



## MAANVUOKRASOPIMUS

Allekirjoittaneet osapuolet ovat tänään tehneet keskenään seuraavan maanvuokrasopimuksen ("**Sopimus**").

### 1 Tausta ja tarkoitus

- 1.1 Vuokralainen (kuten alla määritelty) suunnittelee alustavasti tuulivoimapuiston rakentamista Vuokranantajan (kuten alla määritelty) kohdassa 3 yksilöidyille maa-alueille ja/tai niiden läheisyyteen ("**Hanke**").
- 1.2 Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia niistä ehdoista, joilla Vuokranantaja vuokraa kohdassa 3 yksilöidyt maa-alueet Vuokralaiselle Hanketta varten.

### 2 Osapuolet

- 1) Kangaslammin energia Oy (y-tunnus 3295816-8), osoite: c/o Pohjan Voima Oy, Keilaranta 16, 02150 Espoo ("**Vuokralainen**"); ja
- 2) Parkanon kaupunki (y-tunnus 0136311-0), osoite: PL 14, 39701 Parkano ("**Vuokranantaja**")

#### Vuokranantajan tiedot:

Puhelinnumero: \_\_\_\_\_

Sähköposti: \_\_\_\_\_

Tilinumero: \_\_\_\_\_ (IBAN)

Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

### 3 Vuokrakohte

- 3.1 Vuokrakohte on kiinteistö 581-409-2-16 kokonaisuudessaan ("**Vuokrakohte**"), kuitenkin siten, että sen jälkeen, kun Vuokralainen on kohdan 4.6 mukaisesti toimittanut Vuokranantajalle päivitetyn Liitteen 1 Vuokrakohte käsittää vain päivitettyyn liitteeseen merkityt alueet mainituista kiinteistöistä. Vuokrakohte on merkitty Liitteen 1 mukaiseen karttaan.

### 4 Hankkeesta ja Hankealueesta

- 4.1 Hanke käsittää tuulivoimaloiden lisäksi yhden tai useamman sähköaseman/muuntajan, teitä sekä sähkö- ja tietoliikennekaapeleita/johtoja ja muuta

tuulivoimahankkeen ja tuulivoimalla tuotetun sähkön varastoinnin edellyttämää infrastruktuuria.

- 4.2 Tässä Sopimuksessa "**Hankealueella**" tarkoitetaan Vuokrakohdetta sekä sitä ympäröiviä alueita Vuokralaisen kohdan 4.5 mukaisesti tekemine mahdollisine muutoksineen.
- 4.3 Hankkeen täytäntöönpanemiseksi Vuokralaisen tarkoituksena on suorittaa Hankkeen suunnitteluvaiheessa muun muassa tuulimittaukset ja maaperätutkimukset Hankealueella sekä hankkia tarvittavat luvat ja tehdä tarvittavat sopimukset Hankkeen toteuttamista varten.
- 4.4 Vuokranantaja tiedostaa, että Hankkeen täytäntöönpano ja tuulivoimaloiden lopullinen määrä sekä yksittäisten tuulivoimaloiden sijoituspaikat riippuvat useista tekijöistä, kuten esimerkiksi alueen soveltuvuudesta tuulivoimatuotantoon, Hankkeen toteuttamiskelpoisuudesta, sen edellyttämistä viranomaisluvista sekä luville mahdollisesti asetetuista ehdoista. Tämän vuoksi Hankkeen lopulliset suunnitelmat saattavat poiketa merkittävästi tämän Sopimuksen allekirjoitushetken suunnitelmista.
- 4.5 Yllä olevan kohdan 4.4 mukaisten syiden vuoksi Vuokralainen pidättää oikeuden yksipuolisesti oman harkintansa mukaan tehdä Hankealuetta sekä sille rakennettavien tuulivoimaloiden määrää ja sijaintia sekä Hankkeen tarvitseman muun infrastruktuurin, kuten sähköasemien, muuntajien, teiden, kaapeleiden ja mahdollisten muiden rakennelmien sijaintia koskevia muutoksia.
- 4.6 Viimeistään sinä päivänä, kun rakennustyöt katsotaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) 149 c §:n mukaisesti aloitetuksi Vuokrakohteella ("**Rakennustöiden Aloituspäivä**"), Vuokralainen toimittaa Vuokranantajalle päivitetyn Liitteen 1, jossa Hankealue on päivitetty ja Vuokrakohde on pienennetty vastaamaan niitä maa-alueita, jotka Vuokralainen oman harkintansa mukaan katsoo tarpeelliseksi Hankkeen toteuttamiseksi. Liite 1 katsotaan vastaavasti muutetuksi Osapuolten toimesta, kun Vuokralainen on ilmoittanut muutokset Vuokranantajalle lähettämällä kirjatun kirjeen Vuokranantajan yllä määriteltyyn osoitteeseen.
- 4.7 Vuokranantaja tiedostaa ja hyväksyy, että Vuokralainen määrittää harkintansa mukaan, missä määrin tuulivoimalat, sähköasema(t)/muuntaja(t), tiet ja/tai kaapelit ja/tai mikä tahansa muu rakennelma ja/tai infrastruktuuri tullaan sijoittamaan Vuokrakohteelle.

## **5 Vuokra-aika ja Sopimuksen irtisanominen**

- 5.1 Edellyttäen, että Sopimuksen voimassaoloaika ei pidennetä kohdan 5.2 mukaisesti ja/tai Sopimusta ei päätetä ennenaikaisesti tämän kohdan 5 mukaisesti, vuokra-aika on 37 vuotta tämän Sopimuksen allekirjoituspäivästä ("**Määräaika**").
- 5.2 Vuokralaisella on oikeus yksipuolisesti pidentää Sopimuksen Määräaika tarvittavan pituisella ajalla, jotta Sopimuksen vuokra-ajaksi tulee 35 vuotta siitä päivästä alkaen, kun Hankkeen rakennustyöt Vuokralaisen arvion mukaan on saatu päätökseen ja viimeinen Hankealueelle pystytetty tuulivoimala on aloittanut kaupallisen sähköntuotannon (pois lukien, selvyyden vuoksi, tuulivoimaloiden testausvaiheessa

tapahtunut sähköntuotanto) ja alkanut syöttää kyseistä sähköä sähköverkkoon ("**Kaupallisen Toiminnan Aloituspäivä**"), ilmoittamalla asiasta kirjallisesti Vuokranantajalle viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa Kaupallisen Toiminnan Aloituspäivästä.

5.3 Yllä olevan lisäksi Vuokralaisella on oikeus yksipuolisella ilmoituksella jatkaa Sopimuksen voimassaoloaikaa 25 vuotta Määräajan päättymisestä. Vuokralaisen tulee ilmoittaa tämän kohdan 5.3 mukaisesta Sopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta Vuokranantajalle hyvissä ajoin ennen Määräajan päättymistä.

5.4 Vuokralaisella on oikeus päättää tämä Sopimus ennaikaisesti edellä kohdissa 5.1–5.2 sovitusta riippumatta

(a) koska tahansa kirjallisella ilmoituksella kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla, jos (i) Hanke osaksi tai kokonaisuudessaan ei Vuokralaisen mielestä ole teknisesti tai taloudellisesti toteuttamiskelpoinen; tai (ii) tuulivoimaloiden rakentamista ja käyttöä ja/tai mitä tahansa muita Hankkeen toteuttamista varten tarvittavia lupia, verkkoliityntäoikeuksia ja/tai maankäyttöoikeuksia ei Vuokralaisen kohtuullisten näkemysten mukaan pystytä hankkimaan; tai

(b) koska tahansa Sopimuksen voimassaoloaikana kirjallisella ilmoituksella kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla.

5.5 Edellä mainituista kohdista 5.1–5.2 poiketen, Vuokranantajalla on oikeus päättää tämä Sopimus ennaikaisesti kirjallisella ilmoituksella yhden (1) kuukauden irtisanomisajalla, jos

(a) Vuokralainen ei ole ryhtynyt käytettävissään oleviin toimiin Hankkeen täytäntöönpanon edellyttämän kaavoituksen vireille saattamiseksi yhden (1) vuoden kuluessa tämän Sopimuksen allekirjoittamisesta; tai

(b) Vuokralainen ei ole hakenut rakennuslupaa kolmen (3) vuoden kuluessa sen kalenterivuoden päättymisestä, jonka aikana tuulivoimaloiden rakentamisen mahdollistava kaava, jonka perusteella voidaan hakea ja myöntää rakennuslupia, on tullut lainvoimaiseksi ("**Kaavoituspäivä**"); tai

(c) Hankkeen toteuttamista varten tarvittavia rakennustöitä ei ole aloitettu neljän (4) vuoden kuluessa viimeisestä seuraavista ajankohdista: (i) Kaavoituspäivästä; ja (ii) siitä päivästä, jolloin Hankkeen rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi,

kuitenkin siten, että Vuokranantajan tämän kohdan 5.5 mukainen irtisanomisoikeus raukeaa, mikäli Vuokranantaja ei kuuden (6) kuukauden kuluessa mainitun ajanjakson päättymisestä ole käyttänyt irtisanomisoikeuttaan.

5.6 Kohdissa 5.1–5.2 sovitusta riippumatta, Vuokranantajalla on oikeus päättää tämä Sopimus ennaikaisesti kirjallisella ilmoituksella yhden (1) kuukauden

irtisanomisajalla, jos Vuokralaisen Vuokran maksu Vuokranantajan vähintään kahdesta (2) eräpäivän jälkeisestä kirjallisesta maksumuistutuksesta huolimatta on maksamatta yli kolmen (3) kuukauden ajan toisesta maksumuistutuksesta tai jos Vuokralainen muutoin olennaisesti rikkoo tämän Sopimuksen mukaisia velvoitteitaan eikä ole korjannut rikkomustaan kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa kirjallisen rikkomusta koskevan huomautuksen saatuaan.

- 5.7 Edellä mainitusta kohdasta 5.6 poiketen, jos Vuokralainen on kirjallisesti ilmoittanut Vuokranantajalle Hankkeen täytäntöönpanoa rahoittavan lainanantajan yhteystiedot, Vuokranantaja sitoutuu ilmoittamaan kyseiselle lainanantajalle kirjallisesti Vuokralaisen mahdollisesta sellaisesta yllä kohdassa 5.6 mainitusta sopimusrikkomuksesta, jonka perusteella Vuokranantaja on oikeutettu päättämään Sopimuksen, ja olemaan päättämättä Sopimusta ennen kuin lainanantaja on saanut mahdollisuuden sopimusrikkomuksen korjaamiseen Vuokralaisen puolesta 90 päivän sisällä kyseisen ilmoituksen vastaanottamisesta. Jos lainanantaja korjaa sopimusrikkomuksen mainitun 90 päivän sisällä, Vuokranantajalla ei ole oikeutta päättää tätä Sopimusta ennenaikaisesti yllä kohdassa 5.6 mainittujen rikkomusten perusteella.

## 6 Vuokra ja muut maksut

- 6.1 Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle vuokraa Vuokrakohteesta tämän kohdan 6 mukaisesti. Vuokra katsotaan kokonaiskorvaukseksi kaikista niistä Vuokralaisen oikeuksista ja Vuokranantajan velvollisuuksista, jotka perustuvat tähän Sopimukseen. Vuokranantaja ei ole oikeutettu muihin korvauksiin kuin vuokraan, vaikka tuulivoimatuotanto rajoittaisi Vuokranantajan muita maankäyttömuotoja kuten rakentamista tuulipuistoalueella.
- 6.2 Alkaen Kaupallisen Toiminnan Aloituspäivänä ja päättyen siihen, kun kohdan 9 mukaiset ennallistamistoimet on saatettu loppuun, Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle vuosivuokraa, joka perustuu Hankkeen Liikevaihtoon. "**Hankkeen Liikevaihto**" tarkoittaa Vuokralaisen koko Hankkeen tuulivoimaloiden vuotuisesta sähkön myynnistä saamaa verotonta myyntihintaa. Vuokranantajalla on oikeus saada luotettava tieto vuotuisesta Hankkeen Liikevaihdosta. Edellä selostetun vuokran oletama on, että tuulivoimapuiston tuottama sähkö myydään suoraan Spot-markkinoille tai markkinaehtoisella power purchase -sopimuksella (PPA) (Vuokralaiselle maksettavaa) käteisvastiketta vastaan. Mikäli tuulivoimapuiston tai osan siitä tuottama sähkö myydään, luovutetaan tai hyödynnetään muulla tavoin kuin myymällä se suoraan Spot-markkinoille tai markkinaehtoisella PPA-sopimuksella (Vuokralaiselle maksettavaa) käteisvastiketta vastaan, otetaan varsinaisen vuokran laskennassa huomioon tuotetun sähkön laskennallinen arvo siten, että kunakin päivänä tuotetun sähkön arvo perustuu Nord Pool AS:n (tai sen toiminnan seuraajan) julkaisemaan sähkön Day-ahead -päivähintaan. Mikäli Sopimuksen mukaiset tuulivoimalat saavat mahdollisia uusiutuvia energianlähteitä koskevaa tai vastaavaa valtion tukea, lasketaan se osaksi tuotetun sähkön hintaa.

Vuosivuokra koostuu seuraavista osista:

- (1) Vuosivuokra vuokra-alueelle sijoittuvasta Voimalaitosalueesta

Alla olevassa laskentakaavassa

"**Voimalaitosalue**" tarkoittaa Hankkeeseen kuuluvaa aluetta, jolle Vuokralainen rakentaa tuulivoimalan, ja jonka ympyränmuotoinen pinta-ala mitataan tuulivoimalan keskeltä siten, että säteenä käytetään tuulivoimalan lavan suurinta vaakasuuntaista etäisyyttä tuulivoimalan keskipisteestä ja

"**Vuokranantajan Osuus Voimalaitosalueesta**" tarkoittaa Voimalaitosalueen Vuokrakohteeseen sisältyvän osan pinta-alaa jaettuna Voimalaitosalueen pinta-alalla (eli esim. 1, mikäli Voimalaitosalue kokonaisuudessaan sijoittuu Vuokrakohteelle ja 0,5, mikäli Voimalaitosalueen pinta-alasta puolet sijoittuu Vuokrakohteelle).

Vuosivuokra siitä osasta Voimalaitosaluetta, joka sijoittuu Vuokrakohteelle, määräytyy seuraavan laskukaavan mukaan:

$$\blacksquare \times \text{Hankkeen Liikevaihto} \times \blacksquare \times (\text{Vuokrakohteen voimalaitosten määrä} / \text{koko tuulipuistoalueen voimalaitosten kokonaismäärä}) \times \text{Vuokranantajan Osuus Voimalaitosalueesta}$$

Edellä olevassa laskukaavassa Hankkeen Liikevaihto  $\times \blacksquare$  on kuitenkin aina vähintään koko tuulipuistoalueen voimalaitosten nimellisteho megawatteina  $\times \blacksquare \blacksquare$  euroa per megawatti ("**Minimivuokra**")

## (2) Vuosivuokra vuokra-alueelle sijoittuvasta Vaikutusalueesta

Alla olevassa laskentakaavassa

"**Vaikutusalue**" tarkoittaa mitä tahansa Voimalaitosalueen ulkopuolista aluetta, joka sijaitsee  $\blacksquare$  metrin säteellä Hankkeeseen kuuluvan tuulivoimalan keskipisteestä.

"**Vuokranantajan Vaikutusalue**" tarkoittaa tämän Sopimuksen allekirjoitushetken mukaiseen Vuokrakohteeseen kuuluvaa osaa Vaikutusalueesta.

Vuosivuokra Vuokranantajan Vaikutusalueesta määräytyy seuraavan laskukaavan mukaan:

$$\blacksquare \times \text{Hankkeen Liikevaihto} \times \blacksquare \times (\text{Vuokranantajan Vaikutusalueen pinta-ala} / \text{koko tuulipuiston Vaikutusalueen yhteenlaskettu pinta-ala})$$

Edellä olevassa laskukaavassa Hankkeen Liikevaihto  $\times \blacksquare$  on kuitenkin aina vähintään koko tuulipuistoalueen voimalaitosten nimellisteho megawatteina  $\times \blacksquare \blacksquare$  euroa per megawatti ("**Minimivuokra**")

6.3

Jos Vuokrakohteelle sijoitetaan sähköasema, Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle erillistä vuosikorvausta, jonka suuruus on  $\blacksquare$  euroa ("**Sähköasemakorvaus**").

Sähköasemakorvausta maksetaan Rakennustöiden Aloituspäivästä alkaen, ja päättyen siihen, kun kohdan 9 mukaiset ennallistamistoimet on saatettu loppuun.

- 6.4 Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle kertakorvauksen uusista teistä ja sähkönsiirtolinjojen väylistä, jotka eivät kulje tiealueita pitkin maakaapelina. Maakaapelin osalta korvaus on ■■■ €/m<sup>2</sup> ja ilmalinjan osalta ■■■ €/m<sup>2</sup>. Maakaapelin osalta korvaus maksetaan vähintään kolme (3) metriä leveältä väylältä, ellei väylä ole tätä leveämpi. Uusien ja laajennettujen tiealueiden viemän alan osalta korvaus on ■■■ €/m<sup>2</sup>. Tiealueeseen lasketaan kuuluvaksi tien lisäksi tarvittavat pientareet ja oja-alueet, joilta puusto kaadetaan. Korvauksena välisähköasemien tai muuntajien viemästä tilasta maksetaan ■■■ €/m<sup>2</sup>.
- 6.5 Jokaisen kalenterivuoden vuokra ja Sähköasemakorvaus maksetaan viimeistään seuraavan kalenterivuoden 31. maaliskuuta. Selvyyden vuoksi todetaan, että jos ensimmäinen ja/tai viimeinen vuosi, jona Vuokraa maksetaan, ei ole kokonainen kalenterivuosi, maksettava Vuokra kyseiseltä vuodelta on suhteutettu siihen aikaan, josta Vuokralainen on velvollinen maksamaan Vuokraa kyseisen kalenterivuoden aikana. Kohdan 6.4 mukaiset kertakorvaukset maksetaan Vuokranantajalle viimeistään rakennustöiden valmistumisvuotta seuraavan kalenterivuoden 31. maaliskuuta.
- 6.6 Tutkimusajalta maksetaan tutkimusajan korvausta ■■■ euroa hehtaarilta vuodessa alkaen Sopimuksen allekirjoittamisesta. Edellytyksenä tutkimusajan korvauksen maksamiselle on, että kunta hyväksyy kaavoitusaloitteen ja tekee kaavoitussopimuksen. Ensimmäinen tutkimusajan korvauksen maksuajankohta on kaavoitusaloitteen ja kaavoitussopimuksen hyväksymistä seuraavan kalenterivuoden 31. maaliskuuta.
- 6.7 Minimivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) käyttäen perusindeksinä tämän Sopimuksen allekirjoitusvuoden heinäkuun pistelukua. Vuokran indeksitarkistus tehdään vuosittain kunkin kalenterivuoden tammikuun alusta lukien ja tarkistusindeksinä käytetään edellisen kalenterivuoden elokuun pistelukua. Vuokran tarkistus tehdään vuosittain vuokramaksuvelvollisuuden alkamisajankohdasta riippumatta. Vuokraa ei alenneta, vaikka indeksin pisteluku laskisi.
- 6.8 Ellei Vuokranantaja muutoin kirjallisesti pyydä, kaikki tämän Sopimuksen mukaiset maksut Vuokranantajalle maksetaan kohdassa 2 ilmoitetulle Vuokranantajan pankkitilille.
- 6.9 Kaikki tämän kohdan 6 mukaiset summat on ilmoitettu verottomana, ja siten arvonlisävero tulee soveltuvilta osin lisätä summiin edellyttäen, että Vuokranantaja on ajoissa lähettänyt Vuokralaiselle laskun, josta maksettava arvonlisävero käy ilmi.
- 6.10 Jos Vuokralainen ei maksa vuokraa ja muita korvauksia eräpäivään mennessä, suorittamattomille maksuille alkaa kerääntymään korkolain (633/1982) mukainen viivästyskorko.

## 7 Vuokrakohteen käyttö

- 7.1 Vuokrakohte on vuokrattu maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun niin sanottua muuta maanvuokraa koskevien säännösten perusteella tuulivoimapuiston kehittämistä, rakentamista, käyttöä, huoltoa ja ylläpitoa ja käytöstä poistamista varten.
- 7.2 Vuokralaisen tämän Sopimuksen mukaiseen oikeuteen käyttää Vuokrakohtetta sisältyy muun muassa, ei kuitenkaan niihin rajoittuen (kussakin tapauksessa oman harkintansa mukaan ja valitsemissaan sijainneissa):
- (a) tuulimittausten, maaperätutkimusten, luontoselvitysten ja kaikkien muiden Vuokralaisen mielestä tarpeellisten selvitysten tekeminen sen arvioimiseksi, soveltuuko Hankealue tuulivoimapuistiksi, ja tässä tarkoituksessa kaikkien meteorologisten mastojen tai muiden tuulimittauslaitteiden sekä muiden tarvittavien rakennelmien ja laitteiden pystyttäminen;
  - (b) kuinka monen tahansa tuulivoimalan sekä muun Hanketta palvelevan infrastruktuurin (sisältäen rajoituksetta sähköasema(t), muuntamo(t), sähkö- ja datakaapeliverkot ja/tai -ilmajohtdot, sähköön varastoinnin edellyttämät rakennelmat ja ristikkomastoihin kiinnitetyt meteorologisen tiedon tallennuslaitteet sekä kaikki muut Vuokralaisen kohtuullisin perustein edellyttämät rakennukset, rakenteet, välineet ja laitteet) pystyttäminen, asentaminen, rakentaminen, käyttö, aitaaminen, ylläpito, korjaus, uudistaminen ja käytöstä poisto. Selvytyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen oikeuksiin kuuluu myös, että naapurikiinteistöllä sijaitsevien tuulivoimaloiden lapa tai lavat pyöriessään voivat ylittää kiinteistön rajan Vuokrakohteen puolelle;
  - (c) nosturitalla-alueiden ja varastotilojen/-alueiden perustaminen tuulivoimaloiden pystyttämistä, asentamista, rakentamista, käyttöä, ylläpitoa, korjausta ja purkamista varten;
  - (d) kaikkien Vuokranantajan omistamien olemassa olevien teiden käyttäminen, leventäminen, tasoittaminen, parantaminen, korjaaminen ja muutoin muuttaminen, mikä oikeus koskee Vuokrakohteella sijaitsevien teiden lisäksi myös sen ulkopuolisia, mutta kuitenkin Hankealueen sisällä sijaitsevia teitä;
  - (e) uusien teiden rakentaminen tuulivoimaloiden, sähköaseman/muuntamon tai minkä tahansa muun Hankealueella sijaitsevan rakennelman tai infrastruktuurin rakentamista, kuljetusta, huoltoa tai ylläpitoa varten;
  - (f) tuulivoimaloiden liittämiseksi sähköverkkoon ja tietoyhteyksien turvaamiseksi tarvittavien kaapelien ja ilmajohtojen asentaminen;
  - (g) käytöstä poistaminen ja Vuokrakohteen entisöinti tämän Sopimuksen ehtojen mukaisesti; ja

- (h) puiden, pensaiden ja muun kasvillisuuden kaataminen ja trimmaus siinä laajuudessa, kun Vuokralainen katsoo sen tarpeelliseksi Hankkeen täytöntöönpanoa tai käytöstä poistamista varten. Osapuolet tiedostavat ja sopivat, että kaadettu puutavara on Vuokranantajan omaisuutta, ellei Osapuolten välillä ole erikseen muuta sovittu. Kaadettu puutavara on Vuokranantajan omaisuutta. Vuokralainen huolehtii hakkuista ja Vuokralainen maksaa hakkuutyön ja lähikuljetuksen kustannukset ja pinoaa puutavaran metsätien varteen helposti noudettavaksi. Ellei muutoin erikseen sovita, Vuokranantaja huolehtii omalla kustannuksellaan näille jatkokuljetuksen ja/tai käsittelyn.
- (i) kaikki muut Vuokralaisen harkinnan mukaiset Hankkeen suunnittelun, toteuttamisen, sähkön tuotannon ja Hankkeen käytöstä poistamisen edellyttämät toimet.

7.3 Vuokralaisella on velvollisuus hankkia kaikki Hankealueella (mukaan lukien rajoituksetta Vuokrakohte) tekemiensä toimien edellyttämät viranomaisluvut ja varmistaa niiden voimassaolo. Vuokralaisen velvollisuus on myös maksaa näistä viranomaisluvista yms. johtuvat kustannukset.

7.4 Käyttäessään tämän kohdan 7 mukaisia oikeuksiaan Vuokralainen käyttää kaikkia kaupallisesti kohtuullisia keinoja toimistaan ja toiminnastaan Vuokrakohteella Vuokranantajalle aiheutuvan haitan minimoimiseksi. Uusien teiden ja/tai kaapelien asentamisen osalta Vuokralainen varaa Vuokranantajalle mahdollisuuden lausua mielipiteensä niiden sopivimmista sijoituspaikoista Vuokrakohteella, jotta Vuokralaisen toiminnasta Vuokrakohteella Vuokranantajalle aiheutuva haitta voidaan minimoida. Vuokralainen on kuitenkin oikeutettu yksipuolisesti päättämään mainitut sijoituspaikat, ja Vuokranantaja tiedostaa ja hyväksyy, että Vuokralaisen maksama tämän Sopimuksen mukainen Vuokra on riittävä korvaus haitasta, joka aiheutuu Vuokralaisen toimista tai toiminnasta Vuokrakohteella.

7.5 Vuokralainen toimittaa kaapeleiden ja sähköjohtojen sijainnin osoittavat kartat Vuokranantajalle rakennustöiden päätyttyä. Vuokranantaja sitoutuu antamaan jokaiselle (alla kohdassa 8 tarkoitetun mukaisesti) Vuokrakohteella maanviljelyä tai metsätaloutta harjoittavalle taholle tiedoksi kaapelien ja sähköjohtojen kulkureitit sekä varmistamaan, että edellä mainitut kolmannet osapuolet eivät toiminnallaan aiheuta vahinkoa kaapeleille ja sähköjohtojen.

7.6 Tämän Sopimuksen voimassaoloaikana Vuokralainen on velvollinen vastaamaan Vuokrakohteella rakennuttamiensa teiden huollosta sekä korjaamaan kaikki olemassa oleville teille niiden käytöstään aiheutuneet vahingot.

7.7 Vuokralaisen tulee erikseen sopia tiekuntien kanssa yksityisteiden käytöstä ja Vuokralainen on vastuussa sille mahdollisesti kohdistuvista tienhoitomaksuista.

## **8 Vuokranantajan oikeus käyttää Vuokrakohtetta**

8.1 Riippumatta siitä, mitä muualla tässä Sopimuksessa on sovittu, Vuokranantaja voi käyttää (ja sallia kolmansien osapuolien käyttää) Vuokrakohtetta (i) metsästykseseen



ja (ii) maanviljelyyn ja metsätalouden harjoittamiseen, edellyttäen kuitenkin, että kaapeli- ja johtoalueita voidaan käyttää maanviljelyyn ja metsätalouden harjoittamiseen vain siinä laajuudessa, josta on Osapuolten välillä erikseen kirjallisesti sovittu. Vuokranantaja käyttää ja varmistaa, että kolmannet osapuolet, joille se antaa luvan metsästää tai harjoittaa maataloutta tai metsänhoitoa Vuokrakohteella, käyttävät Vuokrakohtetta tavalla, jolla ei ole haitallisia vaikutuksia Hankkeen sähköntuotannolle ja joka ei muutoinkaan haittaa Hankkeen rakentamista, käyttöä tai ylläpitoa.

8.2 Vuokranantaja on oikeutettu käyttämään Vuokralaisen kohdan 7.2 mukaisesti Vuokrakohteelle rakennuttamia uusia teitä.

## **9 Toimet Sopimuksen päättyessä / irtisanottaessa Sopimus**

9.1 Vuokralaisen on, mikäli tätä Sopimusta ei ole korvattu toisella sopimuksella, kahden (2) vuoden sisällä tämän Sopimuksen päättymisestä, syystä riippumatta, purettava ja kuljetettava pois Vuokrakohteelta kaikki tuulivoimalat, sähköasema(t), muuntaja(t) sekä kaikki maanpäällinen infrastruktuuri, joka on Hankkeen toiminnan yhteydessä asennettu ja otettu käyttöön.

9.2 Yllä olevasta poiketen Vuokralainen ei ole velvollinen poistamaan tuulivoimaloiden tai meteorologisten mastojen perustuksia, kaapeleita, sähköjohtoja tai teitä Vuokrakohteelta edellyttäen, että maan pinta on luonnollisesti maisemoitu. Jos Suomen laki ei vaadi voimaloiden rakenteiden maanalaisten osien poistoa tai ennallistamista jollain tietyllä tavalla, pitää kuitenkin voimalaitosten perustukset, Vuokranantajan niin pyytäessä, maisemoida vastaamaan alueen alkuperäistä tilaa esim. riittävän paksulla kasvullisella maa-aineksella. Vuokralainen on kuitenkin edellä mainitusta poiketen velvollinen omalla kustannuksellaan poistamaan tämän kohdan 9.2 mukaisen infrastruktuurin siltä osin, kuin voimassa oleva pakottava lainsäädäntö niin vaatii.

9.3 Jos Sopimus päättyy muusta syystä, kuin Vuokranantajan Sopimusta koskevan rikkomuksen perusteella, Vuokralainen on velvollinen poistamaan Sopimuksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä omalla kustannuksellaan.

## **10 Ennallistamisvakuus**

10.1 Vuokralainen sitoutuu toimittamaan vakuuden kohdan 9 mukaisten Hankkeen ennallistamisvelvoitteiden täyttämistä tämän kohdan 10 mukaisesti. Mikäli lupa- tai valvontaviranomaiset ovat asettaneet Vuokralaiselle veloitteen toimittaa vastaava vakuus, Vuokralainen on velvollinen toimittamaan Vuokranantajalle vakuuden vain siltä osin, kuin jäljempänä tässä kohdassa 10 määrätty vakuussumma ylittää lupa- tai valvontaviranomaisille toimitetun vakuuden summan.

10.2 Vakuus on yhteensä ■■■■■ euroa jokaista Vuokrakohteelle pystytettyä tuulivoimalaa kohden. Jos tuulivoimala sijoittuu vain osaksi Vuokrakohteelle, Vuokralaisen tässä antama vakuus jakautuu Vuokranantajan ja kaikkien niiden muiden vuokranantajien kesken, joiden maa-alueilla tuulivoimala sijaitsee.

- 10.3 Vakuus asetetaan käteistalletuksena, pankkitakauksena, vakuutusyhtiön myöntämänä takauksena taikka muussa vakuuden saajan hyväksymässä takausmuodossa ja se asetetaan osissa seuraavasti: (i) [REDACTED] euron suuruinen vakuus asetetaan 30 päivän kuluessa Rakennustöiden Aloituspäivästä; (ii) [REDACTED] euron suuruinen lisävakuus asetetaan 30 päivän kuluessa Kaupallisen Toiminnan Aloituspäivästä; (iii) [REDACTED] euron suuruinen lisävakuus asetetaan kahdeksan (8) vuoden kuluessa Kaupallisen Toiminnan Aloituspäivästä; ja (iv) [REDACTED] euron suuruinen lisävakuus asetetaan 25 vuoden kuluessa Kaupallisen Toiminnan Aloituspäivästä.
- 10.4 Tämän kohdan 10 mukainen vakuuden määrä on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksinä käytetään Sopimuksen allekirjoitushetkellä viimeksi julkaistua pistelukua. Ensimmäinen indeksitarkistus tehdään 10 vuoden kuluttua Sopimuksen allekirjoittamisvuotta seuraavan kalenterivuoden alusta ja ensimmäisen tarkistuksen jälkeen aina 10 vuoden välein. Indeksitarkistus tehdään aina tarkistushetkeä edeltävän marraskuun pisteluvun perusteella. Jos tarkistushetken pisteluku on suurempi kuin edellisen tarkistushetken pisteluku, sitoutuu Vuokralainen asettamaan indeksitarkistuksen edellyttämän lisävakuuden jo asettamiinsa vakuuksiin ilman aiheetonta viivytystä kyseisen indeksitarkistuksen jälkeen. Siltä osin kuin vakuutta ei ole kohdan 10.3 mukaisesti tullut vielä asettaa, tulee Vuokralaisen asettaa indeksitarkistuksen mukainen lisävakuus kohdan 10.3 mukaisen vakuuden asettamisen yhteydessä. Vakuuden määrä ei kuitenkaan koskaan laske, vaikka indeksin pisteluku pieneneisi.
- 10.5 Tämän kohdan 10 mukainen vakuus vapautetaan, kun kohdan 9 mukaiset ennallistamistyöt on saatettu loppuun.

## **11 Vuokranantajan valtuutukset, tietyt sitoumukset ja vakuutukset**

- 11.1 Vuokranantaja valtuuttaa Vuokralaisen (i) hankkimaan ja/tai hakemaan kaikki Vuokralaisen Hankkeen toteuttamisen kannalta tarpeellisiksi katsomat selvitykset, tutkimukset, luvat ja/tai asiakirjat Vuokralaisen kustannuksella; ja (ii) edustamaan Vuokranantajaa Hankkeeseen liittyvässä kaava-asiassa Vuokralaisen kustannuksella. Vuokranantaja antaa Vuokralaisen pyynnöstä Vuokralaiselle erillisen kirjallisen valtakirjan edellä mainituista asioista.
- 11.2 Vuokranantaja sitoutuu olemaan tekemättä Vuokrakohteella (eli ennen siihen mahdollisesti kohtien 4.5 ja 4.6 mukaisesti tehtyjä muutoksia), ja/tai kahden kilometrin säteellä Vuokrakohteen rajoista sijaitsevilla omistamillaan maa-alueilla, ja/tai Hankealueella ja/tai kahden kilometrin säteellä Hankealueen rajoista sijaitsevilla omistamillaan maa-alueilla mitään sellaista, millä voi olla haitallisia vaikutuksia Hankealueen tuuliolosuhteille. Erityisesti Vuokranantaja sitoutuu olemaan pystyttämättä (ja sallimatta näiden pystyttämisen) muita tuulivoimaloita tai muita puuston tason ylittäviä rakennuksia tai rakenteita, jotka voivat haitallisesti vaikuttaa Hankealueen tuuliolosuhteisiin.
- 11.3 Jos Vuokranantaja myy tai muuten luopuu Vuokrakohteesta tai sen osasta ennen kuin Vuokralainen on rekisteröinyt tämän Sopimuksen, Vuokranantaja sitoutuu antamaan tiedon tästä Sopimuksesta ostajalle/luovutuksensaajalle etukäteen ja sisällyttämään seuraavan ehdon kauppa- tai siirtosopimukseen:

”Ostaja ottaa vastatakseen kaikki velvollisuudet, jotka kaupan kohdetta koskevan [pvm] allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella syntyvät Vuokranantajalle.“

11.4 Vuokranantaja sitoutuu Vuokralaisen pyynnöstä solmimaan erillisen muutossopimuksen koskien mitä tahansa Hankealuetta tai tämän Sopimuksen mukaista voimassaoloaikaa tai Vuokrakohteen pienentämistä koskevaa muutosta rekisteröintiviranomaisen niin vaatiessa, jotta kyseinen muutos voidaan rekisteröidä.

11.5 Vuokranantaja vakuuttaa, että

(a) se ei ole antanut sellaisia erityisiä oikeuksia Vuokrakohteelle tai sen ympäristöön ja ettei se ole sopinut sellaisista rasituksista tai kolmannen oikeuksista, joilla voisi olla haitallisia vaikutuksia Vuokralaisen oikeuksiin ja/tai Hankkeelle ja/tai tuulivoimaloiden sähköntuotannolle Hankealueella pois lukien rasitukset, jotka ilmenevät tämän Sopimuksen allekirjoituspäivänä päivätyltä rasitustodistukselta; ja

(b) tietonsa mukaan Vuokrakohteen maaperä tai pohjavesi eivät ole pilaantuneita ja ettei Vuokrakohteella ei säilytetty jätteitä tai aineita, jotka voisivat aiheuttaa Vuokrakohteen maaperän tai pohjaveden pilaantumisen.

## 12 Kiinteistövero

12.1 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.

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

## 13 Vahingonkorvausvastuu

13.1 Vuokralainen vastaa kolmansille osapuolille Hankealueella sijaitsevien tuulivoimaloiden rakentamisella, käytöllä, huoltamisella tai ylläpitämisellä aiheuttamastaan välittömästä vahingosta sen mukaisesti, mitä voimassa olevassa lainsäädännössä on säädetty. Vuokranantajan on välittömästi ilmoitettava kolmansien vaateista Vuokralaiselle ja samalla valtuutettava Vuokralainen toimimaan asiassa Vuokranantajan puolesta.

13.2 Mikäli Vuokranantaja tahallisesti tai tuottamuksellisesti vahingoittaa Vuokrakohteella sijaitsevia tuulivoimaloita, kaapeleita tai johtoja taikka tuulivoimapuiston muita rakenteita tai infrastruktuuria, Vuokranantaja on velvollinen korvaamaan kaikki kyseiset vahingot täysimääräisenä Vuokralaiselle.

## **14 Sopimuksen siirtäminen**

- 14.1 Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä Sopimus kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan suostumusta. Vuokralaisen on kuitenkin viipymättä ilmoitettava Vuokranantajalle Sopimuksen siirtämisestä.

## **15 Rekisteröinti**

- 15.1 Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus rekisteröidä tämän Sopimuksen mukainen vuokraoikeutensa maakaaren (540/1995, muutoksineen) 14 luvun mukaisesti.
- 15.2 Vuokranantaja hyväksyy sen, että Vuokralainen kirjaa tämän Sopimuksen mukaisen vuokraoikeutensa kaikkia muita Vuokrakohdetta koskevia kiinnityksiä ja rasituksia paremmalle etusijalle lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja sitoutuu ryhtymään kaikkiin Vuokralaisen pyytämiin kohtuullisiin toimenpiteisiin (mukaan lukien, rajoituksetta, suostumuksen pyytäminen kaikilta olemassa olevien kiinnitysten haltijoilta), jotka tarvitaan tähän Sopimukseen perustuvan vuokraoikeuden kirjaamiseksi parhaalle etusijalle.

## **16 Henkilötietojen luovuttaminen**

- 16.1 Vuokralaisella on GDPR artikla 6 (f):n mukaisen oikeutetun edun perusteella oikeus luovuttaa tämän Sopimuksen sisältämiä tai muutoin Vuokralaisen laillisesti käsittelemiä Vuokranantajan henkilötietoja Vuokralaisen kanssa kulloinkin samaan konserniin kuuluville yhtiöille sekä Hankkeen urakoitsijoille, luvituskonsulteille ja neuvonantajille sekä tahoille, joille tämä Sopimus tai Vuokralaisen osakekanta, osittain tai kokonaan, ollaan mahdollisesti siirtämässä, tahoille, jotka mahdollisesti tarjoavat rahoitusta Vuokralaiselle Hankkeen toteuttamiseksi sekä kyseisten tahojen neuvonantajille.

## **17 Sovellettava laki ja riidanratkaisu**

- 17.1 Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.
- 17.2 Tästä Sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat tai tähän Sopimukseen liittyvät riitaisuudet ratkaistaan ensiasteena siinä käräjäoikeudessa, jolla on toimivalta Vuokrakohteeseen.

Allekirjoitukset seuraavalla sivulla

18

### **Allekirjoitukset**

Tätä Sopimusta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle.

#### **Vuokranantaja**

Paikka: \_\_\_\_\_, aika: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nimenselvennös:

#### **Vuokralainen**

Paikka: \_\_\_\_\_, aika: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nimenselvennös:

### **LIITTEET**

Liite 1

Vuokrakohteen kartta

**Liite 1: Vuokrakohteen kartta**

