

Maanvuokrasopimus

Vuokranantajat Kihniön kunta

Vuokralainen Salpatuuli osuuskunta
Y-tunnus: 2484751-3
Karviaiskatu 3 A 2
20720 Turku

Vuokran kohde, koko ja sijainti

”Vuokramaalla” tarkoitetaan tässä sopimuksessa listattuja kiinteistöjä. Vuokramaalle muodostetaan sopimuksessa esitetty rasite.

Saman sisältöinen vuokrasopimus tehdään vuokralaisen ja usean eri vuokranantajan välille. Nämä sopimukset liittyvät toisiinsa jäljempänä määritellyn Voimalan Vaikutusalueen osalta ja sopimusten mukainen Vuokramaa rajataan kunkin sopimuksen liitteenä olevaan karttaan.

”Vuokra-alueella/alueilla” tarkoitetaan niitä määräaloja, jotka Vuokramaalle muodostetaan ja jotka siirtyvät vuokralaisen hallintaan.

Vuokramaan muodostavat kiinteistöt:

250-403-13-39

Vuokra-alueiksi muodostetaan määräaloja, kullekin voimalalle yksi määräala. Määräalojen sijainnit ja koko riippuvat valittavasta tuulivoimalatyyppistä sekä ympäristöselvitysten tuloksista. Määräalat merkitään ja numeroidaan liitteenä olevaan karttaan, kun voimaloiden luvitusprosessi on ohi.

Vuokra-aika 30 vuotta

Vuokraaminen Maa vuokrataan:

- 1) Tutkittavaksi, soveltuuko alue tuulivoiman tuotantoon.
- 2) Tuulivoimaloiden rakentamista ja sähköntuotantoa varten sekä voimaloiden vaatiman infrastruktuurin rakentamista ja käyttöä varten.

Vuokranmaksuperusteet

Tutkimusajalta maksetaan vuokraa koko Vuokramaalle. Muu vuokra on tuotantoajan vuokraa.

Tuotantoajan vuokraa maksetaan eri tuulivoimaloiden tuotantokäyttöön oton jälkeiseltä ajalta eli tuotantoajalta. Tuotantokäyttöön otolla tarkoitetaan hetkeä, jolloin tuulivoimalan sähköä aletaan koekäytön jälkeen syöttää sähköverkkoon.

Vuokran määrä

1. Tutkimusajalta maksetaan vuokraa 1000,- euroa vuotta kohden, kullekin vuokranantajalle, alkaen sopimuksen allekirjoittamisesta, jos tuulivoimalat saadaan rakennettua. Maksu tapahtuu kokonaisuudessaan ennen kuin ensimmäinen rakennusluvan saanut tuulivoimala on ollut toiminnassa kuusi (6) kuukautta. Jos tuulivoimaloita ei saada rakennettua, ei tutkimusajanvuokra eräänny maksettavaksi.
2. Tuotantokäyttöön oton jälkeen vuokralainen maksaa ensimmäisen vajaan tuotantovuoden ja viiden ensimmäisen täyden kalenterivuoden tuotannon ajan vuokrana vakiokorvauksen 10 000 euroa vuodessa kutakin tuulivoimalaa kohden ja tämän jälkeen 15 000 euroa vuodessa.

Perusindeksilukuna on sopimuksen allekirjoittamista vastaavan kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku. Vuokra tarkistetaan vuosittain vuokranmaksun yhteydessä edellisen kalenterivuoden indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että vakiokorvausta korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi tai pienempi. Vakiokorvaus ei kuitenkaan alita sille edellä asetettuja arvoja.

3. Vuokralainen maksaa lisäksi vuokraa kustakin voimalasta yhden prosenttiyksikön (1,0 %) verran kyseisen voimalan vuotuisen tuotannon bruttomäärästä laskettuna vuotuisen sähkön pörssikeskihinnan mukaan.
4. Vuokralainen maksaa vuokraa Vuokramaasta kertakorvauksena 5 000 euroa Vuokra-alueelle. Maksu tapahtuu kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä kun, Vuokra-alueelle sijoitettu tuulivoimala on otettu tuotantokäyttöön.
5. Vuokralainen maksaa vuokranantajalle korvauksen sähkönsiirtolinjojen väylistä, jotka eivät kulje tiealueita pitkin maakaapelina. Maakaapelin osalta korvaus on 1,0 €/m ja ilmalinjan osalta 0,5 €/m².
6. Mikäli alan vuokrataso muuttuu huomattavasti aiheuttaen vuokran määrän kohtuuttomuuden, neuvotellaan vuokran kohtuullistamisesta.

7. Viivästyneelle saatavalle maksetaan viivästyskorkoa korkolain mukaisesti.

Vuokran jakautuminen vuokranantajien kesken

”Voimalan Sijaintipaikka” on se Vuokra-alue, jolla voimala sijaitsee. ”Voimalan Vaikutusalue” on säteeltään 500 metrin ympyrän ala, jonka keskipisteenä on voimalan keskipiste. Voimalan Sijaintipaikkaa ei lasketa mukaan Voimalan Vaikutusalueeseen.

Tuotantoajan vuokrasta maksetaan Voimalan Sijaintipaikalle 70 %.

Loppu 30 % vuokrasta maksetaan Voimalan Vaikutusalueeseen kuuluville kiinteistöille siinä suhteessa kuin ne ovat Voimalan Vaikutusalueen sisällä.

Vuokranmaksuperusteen vaihtuminen tutkimusajasta tuotantokäyttöön

Jokainen voimala alkaa vaikuttaa vuokran määrään tultuaan tuotantokäyttöön otetuksi. Tutkimusajan vuokraa maksetaan päällekkäin tuotantokäytön vuokran kanssa niille kiinteistöille, jotka eivät ole tuotantoajan vuokran piirissä ja siihen saakka, kunnes viimeinen rakennusluvan saanut voimala on otettu tuotantokäyttöön, jolloin tutkimusajan vuokran kertyminen lakkaa.

Vuokranmaksuajankohta tuotantokäyttöönnoton jälkeen

Tuotantoajan vuokran vuokranmaksupäivä on vuokravuotta seuraavan vuoden maaliskuun viimeinen päivä (31.3.).

Tuotantoajan vuokraa maksetaan kunkin voimalan osalta sen purkamisen ja alueen ennallistamisen päättymiseen saakka.

Vuokranmaksukausi

Vuokranmaksukausi on kalenterivuosi lukuun ottamatta tuotannon aloitusvuotta. Vajaalta vuodelta vuokra maksetaan jakamalla vuosivuokran peruste sitä koskevien kuukausien ja vajaan kuukauden osalta päivien määrällä.

Ellei muuta sovita, vähintään joka parillinen vuosi pidetään yhteinen tilannekatsaus vuokranmaksun yhteydessä.

Oikeudet vuokra-alueeseen ja rasite määräaloja ympäröivälle kiinteistölle

Tämän sopimuksen oikeudet alkavat tämän sopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokrasopimus jää sellaisenaan rasittamaan Vuokramaata. Selvyiden vuoksi mainitaan rasitteena esim. voimaloiden rakentamisen vaatimien toimenpiteiden, kuten rakennuskenttien, tie-ehtojen, sähkölinjaehtojes ja määräalojes rajojen ylittyminen tuulivoimaloiden rakenteiden osalta (tuulivoimaloiden siivet) sekä muilta rasitteeksi soveltuvilta ehdoiltaan.

Vuokralainen vastaa mahdollisista kiinteistön muodostamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen vastaa kiinteistöverosta, joka kohdistuu vuokralaisen vuokra-alueelle tuulivoimatoimintaa varten rakentamiin rakennuksiin, rakennelmiin, määräalan maapohjaan tai muuhun vuokralaisen omaisuuteen. Selvyiden vuoksi mainitaan, että vuokralainen vastaa muistakin liiketoimintaansa liittyvistä veroista ja maksuista.

Vuokralainen vastaa vuokralaisesta johtuvista yksityistien tiemaksujen korotuksista.

Selvyiden vuoksi todetaan, että vuokralaisen konkurssitilanteessa vuokrasopimus siirtyy konkurssipesälle, joka vastaa vuokralaisen toiminnan jatkosta.

Sopimuksen purkaminen ja purkautuminen

Vuokranantajalla on oikeus ilman irtisanomisaikaa purkaa vuokrasopimus, kun hän on reklamoinut kirjallisesti tuotantoajan vuokranmaksun viivästymisestä ja vuokranmaksu viivästyy yli vuoden eräpäivästä eikä johdu ylivoimaisesta esteestä.

Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä sopimus, jos se ei pysty tuulivoimahanketta toteuttamaan. Sama oikeus on vuokranantajalla, jos selviää, ettei vuokralainen pysty hanketta toteuttamaan.

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus tuulivoimaloiden teknisen käyttöään täytyttyä, jos tuulivoimaloiden jatkokäyttö tai uusiminen ei ole mahdollista tai kannattavaa. Tekninen käyttöikä on tuulivoimalatyypistä riippuen noin 20-30 vuotta.

Mikäli vuokralainen ei ole aloittanut tuulivoimaloiden rakennustöitä neljän (4) vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, neuvotellaan sopimuksen jatkosta ja irtisanomisesta. Mikäli osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen vuoden sisällä neljän (4) vuoden

määräajan täyttymisestä, on vuokralaisella kaksi (2) vuotta aikaa saattaa rakennustyöt loppuun.

Jos tutkimusaikana selviää, ettei kiinteistö tule olemaan Voimalan Vaikutusalueella, voidaan tämä sopimus purkaa kyseisen kiinteistön osalta vuokralaisen ilmoituksella.

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralainen saa siirtää vuokraoikeuden vuokranantajaa kuulematta. Vuokranantajalle on ilmoitettava asiasta kirjallisesti.

Vuokrasopimuksen ehdot pysyvät samoina vuokralaisen vaihtuessa.

Rakentaminen, tiet ja sähkölinjat

Vuokranantaja sallii vuokrattavien maiden käytön ja niiden tarvittavan muokkauksen tuulivoimatuotannon kannattavuuden varmistamiseksi, tuulivoimaloiden ja niiden toimintaa tukevien rakennusten rakentamiseksi ja huoltamiseksi.

Tämä voi tarkoittaa esim. yhteysteiden puomeja ja pieniä välisähkökeskuksia.

Vuokranantaja sallii vuokralaisen käyttää alueella olevia yksityisteitä ilman eri korvausta. Vuokralainen voi tarvittaessa leventää ja vahvistaa teitä, jotta ne soveltuvat tuulivoimaloiden kuljetukseen. Vuokralainen korjaa tai korvaa teille toiminnastaan aiheutuneet haitat tai vahingot.

Teiden, muuntajien ja sähkölinjojen/kaapeleiden rakentamisessa kaadettavat puut ovat vuokranantajan omaisuutta. Teitä ja sähkölinjoja/kaapeleita rakennetaan mahdollisimman vähän huomioon ottaen alueen luonto, metsätalous ja teiden kustannukset. Kaadettavien puiden käsittelystä ja hakkuuajankohdasta sovitaan kyseisen vuokranantajan kanssa erikseen tuulivoimaloiden rakentamisaikataulu huomioon ottaen.

Alueen sähkölinjat toteutetaan maakaapeleina kaikkialla, jossa se on mahdollista.

Vuokralainen kustantaa itse toiminnassaan tekemänsä tiet ja teiden levennykset ja vahvistukset.

Toiminnan kustannukset ja korvausvastuu

Tuulivoimaloiden rakentamista ja sähköntuotantoa koskevat luvat hankkii vuokralainen omalla kustannuksellaan.

Vuokralainen vastaa Vuokramaalla harjoittamansa toiminnan vuokranantajalle aiheuttamista välittömistä vahingoista. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen vastaa itse omista vastuistaan ja kolmansille tahoille toiminnallaan aiheuttamastaan vahingosta.

Alueen käyttö vuokra-aikana

Vuokranantajalla on oikeus käyttää maitaan maa- ja metsätalouteen sekä metsästykseseen ja kalastukseen vuokra-aikana.

Tutkimusaikana vuokranantaja pidättäytyy rakentamasta alueelle rakennuksia ja myymästä aluetta tai sen osia muille ilman, että nämä sitoutuvat tähän vuokrasopimukseen. Vuokranantaja pidättäytyy vuokraamasta aluetta tai sen osia muille ja pidättäytyy myös kaikesta sellaisesta toiminnasta, jolla voi olla kielteistä vaikutusta tuulivoimaprojektin toteutumiselle tai tuulipuiston toiminnalle ja tuotolle.

Vuokraajalla on oikeus kaataa tarvittavat puut voimaloiden rakentamisessa ja toiminnan ylläpitämisessä. Tuulivoimaloiden rakentamisessa ja toiminnan ylläpitämisessä kaadettavat puut kuuluvat vuokranantajalle. Hakkuiden ajankohdasta ja puiden kuljetuksesta sovitaan osapuolten kesken, kun asia ajankohtaistuu.

Selvyyden vuoksi mainitaan, että vuokranantajalla on oikeus käyttää vuokralaisen alueelle rakentamia teitä ilman korvausta.

Alueen järjestelyt vuokra-ajan loputtua

Vuokrasopimuksen loppuessa vuokralainen poistaa rakenteet vuokranantajan mailta ja maisemoi tarvittavat kohdat.

Työt toteutetaan vuoden kuluessa toiminnan päättymisestä.

Vuokralainen asettaa voimaloiden rakentamisvaiheen alussa vakuuden purkamisen ja maisemoinnin kustannuksen täydestä arvosta.

Vaihdettaessa vakuus uuteen vakuuteen on kuultava vuokranantajaa.

Kirjaukset

Vuokralainen saa kirjata vuokraoikeutensa kiinteistörekisteriin. Vuokrasopimuksen lakattua vuokralainen vastaa kirjausten poistamisesta.

Sovellettava laki ja oikeuspaikka

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja mahdolliset riita-asiat käsitellään kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty 2 kappaletta. Yksi kullekin osapuolelle.

Paikka ja aika

_____ Salpatuuli Osuuskunta

_____ Kihniön kunta

LIITTEET

Kartta: Maanmittauslaitoksen avoin tietoaineisto, sisältää Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 11/2019 aineistoa. Lisenssi:
<https://www.maanmittauslaitos.fi/avoindata-lisenssi-cc40>