin parhaalle mahdolliselle etusijalle.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja perusindeksinä käytetään kesäkuun 2022 indeksipistelukua (2165). Vuokra tarkistetaan vuosittain maaliskuun 1. päivänä ja vertailuindeksinä käytetään kunkin vuokranmaksuvuoden vuosikeskiarvon indeksipistelukua. Elinkustannusindeksin aleneminen ei alenna vuokraa.

Vuotuinen vuokra on maksettava kiinteistön omistajan ilmoittamalle pankkitilille seuraavan vuoden maaliskuun loppuun mennessä. Vuokranmaksuvelvollisuuden ollessa kalenterivuotta lyhyempi, lasketaan vuosivuokralle kuukausiperusteinen määrä.

Ellei vuokraa ja maksuja suoriteta eräpäivään mennessä, vuokralainen on velvollinen maksamaan eräntyvälle saatavalle eräpäivästä maksupäivään asti korkolain (340/2002) mukaista viivästyskorkoa.

Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei Vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana Vuokralaisen tai Vuokralaisen lukuun toimivan toimesta ympäristönsuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantunut, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään. Edellä todetun lisäksi Vuokralainen vastaa muutenkin aiheuttamiensa kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisten ympäristövelvoitteiden täyttämisestä omalla kustannuksellaan. Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

Muut ehdot

1. Vuokralaisella on tämän sopimuksen perusteella oikeus rakentaa vuokra-alueelle tuulivoimapuiston sähkönsiirrossa tarvittava sähköasema sekä muita rakenteita.
2. Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä sopimus ja siihen perustuvat oikeutensa kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle kiinteistön omistajaa kuulematta. Vuokralaisella on lisäksi oikeus luovuttaa vuokra-alue kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle siten, että luovutuksensaajasta tulee vuokralaisen alivuokralainen. Alivuokraajalle kuuluvat tällöin samat oikeudet ja velvollisuudet kuin vuokralaisella tämän sopimuksen perusteella on. Vuokralaisen tulee ilmoittaa sopimuksen siirrosta tai alueen uudesta toimijasta (alivuokralaisesta) kiinteistön omistajalle.
3. Vuokralaisella on oikeus kiinteistön omistajaa kuulematta saada tämän sopimuksen mukaiset oikeutensa kirjatuksi maakaaren (540/1995) 14 luvun mukaisesti. Kiinteistön omistajan tulee tarvittaessa avustaa vuokralaista oikeuden kirjaamisessa.
4. Kiinteistönomistaja antaa suostumuksensa siihen, että Vuokralainen kirjaa tämän Vuokrasopimuksen mukaisen vuokraoikeuden

ensimmäiselle etusijalle. Kiinteistönomistaja vastaa siitä, että sellaiset tahot, joilla on mahdollisesti Kiinteistöön aikaisemmin kirjattu parempi etusija, antavat tähän suostumuksensa.

5. Vuokralaisella on oikeus kaataa ja karsia puita vuokra-alueella, jos se on alueen tarkoituksenmukaisen käyttämisen kannalta välttämätöntä. Kaadetut puut ovat kiinteistön omistajan omaisuutta ja ne tulee sijoittaa kiinteistön omistajan osoittamaan paikkaan.
6. Vuokralaisella on tämän sopimuksen perusteella oikeus käyttää kiinteistön omistajan kiinteistöllä sijaitsevia olemassa olevia teitä. Vuokralaisella on lisäksi oikeus parantaa olemassa olevia teitä ja rakentaa kustannuksellaan sähköaseman rakentamiseen ja käyttämiseen liittyviä uusia teitä sekä liittymiä. Vuokralaisen suorittama teiden parantaminen voi sisältää myös muun muassa tien perusparantamisen raskaan liikenteen käyttöön sekä tarvittavien kääntöpaikkojen rakentamisen.

Vuokralainen vastaa käyttämiensä ja rakentamiensa teiden tavanomaisesta kesä- ja talvikunnossapidosta. Vuokralaisen kunnossapitovelvollisuus kattaa vuokralaisen käyttämät tiet kokonaisuudessaan, eikä kunnossapitovelvollisuus rajoitu siten vain vuokra-alueeseen. Ellei osapuolten kesken ole muuta sovittu, vuokralaisen rakentamat tiet jäävät vuokra-ajan päättyessä korvauksetta kiinteistön omistajan käyttöön.

7. Vuokralaisella on oikeus sijoittaa kaapeleita vuokra-alueelle sekä vuokra-alueen ulkopuolelle. Vuokra-alueen ulkopuolisten kaapeleiden suunniteltu linjaus on esitetty liitteessä 1. Vuokralaisen tulee ilmoittaa kaapeleiden sijainti kiinteistön omistajalle.
8. Jos vuokra-alueella sijaitsee kiinteistön omistajalle kuuluvia ojia taikka kaapeleita, joiden siirtäminen on tarpeellista vuokralaisen toiminnasta johtuen, vuokralainen vastaa kustannuksellaan ojien taikka kaapeleiden siirtämisestä.
9. Vuokralaisella on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle sähköasemien toiminnassa tarvittavat tietoliikennekaapelit.
10. Vuokralaisella on oikeus rakentaa aita sähköasemarakennusten ympärille.
11. Vuokralaisella on oikeus siirtää tämän sopimuksen perusteella vuokra-alueelle rakennettujen sähköaseman taikka kaapeleiden kautta myös muissa mahdollisissa tuulivoimapuistoissa tuotettua sähköä 110 kV alueverkkoon.
12. Vuokra-ajan päättyessä taikka kiinteistön omistajan irtisanoessa sopimuksen ennen aikaisesti vuokralainen on velvollinen purkamaan vuokra-alueelle rakentamansa sähköaseman ja muut rakenteet sekä siistimään käyttämänsä alueet hyväksyttävään kuntoon. Edellä mainitut toimenpiteet tulee suorittaa 12 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä.

Mikäli vuokralaisen asentamia johtoja tai kaapeleita tulee poistaa viranomais määräysten perusteella, vastaa vuokralainen tästä. Muussa tapauksessa maakaapelit saavat jäädä vuokra-alueelle. Vuokralaisen rakentamat tiet jäävät korvauksetta vuokra-alueelle kiinteistön omistajan käyttöön, ellei muuta ole sovittu.

13. Edellä mainitut toimenpiteet tulee suorittaa viimeistään vuoden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä. Mikäli vuokralainen ei ole vuoden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä tehnyt yllä mainittuja toimenpiteitä, on kiinteistön omistajalla oikeus siistiä vuokra-alue. Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus päättyy, kun edellä mainitut toimenpiteet on saatettu loppuun ja osapuolet ovat sen yhdessä todenneet ja hyväksyneet.

14. Vuokralainen vastaa kiinteistöverosta, joka perustuu vuokralaisen harjoittamaan voimalaitostoimintaan vuokra-alueella.
15. Vuokralainen vastaa suorista vahingoista ja haitoista, joita vuokralaisen vuokra-alueella harjoittamasta toiminnasta aiheutuu kolmannelle.
16. Sopimuksen päätyttyä vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan poistattamaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin vuokraamisesta tehdyt merkinnät.
17. Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alue sijoittuu pohjavesialueelle ja sitoutuu toimimaan sen vaatimin edellytyksin.

Sopimuksen taikka vuokra-alueen siirtäminen kolmannelle osapuolelle

Jos vuokralainen siirtää tämän sopimuksen kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle taikka alivuokraa vuokra-alueita kolmannelle osapuolelle, vuokralaisen tulee antaa siirronsaajalle tieto tästä sopimuksesta ja sen sisällöstä sekä varmistaa, että siirronsaaja sitoutuu tämän sopimuksen ehtojen noudattamiseen. Vuokralaisen tulee ilmoittaa sopimuksen siirrosta tai alueen uudesta toimijasta (alivuokralaisesta) kiinteistön omistajalle.

Kiinteistön omistajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, jos kiinteistön omistaja luovuttaa vuokra-alueen tai osan siitä kolmannelle osapuolelle. Kiinteistön omistajan tulee antaa uudelle omistajalle tieto tästä sopimuksesta sekä varmistaa, että tämä sopimus siihen tehtyine mahdollisine muutoksineen sitovat myös uutta kiinteistön omistajaa.

Riitojen ratkaisu

Kaikki tähän sopimukseen liittyvät riidat tulee ensi sijassa ratkaista osapuolten neuvotteluissa, mutta jos neuvottelut eivät johda ratkaisuun, mahdolliset riidat saatetaan ensi asteena kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Muutokset ja lisäykset

Kaikki muutokset ja lisäykset tähän sopimukseen tulee tehdä kirjallisesti ja molempien osapuolten allekirjoittaa ne.

Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) kappaletta, yksi (1) kummallekin osapuolelle.

Paikka ja päiväys:

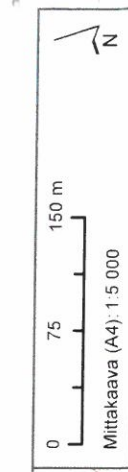
VUOKRANANTAJA

Nivalan kaupunki

VUOKRALAINEN

TM Voima Kuponaho Oy
Juho Kotilainen (valtakirjalla)

Liite 1. Vuokra-alueen kartta



- Sopimusalue (1,00 ha)
- Kiinteistö, jota sopimus koskee
- Kiinteistöraja

Karttamake	
LIITE 1 SOPIMUS 4979	
Päivä	
Kukonaho	
Terveystila	
2022-09-12_Kukonaho_LIITE 1 Sopimus_4979.pdf	
Käytävä	Koordinaatisto
N/A	EUREF FIN TM35FIN
Tekijä	341510faka
Päivämäärä	2022-09-12

