

**AURINKOVOIMALAITOKSEN
MAANVUOKRASOPIMUS**

Kirkkonummi, Strömsby

KIRKKONUMMEN KUNTA

vuokranantajana

ja

MYRSKY ENERGIA OY

vuokralaisena

MAANVUOKRASOPIMUS

Projektin nimi: Strömsbyn aurinkovoimalahanke

1 OSAPUOLET

Tämä maanvuokrasopimus ("**Vuokrasopimus**") on tehty seuraavien osapuolten välillä:

1.1 Vuokranantaja

Nimi: Kirkkonummen kunta ("**Vuokranantaja**")

Osoite: PL 20, 02401 Kirkkonummi

Y-tunnus: 0203107-0

Puhelin: (09) 29671, vaihde

Sähköposti:

1.2 Vuokralainen

Nimi: Myrsky Energia Oy ("**Vuokralainen**")

Osoite: Salomonkatu 17 A 15, 00100 Helsinki

Y-tunnus: 3145261-6

Yhteyshenkilö: Kalle Eerola

Puhelin:

Sähköposti:

Osapuolet jäljempänä molemmat yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin yksin "**Osapuoli**".

Osapuolet sitoutuvat viipymättä ilmoittamaan toiselle Osapuolelle kirjallisella ilmoituksella mahdollisista muutoksista yhteystiedoissa, pankkitiedoissa ja/tai yhteyshenkilöissään.

2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Vuokralaisen on tarkoitus kehittää, suunnitella, rakentaa ja ottaa käyttöön Kirkkonummen kunnan alueella maatai muu perusteinen aurinkovoimapuisto, joka koostuu yhdestä tai useammasta aurinkovoiman tuotantolaitoksesta ("**Laitos**") sisältäen tuotantolaitoksen varjostusalueet, Laitokseen liittyvät oheis- ja jatkotuotantolaitosrakenteet ja laitteistot ja koko aurinkovoiman tuotantolaitoksen projektialueen ("**Aurinkovoimapuisto**"). Tällä Vuokrasopimuksella sovitaan Vuokralaisen oikeudesta suunnitella, luvittaa, rakentaa ja käyttää Vuokra-aluetta (kuten määritelty tarkemmin jäljempänä) Aurinkovoimapuistoa ja sen edellyttämää sähköverkkoa ja infrastruktuuria varten.

Vuokralainen vastaa Aurinkovoimapuistoa varten tarvittavien lupien hakemisesta.

Vuokranantaja omistaa Vuokrasopimuksen kohteena olevan Vuokra-alueen ja Vuokranantajan tarkoituksena on vuokrata Vuokra-alue Vuokralaiselle Aurinkovoimapuistoa varten.

Tämän Vuokrasopimuksen tarkoituksena on sopia ehdoista, joilla Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle Aurinkovoimapuiston suunnittelun, rakentamisen, ylläpidon, toiminnan ja purkamisen sekä Vuokralaisen sähköntuotannon kannalta tarpeelliset alueet. Lisäksi Osapuolet sopivat tällä Vuokrasopimuksella Aurinkovoimapuiston suunnittelussa, rakentamisessa, ylläpidossa, toiminnassa ja purkamisessa tarvittavien tie-, sähkölinja- ja muiden sähkönsiirron kannalta tarpeellisten alueiden vuokraamisesta Vuokralaiselle.

Vuokrasopimus perustuu Kirkkonummen kunnanhallituksen päätökseen pp.kk.2024 § xx, joka on saanut lainvoiman.

3 VUOKRA-ALUE JA KULKUYHTEYS

Vuokra-alue on karttaliitteessä 1 osoitettu noin 60970 m²:n suuruinen alue kiinteistöistä 257-481-1-120 PAR-RAK ja 257-481-1-45 STORMÅSSATORP (jäljempänä "**Vuokra-alue**"). Vuokra-alue lohkotaan yhdeksi kiinteistöksi, joka saa uuden kiinteistötunnuksen (jäljempänä "**Kiinteistö**"). Haettava vuokraoikeuden kirjaus kohdistetaan lohkottavaan Kiinteistöön, jonka kiinteistötunnus päivitetään tämän Sopimuksen karttaliitteeseen 1 sen jälkeen, kun lohkominen on saatettu loppuun. Kulkuyhteys Vuokra-alueelle on osoitettu liitteessä 2. Voimalapaikat, sekä kulkuteiden kaapeleiden ja muiden rakennelmien sijainnit on osoitettu karttaliitteessä 3.

Vuokra-alueeseen kuuluvat Aurinkovoiman tuotantolaitoksen sijoittumispaikat ("**Laitospaikka**") sekä sähkö- ja muuntamoasema sisältäen kaikki niihin liittyvät rakenteet, rakennelmat ja laitteistot ("**Sähköasema**"), sekä Sähköaseman sijoittumispaikan ("**Sähköasemapaikka**"). Vuokra-alueella voi olla useita Laitospaikkoja. Selvyyden vuoksi todetaan, että Laitospaikka ja Sähköasemapaikka sisältävät myös rakenteen rakentamiseen, huoltoon, operointiin ja purkamiseen välttämättömät alueet, kuten aurinkovoiman huoltoalueet, levikkeet ja kytkinlaitteistot.

Vuokralainen vahvistaa lopulliset Laitospaikat ja Sähköasemapaikat sekä teiden, laitteiden, rakennusten, rakennelmien ja johtojen vaatimat alueet päivittämällä liitteen 3 karttakuvaa ja ilmoittamalla tästä kirjallisesti Vuokranantajalle vasta, kun rakennusvalvontaviranomainen on myöntänyt Aurinkovoimapuiston toteuttamiselle tarvittavan suunnittelutarveratkaisun (maankäyttö- ja rakennuslaki 136-137 §) ja rakennusluvan ja muu vastuussa oleva viranomaisen määrittänyt ja myöntänyt muun viranomaisen vaatiman Aurinkovoimapuistoa varten tarvittavan luvan ("**Viranomaisen Lupa**") ja Viranomaisen Lupa on saanut lainvoiman.

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

4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS

Tällä Vuokrasopimuksella Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle Vuokra-alueen maanvuokralain (256/1966, muutoksineen) 5 luvussa tarkoitetulla tavalla Aurinkovoimapuiston suunnittelua, rakentamista, käyttöä, toimintaa, ylläpitoa, hallinnointia ja purkamista varten.

Vuokralaisella ei ole oikeutta tarvittavaa muuntamoasemarakennusta lukuun ottamatta rakentaa rakennuksia vuokra-alueelle.

Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät, että Aurinkovoimapuiston toteuttaminen riippuu monista tekijöistä, kuten alueen soveltuvuudesta aurinkovoiman tuotantoon ja verkkoliityntään, tai vastaavaan, kytkennästä. Aurinkovoimapuiston toteuttaminen edellyttää lisäksi muun muassa aurinkovoiman teknistä ja taloudellista toteuttamiskelpoisuutta Vuokra-alueella sekä sitä, että Aurinkovoimapuistoa varten on myönnetty vaadittavat luvat, ja että ne ovat tulleet lainvoimaisiksi. Vuokralainen voi muuttaa suunnitelmiaan sekä luopua Aurinkovoimapuistoa koskevasta hankkeesta harkintansa mukaan Suunnitteluajana kuten on jäljempänä määritelty kohdassa 5.2 (Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen).

Vuokralaisella on oikeus päättää suunnittelemiensa Laitospaikkojen sekä niihin liittyvien Laitosten, rakennelmien, laitteistojen, laitteiden, teiden, kaapeleiden, sähkölinjojen ja muiden Laitospaikkojen kannalta tarpeellisten rakenteiden sijainneista ja lukumäärästä Vuokra-alueella.

Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokra-aluetta käytetään ainoastaan tässä kohdassa 4 määriteltyyn käyttötarkoitukseen.

5 VUOKRA-AIKA JA VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

5.1 Vuokra-aika

Vuokrasopimus tulee voimaan ja vuokra-aika alkaa, kun Vuokrasopimus on molemmin puolin allekirjoitettu. Vuokrasopimus on voimassa kiinteän määräajan 31.12.2059 saakka ("**Vuokra-aika**").

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän Vuokrasopimuksen mukaiset veloitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Uudelleen vuokrattaessa perusvuokra määritetään vastaamaan tontin markkinaperusteista vuokratasoa ja vuokrantarkistukseen sovelletaan senhetkistä maanvuokraukseen soveltuvaa hintaindeksiä.

Vuokra-alueen hallinta siirtyy Vuokralaiselle tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen myötä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus suorittaa Vuokra-alueella katselmuksia tämän Vuokrasopimuksen kohdan 9.4 mukaisella tavalla.

5.2 Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen

Mikäli Vuokralaisen tekemien selvitysten perusteella ilmenee, että Vuokra-alue ei sovellu Aurinkovoimapuiston tarkoituksiin, tai Vuokralainen päättää olla jatkamatta Aurinkovoimapuiston edistämistä, Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä Vuokrasopimus päättymään Suunnitteluajana (ks. määritelmä jäljempänä) välittömästi joko kokonaisuudessaan tai osittain ilmoittamalla tästä kirjallisesti Vuokranantajalle. Vuokralaisen tulee saattaa päätökseen edellä mainitut soveltuvuusselvitykset sekä hakea suunnittelutarveratkaisua Aurinkovoimapuistolle kahden (2) vuoden kuluessa tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ("**Suunnittelu aika**"). Selvyyden vuoksi todettakoon, että Suunnitteluajan päätyttyä Vuokralaisella ei ole enää oikeutta purkaa Vuokrasopimusta tässä kappaleessa kuvattujen syiden vuoksi.

Vuokralainen sitoutuu käynnistämään Aurinkovoimapuiston suunnittelun ja sen tarvitsemien Viranomaisen Lupien haun viipymättä Vuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

Mikäli Vuokralainen ei ole Suunnitteluajana jättänyt hakemusta Aurinkovoimapuistolle tarvittavasta suunnittelutarveratkaisusta, Vuokranantajalla on oikeus purkaa Vuokrasopimus päättymään välittömästi kokonaisuudessaan ilmoittamalla tästä kirjallisesti Vuokralaiselle.

Mikäli Vuokralainen ei ole hakenut rakennuslupaa Aurinkovoimapuiston ensimmäisen Laitoksen toteuttamista varten (kokonaan tai osittain) lainvoiman saaneen suunnittelutarveratkaisun voimassaoloaikana, Vuokranantajalla on oikeus purkaa tämä Vuokrasopimus päättymään välittömästi ilmoittamalla tästä kirjallisesti Vuokralaiselle tässä Vuokrasopimuksessa mainittuun osoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen.

Mikäli Vuokralainen ei ole saattanut myönnetyt rakennuslupa mukaisia Aurinkovoimapuiston ensimmäisen Laitoksen rakennustöitä loppuun lainvoiman saaneen rakennusluvan määrittämässä määräajassa, on kummallakin Osapuolella oikeus irtisanoa Vuokrasopimus päättymään kahden (2) kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanomisoikeutta ei kuitenkaan ole, mikäli Laitoksen rakennustöiden loppuun saattaminen edellä tässä kappaleessa kuvatussa määräajassa viivästyy sen takia, että Laitoksen toteuttamisen kannalta välttämättömän Viranomaisen Luvan taikka viranomaisen päätöksen, lausunnon tai hyväksynnän käsittely on kesken tuomioistuimessa. Tällöin Rakentamisen Aloittamisen on tapahduttava kahden (2) vuoden määräajan kuluessa tällaista Viranomaisen Lupaa, viranomaisen päätöstä, lausuntoa tai hyväksyntää koskevasta tuomioistuimen lainvoimaisesta päätöksestä.

Aurinkovoimapuiston rakentaminen katsotaan aloitetuksi, kun Aurinkovoimapuiston rakentamisen aloittamista koskeva maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) tai muun myöhemmin voimaantulleen vastaavan sääntelyn mukainen rakentamisen aloituskokous on pidetty rakennusvalvontaviranomaisen kanssa tai, mikäli aloituskokousta ei vaadita, Vuokralainen on antanut aloittamisilmoituksen ("**Rakentamisen Aloittaminen**").

Mikäli Vuokralainen on aloittanut rakentamisen tämän Vuokrasopimuksen mukaisessa määräajassa, mutta Aurinkovoimapuiston toteutus on keskeytynyt pysyvästi, on Vuokralainen velvoitettu ennallistamaan Vuokra-alueen alkuperäiseen kuntoon ja purkamaan Vuokra-alueelta kaikki toteutetut rakenteet tämän Vuokrasopimuksen kohdan 11 mukaisesti. Vuokranantajalla ei ole oikeutta muuhun korvaukseen Vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä.

Vuokrasopimuksen purkaminen Osapuolten toimesta on mahdollista, mikäli Vuokrasopimuksen tarkoituksen toteuttaminen olennaisesti estyy jäljempänä kuvatulla tavalla. Osapuolilla on oikeus purkaa tämä Vuokrasopimus, mikäli viranomaisen hylkää tai kumoaa Aurinkovoimapuiston toteuttamisen kannalta välttämättömän Viranomaisen Luvan, viranomaisen päätöksen, lausunnon tai hyväksynnän joko kokonaan tai osittain. Lisäksi Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä Vuokrasopimus, mikäli Aurinkovoimapuiston toteuttamisedellytykset Vuokra-alueella olennaisesti estyvät Vuokralaisesta riippumattomasta syystä, kuten luonnonsuojeluun liittyvät syyt tai muu luontoon liittyvä kohteeseen kohdistuva este, tai mikäli Aurinkovoimapuiston sähköverkkoiliityntää ei ole mahdollista toteuttaa järkevällä tavalla.

Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen on tehtävä kirjallisesti maanvuokralain säädösten mukaisesti. Vuokralaisella ei ole oikeutta erilliseen korvaukseen, mikäli Vuokranantaja irtisanoo tämän Vuokrasopimuksen. Vastaavasti Vuokranantajalla ei ole oikeutta erilliseen korvaukseen, mikäli Vuokralainen irtisanoo tämän Vuokrasopimuksen. Irtisanomisajalta Vuokralaisen tulee maksaa Vuokraa kohdan 7 ("Vuokran määrä") mukaisesti.

6 RAHOITUSLAITOKSEN SIJAANTULO-OIKEUS

Mikäli Vuokralainen on saanut luvan Aurinkovoimapuiston rahoituslaitoksen yhteystietojen luovuttamiseen kyseessä olevalta rahoituslaitokselta, sitoutuu Vuokralainen ilmoittamaan Aurinkovoimapuiston rahoituslaitoksen yhteystiedot kirjallisesti Vuokranantajalle, joka tällöin sitoutuu ilmoittamaan Aurinkovoimapuiston rahoituslaitokselle kirjallisesti mahdollisesta Vuokran maksamisen laiminlyönnistä tai muusta Vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen oikeuttavasta olosuhteesta. Mikäli Vuokralainen on saanut edellä mainitun

oikeuden rahoituslaitoksen yhteystietojen luovuttamiseen, Vuokranantaja sitoutuu antamaan rahoituslaitokselle mahdollisuuden oikaista edellä mainittu laiminlyönti, sopimusrikkomus tai olosuhde yhdeksänkymmenen (90) päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta. Vuokranantajalla ei ole oikeutta irtisanoa tai purkaa Vuokrasopimusta, mikäli rahoituslaitos oikaisee Vuokralaisen laiminlyönnin, sopimusrikkomuksen tai muun olosuhteen ja korvaa aiheutuneet vahingot yhdeksänkymmenen (90) päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta.

7 VUOKRAN MÄÄRÄ JA TARKISTAMINEN

7.1 Vuokran määrä

Vuokralaisen maksama vuokra ("**Vuokra**") koostuu suunnittelu- ja rakentamisajan vuokrasta ja toiminnan aikaisesta vuokrasta. Suunnittelu- ja rakentamisen aikaista vuokraa maksetaan Vuokra-ajan alusta lukien.

Suunnittelu- ja rakentamisajalta Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle vuosittaista vuokraa 600 euroa hehtaarilta Liitteen 1 mukaisesta Vuokra-alueesta ("**Rakentamisvuokra**"). Lisäksi Vuokralainen on velvollinen osallistumaan Laitosten rakentamisaikana Vuokra-alueelle johtavan noin 430 metriä pitkän kulkuyhteyden kunnossapitoon käyttönsä mukaisessa suhteessa (ks. kohta 9.5) ja josta sovitaan tarkemmin Osapuolten välillä erikseen tehtävässä tienkäyttösopimuksessa.

Aurinkovoimapuiston toiminta-ajalta Vuokralainen maksaa Aurinkovoimapuiston vuokranantajille tuotantoperusteista vuosivuokraa, jonka suuruus on kokonaisuudessaan yhteenlaskettuna 5 % Aurinkovoimapuiston sähköverkkoon kuluvan kalenterivuoden aikana tuottaman sähköenergian myynnistä saadusta tulosta ("**Tuotantovuokra**") seuraavasti:

$$\text{Tuotantovuokra} = 5 \% * \text{Nettosähköenergia} * \text{Aurinkovoimatuotannon Saama Sähkön Hinta}$$

"**Nettosähköenergia**" on Aurinkovoimapuiston kalenterivuoden aikana sähköverkkoon tuottama sähkömäärä (MWh), josta on vähennetty Aurinkovoimapuiston ja siihen liittyvien muiden laitteiden omakäyttö. Nettosähköenergia määrittyy sähköverkonhaltijan mittauslukemien perusteella, jotka voidaan todentaa puolueettomasti.

"**Aurinkovoimatuotannon Saama Sähkön Hinta**" on Aurinkovoimapuiston sähkönmyynnistä saatu tosiasiallinen tulo (€/MWh). Aurinkovoimapuiston saaman sähkön hintaan lasketaan sisältyväksi sähköntuotannosta Vuokralaiselle maksettu välitön arvo sekä kaikki tuotettuun ja myytyyn sähköön liittyvät valtionavustukset, jotka maksetaan Vuokralaiselle kyseisen kalenterivuoden sähköntuotannon perusteella.

Vuokralainen maksaa vuosittain Vuokranantajalle Tuotantoajan vuokraa kuitenkin vähintään 1 200 euroa hehtaarilta Liitteen 1 mukaisesta Vuokra-alueesta, riippumatta Aurinkovoimapuiston tuottaman sähkön tuotannonvaihteluista ("**Takuuvuokra**"). Mikäli Tuotantovuokra ylittää Takuuvuokran, Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle edellä määritellyn Tuotantovuokran.

8 VUOKRAN MAKSAMINEN

8.1 Vuokran maksaminen

Vuokra-alueen hallinta siirtyy Vuokralaiselle tämän Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä (ks. kohta 5.1), jolloin Rakentamisvuokran maksuvelvollisuus alkaa. Rakentamisvuokran maksuvelvollisuus päättyy, kun Tuotantovuokran maksuvelvollisuus alkaa.

Tuotantovuokran maksuvelvollisuus alkaa, kun Aurinkovoimapuiston ensimmäinen Laitos on aloittanut kaupallisen sähköntuotannon.

Dnro 943/10.00.02/2024

Vuokran maksukausi on kalenterivuosi. Vuokralainen maksaa Rakentamisvuokran vuosittain jälkikäteen yhdessä erässä Vuokranantajan osoittamalle tilille Vuokranantajan lähettämää laskua vastaan. Eräpäivä on 15.3. Muutoksista eräpäivään sovitaan Osapuolten välillä kirjallisesti. Edellä mainitusta poiketen, ensimmäinen vuokraerä laskutetaan Vuokrasopimuksen alkaessa ja sen maksuehto on 21 päivää netto.

Tuotantovuokra suoritetaan vuosittain jälkikäteen 15.3. mennessä Vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille.

Vajaan vuoden Vuokra lasketaan suhteellisenä osuutena täyden vuoden Vuokrasta.

Jos Vuokran maksua ei suoriteta eräpäivään mennessä, Vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyvälle saatavalle eräpäivästä maksupäivään asti kulloinkin voimassa olevan korkolain (633/1982 muutoksineen) 4 §:n mukaista viivästyskorkoa.

Vuokranmaksuvelvollisuus päättyy, kun Vuokralainen on saattanut Vuokra-alueen kohdan 11 ("Ennallistaminen") mukaiseen tilaan, ja Osapuolet ovat pitäneet hyväksytyyn loppukatselmuksen, jossa Ennallistaminen on todettu hyväksytyksi suoritetuksi tämän Vuokrasopimuksen kohdan 11 ("Ennallistaminen") ehtojen mukaisesti.

Vuokralainen pyrkii toimittamaan Vuokranantajalle vuosittain 31.1. mennessä ja kuitenkin viimeistään 15.2. laskelman edellisen vuoden Tuotantovuokran määräytymisestä, jonka pohjalta Vuokranantaja laskuttaa Tuotantovuokran Vuokralaiselta. Maksuehto on 21 päivää netto. Laskelman tulee eritellä Vuokran perusteena olevat seikat sellaisella yksityiskohtaisuudella, että Vuokranantaja voi varmistua maksetun Vuokran määrän oikeellisuudesta.

Kiinteistön omistuksenvaihdostilanteissa Vuokranantaja ilmoittaa Vuokralaiselle uuden vuokranantajan yhteystiedot ja tilinumeron sekä Kiinteistön hallinnanluovutuspäivämäärän. Mikäli Vuokranantaja on toimittanut tällaisen ilmoituksen viimeistään neljä (4) viikkoa ennen hallinnanluovutusvuoden Vuokran maksuajankohtaa, maksaa Vuokralainen kyseisen vuoden Vuokran siten, että vuoden alusta hallinnanluovutuspäivämäärään asti kohdistuva Vuokra maksetaan vanhalle Vuokranantajalle ja hallinnanluovutuspäivämäärästä vuoden loppuun uudelle vuokranantajalle.

Rakentamisvuokra ja Takuuvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100, julkaisija Tilastokeskus). Perusindeksinä on Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä viimeisin tiedossa oleva indeksin pisteluku. Tarkistusindeksinä maksua edeltävän vuoden indeksin pisteluku. Rakentamisvuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.2026 lukien. Vuokran määrä on kuitenkin vähintään Vuokrasopimuksen alkaessa sovittu Rakentamisvuokran tai Takuuvuokran määrä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokranantaja vastaa indeksin hankinnasta, Vuokran laskennasta ja muutoksien ilmoittamisesta Vuokralaiselle. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, noudatetaan lopettamisajankohdan jälkeen vuokrantarkistuksessa vastaavaa, Osapuolten välillä erikseen sovittavaa kustannustason muutosta osoittavaa indeksiä tai muuta tunnuslukua.

Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevien säädösten mukaisesti Vuokralaisen maksamasta Vuokrasta ei makseta arvonlisäveroa. Mikäli vuokranmaksu muuttuu arvonlisäverolliseksi, lisätään Vuokraan kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero täysimääräisesti.

8.2 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen, jolle tämä Vuokrasopimus on siirtynyt, on velvollinen maksamaan viivästyskorkoineen myös ne vuokrat, jotka edellinen vuokralainen on jättänyt maksamatta, ja joiden osalta rahoituslaitos ei ole käyttänyt sijaantulo-oikeuttaan Sopimuksen kohdan 6 mukaisesti, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

9 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

9.1 Aurinkovoimalat ja muut rakennukset ja rakennelmat

Vuokralainen huolehtii rakennustensa, muun omaisuutensa ja Vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen huolehtii Vuokralaisen tai viranomaisen tarpeellisiksi katsomien, Vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista niiltä osin, kuin ne koskevat Vuokra-alueen kohdan 4 mukaista käyttötarkoitusta. Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta Vuokra-alueen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

Vuokralaisella on oikeus suunnitella, asentaa, rakentaa, purkaa, ylläpitää ja käyttää Vuokra-alueella aurinkosähkön tuotantolaitoksia, sähköasemia, muuntamorakennus, rakenteita ja muita tarpeellisia oheislaitteita (sisältäen rajoituksetta paneelit, asennustelineet, katokset, sähköasemat ja/tai muuntajat, sähkö- ja datakaapeliverkot sekä kaikki niihin liittyvät sähkö- ja muut välineet ja laitteet).

Vuokralainen saa tämän Vuokrasopimuksen perusteella selvittää Vuokra-alueen soveltuvuuden Aurinkovoimapuiston sijoituspaikaksi. Tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lähtien Vuokralaisella on Aurinkovoimapuiston toteuttamista varten oikeus päästä Vuokra-alueelle ja toteuttaa siellä toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia Aurinkovoimapuiston toteuttamiskelpoisuuden arvioimiseksi ja sen toteuttamisen edellyttämien viranomaislupien hankkimiseksi, mukaan lukien rajoituksetta oikeus tehdä mittauksia, testejä, tutkimuksia ja selvityksiä (muun muassa luonto- ja maaperätutkimukset) ja tätä varten pystyttää vähäisiä rakennelmia, jotka eivät Kirkkonummen kunnan rakennusjärjestyksen tai rakentamislain (751/2023) mukaan edellytä toimenpide- tai rakennuslupaa sekä sijoittaa tarvikkeita ja laitteita Vuokra-alueelle. Rakennelmien pystyttämistä ja tarvikkeiden sekä laitteiden sijoittamisista informoidaan Vuokranantajaa aina etukäteen.

Vuokralaisella on oikeus pystyttää väliaikaisia varastotiloja ja muita tiloja, joita käytetään aurinkovoimalaitoksen asentamiseen, pystyttämiseen, rakentamiseen, käyttöön, ylläpitoon, huoltoon, uusimiseen ja/tai käytöstä poistamiseen huomioiden kuitenkin edellä mainittuihin mahdollisesti tarvittavat viranomaisluvut, jotka Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan hankkimaan ennen varasto- tai muiden tilojen pystyttämistä. Väliaikaisten varastotilojen ja muiden tilojen sijoittamisista informoidaan Vuokranantajaa aina etukäteen. Vuokralainen saa aidata Vuokra-alueella sijaitsevan Laitoksen tai muutoin rajoittaa Vuokra-alueella liikkumista Aurinkovoimapuiston rakentamisen ja toiminnan turvaamiseksi (esim. paloturvallisuus). Vuokralaisella on tarpeen mukaan oikeus asentaa Vuokra-alueelle kamera- ja muita turvallisuusvalvontalaitteita. Vuokranantajan suorittamista katselmuksista on sovittu kohdassa 9.4.

Vuokralaisella on oikeus muuttaa, vähentää tai lisätä Vuokra-alueelle sijoitettavien Laitosten, niihin liittyvien rakenteiden ja oheislaitteiden määrää huomioiden kuitenkin edellä mainittuihin tarvittavat toimenpide-, rakennus- tai muutosluvat, jotka Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan hankkimaan asiassa toimivaltaiselta viranomaiselta ennen tässä kappaleessa kuvattuihin toimenpiteisiin ryhtymistä. Aurinkovoimapuisto (kaikkine siihen liittyvine rakenteineen ja laitteistoineen) on Vuokralaisen omaisuutta.

9.2 Kaapelit ja johdot

Vuokralaisella on Vuokra-alueella oikeus suunnitella, rakentaa, asentaa sekä sen jälkeen pitää, käyttää, ylläpitää, muuttaa, korvata, kunnostaa ja lisätä kaapeleita sekä sähkö- ja telejohtoja Aurinkovoimapuiston sisäisen verkon luomiseksi ja ulkoiseen verkkoon liittymiseksi. Vuokralainen käyttää Aurinkovoimapuiston sisäisessä verkossa maakaapelia ensisijaisesti siten kuin se on hankkeen toteuttamisedellytyksien kannalta kohtuudella mahdollista.

9.3 Hakkuut ja maa-aineksen poistot

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan kaataa Vuokra-alueelta puustoa siltä osin, kun se on Aurinkovoimapuiston suunnittelemiseksi, rakentamiseksi, käyttämiseksi, ylläpitämiseksi ja purkamiseksi

tarpeellista. Tarvittavasta puuston poistosta Vuokralainen sopii Vuokranantajan kanssa etukäteen. Kaadettu puusto jää Vuokralaiselle.

Vuokra-alueella olevat maa-ainekset ovat Vuokranantajan omaisuutta. Niitä osin kuin Aurinkovoimapuiston rakentamisen yhteydessä Vuokra-alueella on välttämätöntä tehdä maanmuokkausta sekä poistaa maa-ainesta (esim. perustusten, teiden ja johtojen rakentamisen yhteydessä) Vuokralainen on oikeutettu käyttämään tällaisia poistettuja maa-aineksia Aurinkovoimapuiston alueella ilman erillistä korvausta.

9.4 Katselmukset ja muu Vuokranantajan toiminta Vuokra-alueella

Vuokra-alueen hallinta siirtyy Vuokralaiselle tämän Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä (ks. kohta 5.1). Vuokranantajalla on oikeus suorittaa Vuokra-alueella tarpeellisia katselmuksia varmistaakseen, että Vuokrasopimuksen ehdot täyttyvät Vuokra-alueella. Vuokranantaja sopii katselmuksista ennakolta Vuokralaisen kanssa.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa Vuokra-alueelle myönnetyn ympäristöluvan mukaiset velvoitteet, kuten maisemointiin liittyvä kylvö, vieraslajien poisto sekä alueen vesienhallintaan ja kulkuteihin liittyvien rakenteiden ja luiskien rakentaminen, Vuokra-alueella. Vuokranantaja on suorittanut alueelle maisemointisuunnitelman mukaisesti kylvönä kotimaisen niittysiemeneseoksen ja vieraslajien poiston ja muut edellä tässä kappaleessa mainitut työt. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokranantajalla ei ole tämän Sopimuksen nojalla oikeutta suorittaa mitään muita kuin tässä kohdassa 9.4 kuvatut toimenpiteet Vuokra-alueella Vuokra-aikana.

Vuokranantaja, Vuokranantajan puolesta tai nimissä toimivat tahot sekä Vuokranantajan luovuttamien oikeuksien luovutuksensaajat ovat velvollisia noudattamaan Vuokra-alueella voimassa olevia turvallisuusmääräyksiä ja -ohjeita.

9.5 Kulkuyhteys vuokra-alueelle

Aurinkovoimapuiston rakentamisen aikainen kulku Vuokra-alueelle tapahtuu karttaliitteessä 2 osoitetusta Upinniementien pohjoisemmasta ajoliittymästä. Vuokralainen on velvollinen osallistumaan Laitosten rakentamisaikana Vuokra-alueelle johtavan noin 430 metriä pitkän kulkuyhteyden kunnossapitoon käyttönsä mukaisessa suhteessa. Kulkuyhteyden kustannusten yksiköinnistä sovitaan erillisellä tienkäyttösopimuksella Vuokranantajan (kunta) ja Vuokralaisen käytön mukaisessa suhteessa perustuen kulkuyhteyden ylläpidon ja kunnossapidon todellisiin kustannuksiin. Käyttö laskutetaan Rakentamisvuokran yhteydessä.

Vuokralainen vastaa Vuokra-alueen sisäisten kulkuyhteyksien ylläpidosta ja kunnossapidosta. Vuokralaisella on Vuokra-alueella oikeus omalla kustannuksellaan suunnitella, rakentaa, parantaa, huoltaa ja käyttää Aurinkovoimapuiston kannalta olennaisia kulkuteitä. Vuokralaisella on oikeus korvauksetta käyttää Vuokranantajan Vuokra-alueella sijaitsevia teitä. Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan rakentaa Vuokra-alueella Aurinkovoimapuiston kannalta tarpeellinen huoltotie olemassa olevalta Vuokra-alueen tieltä Laitosten väliin kulkevaksi. Vuokralaisella on oikeus tarvittaessa omalla kustannuksellaan leventää, kunnostaa ja muuten parantaa Vuokranantajan olemassa olevia, Vuokra-alueella sijaitsevia kulkuyhteyksiä. Vuokralainen pitää omalla kustannuksellaan tarvitsemansa huoltotiet käyttökunnossa edellyttämänsä tason mukaisesti. Osapuolet vastaavat kumpikin omalla kustannuksellaan olemassa oleville teille sekä uusille teille aiheuttamastaan vahingosta.

9.6 Pintavedet

Vuokralainen vastaa Vuokra-alueen hulevesien hallinnasta eli hallitusta johtamisesta avo-ojiin.

9.7 Rakennus- tai toimenpideluvan muutos ja lisärakentaminen

Piirustukset on esitettävä Vuokranantajan hyväksyttäväksi etukäteen, jos Vuokra-alueelle rakennettujen Aurinkovoimapuiston rakennusten, rakennelmien ja laitosten käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi, niitä laajennetaan, sijaintia muutetaan tai Vuokra-alueelle rakennetaan aiemmin hyväksytyyn piirustuksen lisäksi.

10 KORVAUSVASTUU, TOIMINNAN VAKUUTUKSET JA LUNASTUSVELVOLLISUUS

Vuokralainen vastaa Vuokranantajalle aiheutuneista välittömistä vahingoista, jotka johtuvat Vuokralaisen Vuokra-alueella harjoittamasta toiminnasta. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei Vuokra-alue pilaannu Vuokralaisen toimesta. Mikäli Vuokra-alue tai osa siitä on Vuokra-aikana Vuokralaisen toimesta pilaantunut tai roskaantunut, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta omalla kustannuksellaan. Lisäksi Vuokralainen vastaa muutenkin aiheuttamiensa kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisten ympäristövelvoitteiden täyttämisestä omalla kustannuksellaan. Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa 9 tarkoitetun velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus selvittää ja siivota roskaantunut tai pilaantunut alue sekä toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.

Vuokranantaja vastaa kaikista Vuokralaiselle tai Vuokralaisen toiminnalle Vuokra-alueella aiheuttamista välittömistä vahingoista, jotka johtuvat Vuokranantajan toiminnasta. Vuokranantaja ei ole tietoinen, että Vuokra-alue olisi pilaantunut tai sillä olisi säilytetty jätteitä tai haitallisia aineita. Mikäli maaperässä ilmenee pilaantuneisuutta, neuvottelevat Osapuolet pilaantuneisuuden puhdistamisesta tai Vuokrasopimuksen purkamisesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että pilaantuneisuuden puhdistamista koskevassa asiassa noudatetaan ympäristölainsäädäntöä, jonka mukaan pilaantuneisuuden puhdistamisesta on ensisijaisessa vastuussa pilaantuneisuuden aiheuttaja.

Mikäli Vuokralainen havaitsee Vuokra-alueella Laitoksen suunnittelu- tai rakennustöiden yhteydessä maaperän pilaantuneisuutta, on Vuokralaisen ilmoitettava siitä viipymättä Vuokranantajalle yhteisen katselmuksen järjestämiseksi.

Vuokralainen sitoutuu hankkimaan tässä Vuokrasopimuksessa tarkoitetun toiminnan harjoittamiseksi tarvittavat vakuutukset.

Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta lunastaa Laitoksia eikä Vuokralaisella ole velvollisuutta tarjota Laitoksia tai muita rakennuksia lunastettavaksi Vuokrasopimuksen päättyessä.

11 ENNALLISTAMINEN

Tämän kohdan 11 määräykset korvaavat soveltuvin osin maanvuokralain 76 §:n 2 momentin säännökset.

Vuokra-ajan päättyessä Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan ennallistamaan Vuokra-alueen käyttöä edeltäneeseen tilaan jäljempänä tässä kohdassa 11 kuvatulla tavalla. Vuokralaisen tulee purkaa ja kuljettaa pois kaikki laitokset ja rakennelmat, jotka on pystytetty Aurinkovoimapuistoa varten sekä palauttaa Vuokra-alue kohtuullisesti katsoen hyväksyttävään kuntoon siistimällä ja tasaamalla alueen. Laitoksen ja muiden rakennuksien perustukset tulee poistaa Vuokra-alueelta. Maakaapelit ja -johdot saavat jäädä maisemoituina paikoilleen, ellei viranomaisen ja/tai Vuokranantajan vaadi niitä poistettavaksi ("**Ennallistaminen**").

Ennallistaminen tulee saattaa päätökseen viimeistään yhden (1) vuoden kuluessa Vuokrasopimuksen päättymisestä. Mikäli Vuokrasopimuksen päättymisen johtuu Vuokranantajan olennaisesta sopimusrikkomuksesta, joka on todennettu toimivaltaisen tuomioistuimen lainvoimaisella ratkaisulla, Vuokralainen ei ole velvollinen ennallistamaan Vuokra-aluetta käyttöä edeltäneeseen tilaan edellä mainitussa määräajassa.

Vuokralaisen Kiinteistölle rakentamat tiet ja huoltoalueet jäävät korvauksetta Vuokranantajan käyttöön siinä kunnossa, kun ne Vuokrasopimuksen päättyessä ovat olleet.

Vuokralainen asettaa tässä kohdassa 11 esitettyjen ennallistamistoimenpiteitä koskevien velvollisuuksiensa täyttämiseksi 30 000 euron suuruisen vakuuden Vuokra-alueelle rakennettua Vuokralaisen omistamaa Laitosta ja Sähköasemaa kohden Vuokralaisen valinnan mukaan pankin, vakuuslaitoksen, vakuutusyhtiön tai muun vakuuksia tarjoavan laitoksen omavelkaisena takauksena tai muuna vakuutena, jonka Vuokranantaja voi kohtuudella hyväksyä ("**Ennallistamisvakuus**").

Ennallistamisvakuus on pidettävä voimassa ensimmäisen vakuuserän asettamisesta lähtien aina Vuokra-ajan päättymiseen saakka. Mikäli Ennallistamisvakuuden voimassaolo päättyy ennen Vuokra-ajan päättymistä, Vuokralaisen tulee asettaa uusi Ennallistamisvakuus kuusi (6) kuukautta ennen voimassa olevan Ennallistamisvakuuden päättymistä.

Asetettavan vakuuden tulee olla yhteensä 30 000 koko Laitoksen tai Laitosten ja Sähköaseman kattamalta pinta-alalta. Vakuus asetetaan seuraavasti:

- Ensimmäinen vakuuserä on 10 000 euroa ja se tulee asettaa viimeistään Rakentamisen Aloittamisen hetkellä.
- Toinen vakuuserä on 20 000 euroa ja se tulee asettaa viiden (5) vuoden kuluttua ensimmäisen vakuuserän suorittamisesta.

Vakuus sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100, julkaisija Tilastokeskus). Perusindeksinä toimii Vuokrasopimuksen allekirjoitusvuoden keskimääräinen indeksi ja tarkistusindeksinä maksamishetkeä edeltävän vuoden keskimääräinen indeksi pisteluku. Vakuuden määrä tarkistetaan jokaista vakuuserää asetettaessa. Mahdollista indeksipisteluvun alenemista ei huomioida.

Vuokralainen ei ole velvollinen asettamaan tämän Vuokrasopimuksen mukaista vakuutta Vuokranantajan hyväksi, mikäli Vuokralainen on velvollinen asettamaan vastaavan suuruisen purkamis- ja ennallistamistoimenpiteiden suorittamiseen turvaavan vakuuden lainsäädännön, kunnan tai muun viranomaisen kanssa tehdyn sopimuksen tai lupa- tai muun viranomaisen antaman päätöksen ehdon perusteella. Mikäli Vuokralainen on velvollinen asettamaan purkamis- ja ennallistamistoimenpiteiden suorittamista turvaavan vakuuden lainsäädännön, kunnan tai muun viranomaisen kanssa tehdyn sopimuksen tai lupa- tai muun viranomaisen antaman päätöksen ehdon perusteella pienempänä kuin tämän Vuokrasopimuksen mukainen vakuus, asettaa Vuokralainen vakuuksien summien erotusta vastaavan vakuuden Vuokranantajan hyväksi soveltuvin osin tämän kohdan 11 mukaisesti. Mikäli Vuokra-alueella oleva Laitos ja/tai Sähköasemapaikka siirretään kolmannelle osapuolelle, Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan, että kolmas osapuoli asettaa vuokranantajille vastaavan vakuuden.

Vuokranantajien tulee vapauttaa Laitoksesta ja Sähköasemasta annettu vakuus Vuokralaiselle yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun Vuokralainen on

- 1) siirtänyt Vuokra-alueella sijaitsevan Laitoksen ja/tai Sähköaseman kolmannelle osapuolelle, joka on osaltaan asettanut vastaavan vakuuden; tai
- 2) täyttänyt tämän kohdan 11 mukaiset velvollisuudet ennallistamaan alueet käyttöä edeltäneeseen tilaan.

11.1 Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrausta tapahtuneesta Vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että Vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen huolehtii siitä, että Vuokra-alue ei Vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu tai roskaannu. Mikäli Vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin Vuokra-aikana pilaantunut tai roskaantunut, Vuokralainen huolehtii alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain (527/2014, muutoksineen) 14 luvussa ja/tai jätelain (646/2011, muutoksineen) 8 luvussa säädetään.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

12 MUUT VUOKRAEHDOT

12.1 Tiedottaminen

Osapuolet tiedottavat ja pitävät toisen Osapuolen tietoisena tämän Vuokrasopimuksen noudattamiseen vaikuttavista oleellisista seikoista. Vuokralainen tiedottaa Vuokranantajaa Aurinkovoimapuiston kehitykseen ja suunnitteluun liittyvistä olennaisista toimenpiteistä. Vuokranantajan perustellut mielipiteet pyritään ottamaan huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa parhaimman mukaan siten kuin se on teknis-taloudellisesti ja yleisesti muutoin Aurinkovoimapuiston toteuttamisedellytyksien kannalta mahdollista.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi Vuokralaiselle sellaisista viranomaisen kysymyksistä tai määräyksistä, jotka saattavat koskea tätä Vuokrasopimusta tai vaikuttaa Vuokralaisen toimintaan Vuokra-alueella. Vuokralaiselle on varattava tilaisuus vastata tällaisiin Vuokranantajalle esitettyihin kysymyksiin ja Vuokranantajan on varattava Vuokralaiselle oikeus toimia Vuokranantajan sijasta Aurinkovoimapuistoa koskevissa viranomaisprosesseissa.

12.2 Kiinteistövero, maksut ja muut kustannukset

Vuokralainen vastaa Vuokra-alueelle rakentamiensa rakennusten, rakennelmien ja laitosten kiinteistöverosta, maksuista ja muista kustannuksista, jotka syntyvät Vuokralaisen toiminnasta Vuokra-alueella. Vuokralainen vastaa myös tähän Vuokrasopimukseen perustuvasta kiinteistöveron mahdollisesta korotuksesta.

Vuokralaisella ei ole tämän Vuokrasopimuksen päättyessä maanvuokralain 76 §:n nojalla oikeutta korvaukseen toimintansa kustannuksista.

12.3 Sopimuksen ja oikeuksien siirto ja kiinteistön luovutus

Vuokralaisella on oikeus siirtää tai luovuttaa tämä Vuokrasopimus oikeuksineen ja velvolluuksineen kolmannelle tai kolmansille Vuokranantajaa kuulematta. Vuokralainen ilmoittaa siirrosta Vuokranantajalle kirjallisesti viipymättä siirron toteuttamisen jälkeen. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli siirronsaajia on useita, vastaavat siirronsaajat Vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämistä yhteisvastuullisesti. Tällöin Vuokrasopimuksen siirto toteutetaan liitesopimuksella Vuokrasopimuksen siirrosta kolmansille siirronsaajille. Vuokranantajan oikeudet suhteessa yhteenkään Vuokralaisen sijaan tulevaan uuteen vuokralaiseen eivät saa heikentyä tämän Vuokrasopimuksen mukaisesta.

Vuokralainen voi siirtää Vuokra-alueelle rakennetun Aurinkovoimapuiston alueelle rakennetut aurinkovoimalat yksittäin tai kaikki yhdessä kolmannelle tai kolmansille Vuokranantajaa kuulematta. Vuokralaisella on edellä tässä kohdassa 12.3 määrätyn mukaisesti yksittäisiä voimaloita siirrettäessä oikeus solmia siirronsaajan tai siirronsaajien kanssa vastaava sopimus maan alivuokrauksesta tai käyttöoikeuden luovuttamisesta. Edellä esitetyn mukaisessa siirrosta tai luovutuksessa Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan asiasta Vuokranantajalle kirjallisesti.

Lisäksi Vuokralaisella on oikeus alivuokrata Vuokra-alue tai osa siitä sähköyhtiölle sähkö- ja muuntoaseman sekä muiden vastaavien rakennusten, rakennelmien, rakenteiden ja laitteiden sijoittamista varten. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralainen vastaa suhteessa Vuokranantajaan siitä, että alivuokraustoiminnassa noudatetaan tämän Vuokrasopimuksen ehtoja.

Vuokranantajan on tehtävä tarpeelliset toimenpiteet sekä allekirjoitettava tarpeelliset asiakirjat, joita Vuokralainen on pyytänyt, jotta Vuokralainen voi käyttää tähän Vuokrasopimukseen perustuvaa vuokra- ja käyttöoikeuttaan Vuokra-alueeseen ja sillä sijaitseviin Vuokralaisen rakennuksiin ja rakennelmiin vakuutena rahoitustarkoituksiin (riippumatta siitä onko kysymyksessä vakuusluovutus, Suomen lain mukainen kiinnitys ja käyttö-/vuokraoikeuden panttaus tai muu vastaava järjestely). Vuokralainen vastaa kaikista välittömistä kustannuksista, joita Vuokranantajalle mahdollisesti aiheutuu tämän velvollisuuden seurauksena.

Jos Vuokranantaja myy Kiinteistön tai sen osan, on hänen velvollisuutenaan siirtää tämä Vuokrasopimus uudelle omistajalle. Tällöin Vuokrasopimus täydennetään Vuokranantajan tietojen osalta erikseen laadittavalla liitteellä.

12.4 Kirjaaminen

Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus kirjata tämän Vuokrasopimuksen mukainen vuokraoikeus Vuokra-alueeseen maakaaren (540/1995) 14 luvun 2 §:n mukaisesti lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Vuokralainen on velvollinen hakemaan Vuokrasopimuksen rekisteröintiä koskevan merkinnän poistamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä kuuden (6) kuukauden kuluessa Vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen vastaa kirjaamisesta ja kirjauksen poistamisesta aiheutuvista kuluista.

Vuokralaisella on oikeus kirjata tämän Vuokrasopimuksen mukainen vuokraoikeus ensimmäiselle etusijalle. Vuokranantaja sitoutuu käytettävissä olevin keinoin edesauttamaan, että sellaiset tahot, joilla on mahdollisesti Kiinteistöön aikaisemmin kirjattu parempi etusija, antavat tähän suostumuksensa. Mikäli suostumusta etusijajärjestyksen muuttamiseksi ei saada, Vuokranantaja sitoutuu käytettävissä olevin keinoin edesauttamaan parhaan mahdollisen etusijan saamista vuokraoikeuden kirjaamiselle. Vuokralainen vastaa etusijajärjestyksen muuttamiseen liittyvien toimenpiteiden kustannuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kirjaamisella tarkoitetaan vain tämän Vuokrasopimuksen mukaisen vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitoksen ylläpitämään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kyseessä ei ole siis itse Kiinteistön kiinnittäminen tai panttaaminen, joihin on oikeus vain Vuokranantajalla. Vuokraoikeus tai vuokraoikeuden kirjaaminen eivät estä Vuokranantajaa hakemasta Kiinteistölle kiinnityksiä ja tarvittaessa käyttämästä niitä oman velkansa vakuutena.

12.5 Muutokset

Vuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen mahdollisesti tehtävät muutokset, lisäykset tai täydennykset tulee tehdä kirjallisesti ja liittää numeroituna Vuokrasopimuksen lisäliitteiksi. Muutokset astuvat voimaan vasta, kun Osapuolet ovat ne allekirjoituksillaan hyväksyneet.

Molempien Osapuolten allekirjoitusta koskeva vaatimus ei kuitenkaan koske kohtien 1, 5.2 ja 12.3 mukaisia tilanteita, joista on kyseisissä kohdissa sovittu toisin. Kuitenkin myös kohtia 1, 5.2 ja 12.3 koskevat muutokset, lisäykset ja täydennykset tulee tehdä kirjallisesti.

13 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Vuokrasopimukseen liittyvät erimielisyydet ja riidat tulee ensisijaisesti ratkaista neuvottelemalla.

Mikäli Osapuolet eivät saa sovittua asioita neuvottelemalla, ratkaistaan erimielisyydet ja riidat tässä Kiinteistön sijaintipaikan toimivaltaisessa käräjäoikeudessa.

14 NOUDATETTAVA LAKI

Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan ja sitä tulkitaan Suomen lakien mukaisesti lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia periaatteita ja sääntöjä.

Tässä Vuokrasopimuksessa mainitsemattomiin kysymyksiin sovelletaan maanvuokralakia ja sen muuta maanvuokraa koskevaa 5 lukua. Tämä Vuokrasopimus korvaa kokonaisuudessaan kaikki Osapuolten välillä aikaisemmin solmitut Vuokra-aluetta koskevat sopimukset.

15 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

16 ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Vuokrasopimus on laadittu kahtena (2) samansisältöisenä kappaleena, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

Kirkkonummella XX. päivänä XXkuuta 2025

Vuokranantaja: **Kirkkonummen kunta**

Virpi Sailas

Kunnanjohtaja

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudattamaan.

Vuokralainen: **Myrsky Energia Oy**

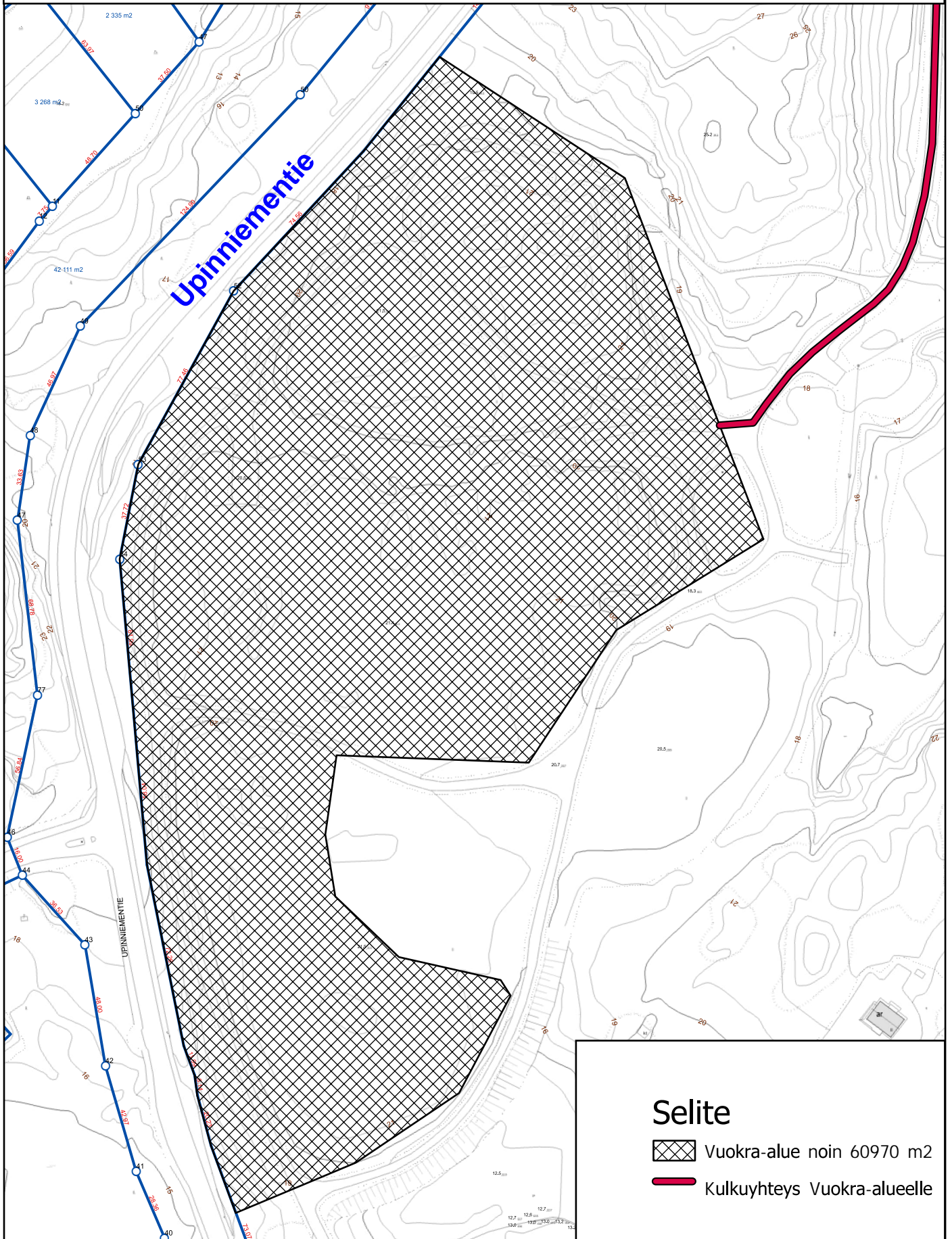
Kalle Eerola

valtakirjalla

LIITTEET

Liite 1	Vuokra-alue
Liite 2	Kartta kulkuyhteydestä
Liite 3	Voimalapaikat, sekä teiden kaapeleiden ja muiden rakennelmien sijainnit

Maanvuokrasopimuksen (dnro 943/10.00.02/2024)
liite 1. Vuokra-alue



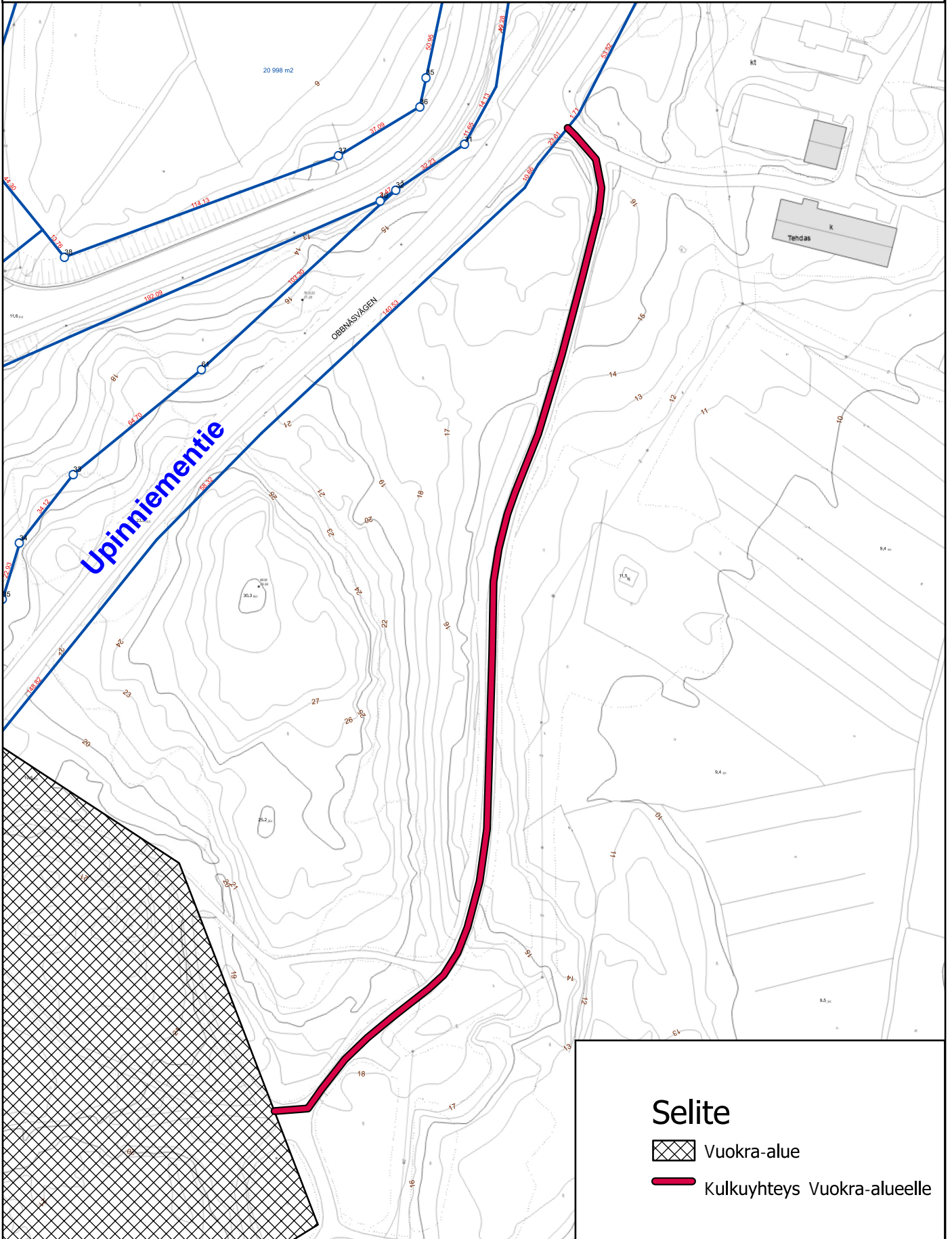
KIRKKONUMMEN KUNTA
KYRKSLÄTTSS KOMMUN
Tontti- ja paikkatietopalvelut
Tomt- och geoinformationstjänster

Ote tontti- ja kantakartasta

0 15 30 60 Metriä

1:2 000

Maanvuokrasopimuksen (dnro 943/10.00.02/2024)
liite 2. Kartta kulkuyhteydestä



KIRKKONUMMEN KUNTA
KYRKSLÄTTS KOMMUN
Tontti- ja paikkatietopalvelut
Tomt- och geoinformationstjänster

Ote tontti- ja kantakartasta

0 15 30 60 Metriä

1:2 000

Liite 3 Voimalapaikat, sekä kulkuteiden kaapeleiden ja muiden rakennelmien sijainnit

