

MAANVUOKRASOPIMUS

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

1 Osapuolet

- 1) FinnoSun Oy (Y: 3010092-6),
PL 2, 01151 Söderkulla
("**Vuokralainen**")

Vuokralaisen yhteystiedot:

Puhelinnumero: +358 50 44 04 811

Sähköposti: info@finnosun.fi

- 2) Padasjoen kunta (0151924-2)
Kellosalmentie 20
17500 Padasjoki
("**Maanomistaja**").

Maanomistajan yhteystiedot:

Puhelinnumero: +358 3 552 911

Sähköposti: kirjaamo@padasjoki.fi

IBAN: FI43 4212 1010 0000 28

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

2 Kohdekiinteistö:

Kiinteistötunnus	Tilan nimi	Vuokra-ala ha	Kunta
576-408-17-55	Mustakanto	36,95	Padasjoki
Kiinteistötunnus	Tilan nimi	Vuokra-ala ha	Kunta
576-408-2-39	Ylä-Savi	4,04	Padasjoki

3 Tausta ja tarkoitus

3.1 Vuokralaisen tarkoituksena on suunnitella, kehittää ja rakentaa aurinkovoimalaitos sekä laitos energian varastointiin akkujen avulla Padasjoen kunnassa sijaitsevalle liitteessä 1 yksilöidylle alueelle ("**Hanke**" tai "**Hankealue**"). Hanke käsittää aurinkovoimalan lisäksi yhden tai useamman sähköaseman/muuntajan, sähkövarastolle ja sen vaatimalle infrastruktuurille varatun aidatun alueen ("**Sähkövarasto**"), teitä sekä sähkö- ja tietoliikennekaapeleita/johtoja ja muuta aurinkovoimahankkeen edellyttämää infrastruktuuria ja se voi myös sisältää energian varastointia ja siihen tarvittavia laitteita, rakennuksia, rakennelmia ja infrastruktuuria. Hanke jakautuu seuraavasti:

- (a) "**Suunnittelukausi**", joka tarkoittaa tämän Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeistä aikaa ennen Rakentamiskautta.
- (b) "**Rakentamiskausi**", joka tarkoittaa Suunnittelukauden jälkeistä aikaa, jolloin Vuokralainen ilmoittaa käynnistävänsä Hankkeen rakentamistoimenpiteet Vuokra-alueella
- (c) "**Käyttöönottopäivä**", joka tarkoittaa päivää, jolloin Rakentamiskausi päättyy ja Vuokralainen saa Vuokra-alueelle rakentamalleen Hankkeelle ja/tai Sähkövarastolle käyttöönottoluvan sähköverkkoon.

Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia niistä ehdoista, joilla Maanomistaja vuokraa kohdassa 2 yksilöidyt maa-alueet Vuokralaiselle Hankkeen toteuttamista varten.

4 Vuokra-alue

4.1 Vuokra-alue on liitteen 2 mukainen alue kohdassa 2 määritellystä Kohdekiinteistöstä. Vuokra-alue on merkitty liitteen 2 mukaiseen karttaan. ("**Vuokra-alue**").

4.2 Vuokralaisella on oikeus tarkentaa lopullisen Vuokra-alueen sijainti ja laajuus, kun lopullinen Hankealue ja aurinkopaneeleiden, sähkövaraston, sähköasemien, teiden, kaapeleiden, mahdollisen sähkön varastointia koskevien laitteiden ja/tai muun mahdollisen Vuokra-alueella sijaitsevan infrastruktuurin sijainnit on vahvistettu lainvoimaisessa kaavassa tai rakennusluvissa tai muissa viranomaisen myöntämässä luvissa ilmoittamalla asiasta kirjallisesti Maanomistajalle ja ilmoittaa samalla lopullisen Hankealueen. Liitettä 1 ja Liitettä 2 katsotaan automaattisesti muutetun vastaavasti. Lopullinen vuokra-alue ei kuitenkaan voi olla liitteen 2 mukaisen alueen ulkopuolella.

4.3 Hankkeen täytäntöönpanemiseksi Vuokralaisen tarkoituksena on suorittaa Hankkeen suunnitteluvaiheessa muun muassa maaperätutkimukset ja tarvittavat arviot maansiirtotöistä Vuokra-alueella sekä hankkia tarvittavat luvat ja tehdä tarvittavat sopimukset Hankkeen toteuttamista varten.

4.4 Maanomistaja tiedostaa, että Hankkeen täytäntöönpano ja aurinkovoimalan tarvitsemien paneelien, akkujen ja laitteistojen määrä riippuu lopullisesta suunnittelusta ja tekijöistä, kuten esimerkiksi, Hankkeen toteuttamiskelpoisuudesta, sen edellyttämistä viranomaisluvista sekä luville mahdollisesti asetetuista ehdoista. Tämän vuoksi Hankkeen lopulliset suunnitelmat saattavat poiketa tämän Sopimuksen allekirjoitushetken suunnitelmista.

4.5 Yllä olevan kohdan 4.4 mukaisten syiden vuoksi Vuokralainen pidättää oikeuden yksipuolisesti oman harkintansa mukaan tehdä Hankkeeseen ja Hankealueeseen Vuokra-alueella aurinkovoimalalaitteistoa ja maanrakennusta koskevia muutoksia.

5 Vuokra ja muut maksut

5.1 Suunnittelukaudesta maksettava korvaus

Korvauksena Suunnittelukaudesta Vuokralainen maksaa Maanomistajalle vuosittain 10,00 eur/ha. Vuokra maksetaan vuosittain 31.8. mennessä alkaen 1.8.2024.

5.2 Rakentamiskaudesta maksettava korvaus

Korvauksena Rakentamiskaudesta Vuokralainen maksaa Maanomistajalle vuosittain 300,00 eur/ha. Vuokra maksetaan vuosittain 31.8. mennessä alkaen sen vuokranmaksukauden alusta, jolloin yhteisesti on todettu rakentamisvaiheen alkaneen.

5.3 Käyttöönottopäivän jälkeen maksettava vuokra

Käyttöönottopäivän jälkeen Vuokralainen maksaa Maanomistajalle vuotuista vuokraa, jonka suuruus on 1.500,00 eur/ha Vuokralaisen koko Hankkeelle lopullisella käyttöönottamalla aurinkovoimalan hehtaarialalla ("**Aurinkopaneelien vuokra**").

Käyttöönottopäivän jälkeen Vuokralainen maksaa Maanomistajalle vuotuista vuokraa Sähkövaraston alueesta, jonka suuruus on 4.000,00 (neljätuhatta) eur/ha lopullisesta Sähkövaraston vuokra-alueesta ("**Sähkövaraston vuokra**").

"**Vuokra**" on yhteenlaskettuna Aurinkopaneelien vuokra ja Sähkövaraston vuokra.

5.4 Vuokranmaksu

Vuokra maksetaan vuosittain 31.8. mennessä. Viimeisen vuokranmaksuvuoden kohdalla, jos vuokranmaksuvelvollisuus päättyy kesken kalenterivuoden, Vuokran määrä suhteutetaan vastaamaan niitä kuukausia, joiden osalta vuokranmaksuvelvollisuus oli voimassa.

Vuokralainen vastaa toimintansa aiheuttamista muista maksuista ja kustannuksista.

Ellei Maanomistaja muutoin kirjallisesti pyydä, kaikki tämän Sopimuksen mukaiset maksut Maanomistajalle maksetaan Maanomistajan kohdassa 1 mainitulle pankkitilille.

5.5 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksinä käytetään tämän Sopimuksen allekirjoitusvuoden huhtikuun 2024 pistelukua 2333. Tarkistusindeksinä käytetään viimeisintä indeksilukua, joka on julkaistu kuhunkin tarkistuspäivään mennessä. Ensimmäinen tarkistuspäivä on 1.1.2025, jonka jälkeen indeksitarkistus tehdään vuosittain tammikuun 1. päivänä.

5.6 Ei muita korvauksia

Vuokran ja kohdissa 5.1-5.5 mainittujen korvausten lisäksi Vuokralainen ei maksa erikseen muita korvauksia tämän Sopimuksen mukaiseen käyttöön

6 Vuokra-aika

6.1 Tämä Sopimus on voimassa 50 (viisikymmentä) vuotta tämän Sopimuksen allekirjoittamisesta lähtien ("**Vuokra-aika**").

6.2 Vuokralaisella on oikeus jatkaa kohdassa 6.1 tarkoitettua Vuokra-aikaa viidelläkymmenellä (50) vuodella samoilla ehdoilla ilmoittamalla siitä kirjallisesti Vuokranantajalle viimeistään kaksitoista (12) kuukautta ennen Vuokra-ajan päättymistä.

7 Vuokralaisen Vuokra-alueen käyttö

7.1 Vuokra-alue on vuokrattu maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun niin sanottua muuta maanvuokraa koskevien säännösten perusteella mahdollisimman laajamittaisen aurinkovoimapuiston ja perusteella akkujen avulla toimivan energian varastointilaitoksen kehittämistä, pystyttämistä, asentamista, käyttöä, huoltoa ja ylläpitoa, uusimista ja käytöstä poistamista varten.

7.2 Suunnittelukauden aikana Vuokralaisella on oikeus:

- (a) suorittaa tuotantomittauksia, maaperätutkimuksia, luontotutkimuksia, paalutustestejä sekä kaikkia muita Vuokralaisen olennaiseksi katsomia tutkimuksia voidakseen arvioida soveltuuko Vuokra-alue Hankkeeseen;
- (b) hakea Hankkeen edellyttämät tarpeelliset luvat; ja
- (c) yllä kohdissa (a) ja (b) kuvatun tarkoituksen mukaisesti, pystyttää mittausrakennelmia sekä muita tarvittavia rakennelmia ja laitteita.

7.3 Rakentamiskauden aikana Vuokralaisella on kohdassa 7.2 mainittujen oikeuksien lisäksi oikeus muun muassa, ei kuitenkaan niihin rajoittuen (kussakin tapauksessa harkintansa mukaan ja valitsemisensa sijainneissa):

- (a) pystyttää, asentaa, rakentaa, käyttää, aidoittaa, ylläpitää, korjata, uusia ja poistaa käytöstä mikä tahansa määrä energian varastointilaitteita sisältäen mm. akkuja, perustoja, aurinkopaneeleja, aurinkopaneelien kiinnitysmateriaaleja ja niihin liittyviä perustuksia/asennustelineitä sekä muuta

Hanketta palvelevaa infrastruktuuria (sisältäen rajoituksetta sähköasemat, muuntajat, sähkö- ja datakaapeliverkot ja/tai ilmajohtot, energian varastoinnin edellyttämät rakennukset ja rakennelmat sekä muut rakennukset, rakennelmat, laitteistot ja laitteet) joita Vuokralainen kohtuudella edellyttää.

- (b) rakentaa Hankkeen rakentamista, käyttöä, ylläpitoa, korjaamista ja käytöstä poistamista palvelevia varastotiloja, -alueita ja -rakennuksia;
- (c) käyttää, leventää, tasoittaa, parantaa, korjata ja muutoin muokata kaikkia Maanomistajan jo olemassa olevia teitä;
- (d) rakentaa uusia teitä aurinkopaneeleiden, sähköasemien/muuntajien tai minkä tahansa muun Hankkeen rakennelman tai infrastruktuurin rakentamista, kuljetusta, korjaamista ja ylläpitämistä varten;
- (e) rakentaa ja ylläpitää tilapäisiä pysäköintialueita ja kääntöpaikkoja Hankkeen rakentamisen yhteydessä;
- (f) suorittaa kohtien (a) – (e) mukaisten toimenpiteiden edellyttämässä määrin maanrakennustöitä; ja
- (g) poistaa käytöstä ja entisöidä Vuokra-alue tämän Sopimuksen ehtojen mukaisesti.

7.4 Vuokralaisella on oikeus poistaa puita, kantoja, pensaita ja muuta kasvillisuutta siinä laajuudessa, kun Vuokralainen katsoo sen tarpeelliseksi Hankkeen rakentamista, käyttöä, ylläpitoa, korjausta ja purkamista varten. Osapuolet tiedostavat ja sopivat, että kaadettu puutavara on Maanomistajan omaisuutta. Vuokralainen vastaa hakkuutyöstä, hakkuutyön ja lähikuljetuksen kustannuksista. Osapuolet edelleen tiedostavat, että Hankkeen käyttöön otettavalta alueelta kaadetaan puusto kokonaisuudessaan.

7.5 Vuokralaisella on velvollisuus hankkia kaikki Hankealueella (mukaan lukien rajoituksetta Vuokrakohte) tekemiensä toimien edellyttämät viranomaisluvut ja varmistaa niiden voimassaolo.

7.6 Käyttäessään tämän kohdan 7 mukaisia oikeuksiaan, Vuokralainen varaa Maanomistajalle oikeuden ilmaista mielipiteensä Vuokralaisen suunnitelmista, ja Vuokralaisen on huomioitava Maanomistajan mahdolliset kommentit suunnitelmissa sikäli kuin se on teknis-taloudellisesti tarkoituksenmukaista. Selvyiden vuoksi Vuokralaisella on kuitenkin viime kädessä oikeus päättää kuinka, ja missä laajuudessa, se toteuttaa tämän kohdan 7 mukaiset toimet.

7.7 Vuokra-ajan voimassaoloaikana Vuokralainen on vastuussa sen rakentamien teiden ylläpidosta ja Vuokralaisen käytöstä jo olemassa oleville teille johtuvien vahinkojen korjaamisesta.

7.8 Vuokralainen ei saa harjoittaa Vuokra-alueella muuta toimintaa kuin se, mikä on tässä sopimuksessa mainittu.

7.9 Vuokra-alueen maa-aines on vuokranantajan omaisuutta ja sen nostosta ja käytöstä sovitaan aina erikseen.

7.10 Maanomistajalla on Vuokra-alueen hallintaoikeus, kunnes se kohdan 8.6 mukaisesti siirtyy Vuokralaiselle.

8 Maanomistajan oikeus käyttää Vuokra-aluetta

8.1 Osapuolet ovat tietoisia siitä, että Hankkeen perustaminen edellyttää, että Vuokralaisen tutkimukset Vuokra-alueesta osoittavat, että Hankkeen perustaminen on Vuokra-alueella kannattavaa.

8.2 Osapuolet sopivat, että tämän vuokrasopimuksen voimaantulopäivästä alkaa Suunnittelukausi.

8.3 Maanomistajalla on Suunnittelukauden aikana oikeus käyttää Vuokra-aluetta itse sekä myöntää alueelle muita oikeuksia edellyttäen, että:

(i) käyttö tai muut oikeudet eivät estä Vuokralaisen tämän Sopimuksen mukaista toimintaa Vuokra-alueella Suunnittelukauden aikana.

8.4 Mikäli tämän Sopimuksen voimaantulopäivänä on jo olemassa yksi tai useampi vuokrasopimus kolmansien osapuolten välillä ja koskien Vuokra-aluetta ("**Olemassa olevat sopimukset**"), Maanomistaja takaa ja vahvistaa, että:

(i) Maanomistajalla on oikeus irtisanoa Olemassa olevat sopimukset noudattaen enintään kuuden (6) kuukauden irtisanomisaikaa;

(ii) Olemassa olevien sopimuksien osapuolet hyväksyvät kirjallisesti, että ristiriitatilanteessa tämän Sopimuksen oikeudet menevät Olemassa olevien sopimuksien edelle ja tämä Sopimus voidaan rekisteröidä paremmalle etusijalle.

8.5 Maanomistaja sitoutuu irtisanomaan kaikki kohtien 8.3 ja 8.4 mukaiset sopimukset seitsemän (7) päivän kuluessa siitä päivästä, jona Vuokralainen on ilmoittanut Maanomistajalle Vuokra-alueen Rakentamiskauden alkamispäivän. Maanomistajan tulee viipymättä toimittaa Vuokralaiselle jäljennökset irtisanomisilmoituksista.

8.6 Rakentamiskauden alkamispäivästä tai päivästä, jolloin kaikki 8.3 ja 8.4 kohdan mukaiset sopimukset ovat päättyneet, riippuen kumpi on ensin, vuokra-ajan päättymiseen saakka vuokralaisella on täysi ja yksinomainen oikeus hallintaoikeus Vuokra-alueeseen.

- 8.7 Maanomistaja sitoutuu tämän Sopimuksen voimassaoloaikana olemaan käyttämättä Vuokra-aluetta (ja olemaan muutoinkin toimimatta) tavalla, joka heikentää aurinkovoimalaitosten suorituskykyä tai joka muulla tavoin vaikeuttaa tai haittaa Vuokra-alueen tämän Sopimuksen mukaista käyttöä. Erityisesti Maanomistaja sitoutuu olemaan pystyttämättä (ja sallimatta näiden pystyttämisen) tuulivoimaloita tai muita sellaisia korkeita rakennelmia tai rakenteita, jotka saattavat aiheuttaa varjostusvaikutuksia Vuokra-alueelle, ellei Vuokralaiselta ole saatu tähän kirjallista suostumusta.
- 8.8 Maanomistaja takaa, että 8.3 ja 8.4 kohtien mukaisten sopimusten lisäksi se ei ole antanut sellaisia erityisiä oikeuksia Vuokra-alueelle tai sen ympäristöön taikka se ei ole sopinut sellaisista rasituksista tai kolmannen oikeuksista, joilla voisi olla haitallisia vaikutuksia Vuokralaisen tämän Sopimuksen mukaisiin oikeuksiin ja/tai Hankkeelle, pois lukien rasitukset, jotka ilmenevät tämän Sopimuksen allekirjoituspäivänä päivätyltä rasitustodistukselta.

9 Ennenaikainen irtisanominen

- 9.1 Vuokralaisella on aina oikeus irtisanoa tämä Sopimus ennenaikaisesti kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisajalla.
- 9.2 Mikäli Sopimus irtisanotaan ennenaikaisesti, Vuokra-alue on Ennallistettava Sopimuksen kohdan 11 mukaisesti. Ennallistaminen on tehtävä irtisanomisajan loppuun mennessä.
- 9.3 Maanomistajalla on oikeus irtisanoa tämä Sopimus ennenaikaisesti kirjallisella ilmoituksella kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla, jos Vuokralainen ei ole ilmoittanut maanomistajalle Rakentamiskauden aloituspäivää viiden (5) vuoden kuluessa Sopimuksen allekirjoittamisesta.
- 9.4 Maanomistajalla on oikeus irtisanoa tämä Sopimus ennenaikaisesti kirjallisella ilmoituksella yhden kuukauden irtisanomisajalla, mikäli Vuokralaisen vuokran maksu Maanomistajan vähintään kahdesta eräpäivän jälkeisestä kirjallisesta maksumuistutuksesta huolimatta on maksamatta yli kolmen kuukauden ajan toisesta maksumuistutuksesta.

10 Rahoittajan sijaantulo-oikeus

- 10.1 Vuokralainen saattaa rahoittaa Hankkeen ulkopuoliselta lainanantajalta hankittavalla projektirahoituksella. Turvatakseen Sopimuksen voimassapysymiseen ja sen mukaisen vuokranmaksun jatkumisen mahdollisissa maksuhäiriötilanteissa lainanantajalle annetaan alla olevan mukainen ns. sijaantulo-oikeus:

Sen estämättä, mitä tässä Sopimuksessa on muutoin määrätty, edellyttäen että Vuokralainen on kirjallisesti ilmoittanut Maanomistajalle Hanketta rahoittavan lainanantajan yhteystiedot, Maanomistaja sitoutuu kirjallisesti ilmoittamaan kyseiselle lainanantajalle sellaisista kohdassa 8 mainituista rikkomuksista, jotka oikeuttaisivat Maanomistajan irtisanomaan Sopimuksen, ja olemaan irtisanomatta Sopimusta ennen kuin lainanantajalle on annettu mahdollisuus korjata rikkomus Vuokralaisen puolesta 90 päivän kuluessa kyseisen ilmoituksen saamisesta. Jos lainanantaja

korjaa sopimusrikkomuksen mainitun 90 päivän kuluessa, Maanomistajalla ei ole oikeutta irtisanoa tätä Sopimusta päättymään enneaikaisesti ko. sopimusrikkomuksen perusteella.

11 Toimet Sopimuksen päättyessä tai irtisanottaessa Sopimus

- 11.1 Mikäli tätä Sopimusta ei ole korvattu toisella sopimuksella, Vuokralaisen on kahden vuoden sisällä tämän Sopimuksen päättymisestä purettava ja kuljetettava pois Vuokra-alueelta kaikki aurinkopaneelit, akut, sähköasemat, muuntajat sekä kaikki maanpäällinen infrastruktuuri, joka on Hankkeen toiminnan yhteydessä asennettu ja otettu käyttöön ("Ennallistaminen"). Mikäli Vuokralainen ei ole edellä asetetussa määräajassa tehnyt yllä mainittuja toimenpiteitä, on Vuokranantajalla oikeus tehdä tai teettää yllä mainitut toimenpiteet ja/tai muutoin menetellä Vuokralaisen omaisuuden sekä Vuokra-alueen Ennallistamisen osalta parhaaksi katsomallaan tavalla (ml. myynti julkisella pakkohuutokaupalla) sekä periä, ilman eri suostumusta taikka muita toimenpiteitä, Vuokranantajalle aiheutuneet kustannukset jäljempänä tässä kohdassa tarkoitettusta vakuudesta. Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus jatkuu, kunnes kaikki Ennallistamistoimet on suoritettu. Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokraa siihen asti, kunnes alue on Ennallistettu.
- 11.2 Yllä olevasta poiketen Vuokralainen ei ole velvollinen poistamaan teitä, kaapeleita, sähköjohtoja tai maanpinnan alaisia rakenteita Vuokra-alueelta edellyttäen, että maan pinta on luonnollisesti maisemoitu käyttäen alueelle hyvin soveltuvaa puuainesta. Vuokralainen on kuitenkin edellä mainitusta poiketen velvollinen omalla kustannuksellaan poistamaan kaiken tämän kohdan 11.2 mukaisen infrastruktuurin siltä osin, kuin soveltuva lainsäädäntö tai toimivaltaisen viranomaisen päätös niin vaatii.
- 11.3 Jos tämä Sopimus päättyy tai irtisanotaan muusta syystä kuin Maanomistajan sopimusrikkomuksen perusteella, Vuokralainen on velvollinen poistamaan Sopimuksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä omalla kustannuksellaan.

12 Ennallistamisvakuus

Mikäli toimivaltaiset viranomaiset eivät ole asettaneet Vuokralaiselle velvoitetta toimittaa vakuutta kohdan 11 mukaisesta Vuokra-alueen Ennallistamisesta, Vuokralainen sitoutuu toimittamaan Maanomistajalle vakuuden kyseisten Ennallistamista koskevien velvoitteiden täyttämistä tämän kohdan 12 mukaisesti.

Vakuuden on oltava yhteensä suuruudeltaan 3.000 (kolmetuhatta) euroa/vuokra-alueen hehtaari, jolle on rakennettu Hankkeen vaatimaa infrastruktuuria, ja se asetetaan asteittain seuraavasti:

- (i) 1.000 (tuhat) euroa/hehtaari, kun Rakentamiskausi alkaa alueella; ja
- (ii) 2.000 (kaksituhatta) euroa/hehtaari 5 vuoden kuluessa aurinkopaneelien Käyttöönottopäivästä.

Sähkövaraston alueen vakuuden on oltava yhteensä suuruudeltaan 10.000 (kymmentuhatta) euroa/vuokra-alueen hehtaari, jolle on rakennettu Sähkövaraston vaatimaa infrastruktuuria, ja se asetetaan asteittain seuraavasti:

- (iii) 5.000 euroa/hehtaari, kun Sähkövaraston Rakentamiskausi aloitetaan alueella; ja
- (iv) 5.000 euroa/hehtaari 5 vuoden kuluessa Sähkövaraston Käyttöönottopäivästä.

Vakuus asetetaan käteistalletuksena, pankkitakauksena, vakuutusyhtiön myöntämänä takauksena taikka muussa Maanomistajan hyväksymässä vakuusmuodossa. Vakuuden arvo täsmäytetään kohdan 5.4 indeksiehdon mukaisesti kymmenen (10) vuoden välein, ja vakuutta maksetaan lisää indeksin nousua vastaavasti.

Tämän kohdan 12 mukainen vakuus vapautetaan, kun Vuokralainen on saattanut loppuun kohdan 11 mukaiset Ennallistamista koskevat työt.

13 Tietyt sitoumukset ja vakuutukset

- 13.1 Maanomistaja sitoutuu Vuokralaisen pyynnöstä solmimaan erillisen muutos sopimuksen koskien mitä tahansa tämän Sopimuksen mukaista Vuokra- aluetta tai Vuokra-aikaa koskevaa muutosta rekisteröintiviranomaisen niin vaatiessa, jotta kyseinen muutos voidaan rekisteröidä.
- 13.2 Jos Maanomistaja myy tai muuten luopuu Vuokra-alueesta tai sen osasta ennen kuin Vuokralainen on rekisteröinyt tämän Sopimuksen, Maanomistaja sitoutuu antamaan tiedon tästä Sopimuksesta ostajalle/luovutuksensaajalle etukäteen ja sisällyttämään seuraavan ehdon kauppaa- tai siirtosopimukseen:

"Ostaja ottaa vastatakseen kaikki velvollisuudet, jotka kaupan/luovutuksen kohdetta koskevan [pvm] allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella syntyvät Maanomistajalle"
- 13.3 Maanomistaja vahvistaa ymmärtävänsä, että mikäli Kohdekiinteistö siirtyy uudelle omistajalle (esim. kaupan, lahjan, perinnön kautta taikka muulla tavalla), tämä Sopimus sitoo automaattisesti Kohdekiinteistön siirronsaajaa.
- 13.4 Maanomistaja vakuuttaa, että tietonsa mukaan Vuokra-alueen maaperä tai pohjavesi eivät ole pilaantuneita ja ettei Vuokra-alueella ole säilytetty jätteitä tai aineita, jotka voisivat aiheuttaa Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantumisen.
- 13.5 Maanomistaja sitoutuu olemaan rakentamatta tai antamatta kolmannen osapuolen rakentaa mitään rakennuksia tai rakenteita (sisältäen rajoituksetta tuuliturbiinit, mastot ja tornit), joilla voisi olla haitallinen vaikutus Hankkeen sähköntuotannolle maa-alueilla, jotka sijaitsevat 200 metrin sisällä Vuokra-alueesta.
- 13.6 Maanomistaja vakuuttaa, että se ei ole antanut sellaisia erityisiä oikeuksia Vuokra-alueelle 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 Hankeen aurinkovoimalan sähkötuotannolle pois lukien rasiukset, jotka ilmenevät tämän Sopimuksen allekirjoituspäivänä päivätyltä rasiustodistukselta ja kiinteistörekisteriotteesta.

14 Kiinteistövero

14.1 Vuokralainen maksaa sen Vuokra-alueella sijaitsevista rakennuksista, rakennelmista ja muusta omaisuudesta johtuvan kiinteistöveron. Maanomistaja vastaa Vuokra-alueen maapohjan kiinteistöverosta. Mikäli Maanomistajan maksettavaksi tuleva Vuokra-alueen kiinteistövero nousee aurinkovoimalaitoksen tai muiden Vuokralaisen rakennusten tai rakennelmien rakentamisen ja/tai käytön johdosta tai jos lainsäädännön muutoksen johdosta Maanomistajan maksettavaksi tulee aurinkovoimatoimintaan liittyviä muita veroja, Vuokralainen hyvittää Maanomistajalle kyseiset nousut ja uudet verot.

14.2 Maanomistajan tulee (i) toimittaa Vuokralaiselle kopio kiinteistöveron nousua tai lainsäädännön muutoksen johdosta Maanomistajan maksettavaksi tulevaa Vuokra-alueella harjoitetusta aurinkovoimatoiminnasta aiheutuvaa uutta veroa koskevasta veroviranomaisen päätöksestä, joka voisi johtaa Vuokralaisen hyvitysvelvollisuuteen edellä lausutun mukaisesti, hyvissä ajoin ennen veroviranomaisen asettamaa määräpäivää oikaisuvaatimukselle, jotta Vuokralaisella on mahdollisuus tarkistaa päätöksen oikeellisuus ja tarvittaessa toimittaa korjatut tiedot Maanomistajalle veroviranomaisen oikaisuvaatimuksen toimittamiselle asettaman määräajan kuluessa; (ii) toimittaa Vuokralaisen toimittamat korjatut tiedot veroviranomaiselle verotuspäätöksen oikaisua varten oikaisun toimittamiselle asetetun määräajan kuluessa; ja (iii) toimittaa kopio mahdollisesta oikaistusta verotuspäätöksestä Vuokralaiselle hyvissä ajoin ennen veron maksamisen eräpäivää. Mikäli vero on maksettava ennen kuin mahdollinen oikaisupäätös on tehty, Maanomistaja on velvollinen palauttamaan Vuokralaisen maksaman ylimääräisen osuuden Vuokralaiselle ilman aiheetonta viivytystä sen jälkeen, kun veroviranomainen on vahvistanut veron lopullisen määrän.

14.3 Vuokralaisen tulee maksaa tässä kohdassa 14 tarkoitetut maksut Maanomistajan kohdassa 1 ilmoitetulle pankkitilille viimeistään 14 päivää ennen veroviranomaisen veron maksamiselle asettamaa eräpäivää edellyttäen, että Maanomistaja toimittaa Vuokralaiselle kopion lopullisesta verotuspäätöksestä, mukaan lukien maksuohjeet, vähintään kuukausi ennen veroviranomaisen asettamaa eräpäivää.

15 Vastuu vahingosta

15.1 Vuokralainen sitoutuu ottamaan ja ylläpitämään Vuokra-alueella harjoitettavan aurinkovoimatoiminnan kannalta tavanomaisen vakuutuksen, joka kattaa sekä vuokralaisen omaisuudelle aiheutuneet vahingot että ne vahingot, joista vuokralainen on vastuussa vuokrasopimuksen mukaisesti.

15.2 Vuokralainen vastaa Maanomistajalle ja/tai kolmansille osapuolille aurinkovoimalaitoksen rakentamisella, käytöllä, ylläpitämisellä tai korjaamisella aiheuttamastaan välittömästi vahingosta. Maanomistajan on välittömästi ilmoitettava

kolmansien vaateista Vuokralaiselle ja samalla valtuutettava Vuokralainen toimimaan asiassa Maanomistajan puolesta.

- 15.3 Vuokranantaja ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että Vuokra-alueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, tai että Vuokra-alueella olisi säilytetty jätteitä tai aineita, josta olisi voinut aiheutua Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokralainen ei vastaa alueella aiemmin tapahtuneen toiminnan mahdollisesti aiheuttamasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta. Edellä todetusta huolimatta Vuokralainen vastaa kustannuksellaan ja riskillään maaperän ja/tai pohjaveden tilan selvittämisestä sekä puhdistamisesta siltä osin kuin se on tarpeen Hankkeen kannalta ja/tai toteuttamiseksi ja/tai siihen liittyvien rakennusten ja rakennelmien rakentamiseksi.
- 15.4 Vuokralainen vastaa Hankkeen (mukaan lukien Vuokralaisen sopimuskumppanien osalta) aiheuttamien maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumisen selvittämisestä ja puhdistamisesta kustannuksineen sekä muiden haitallisten ympäristövaikutusten vähentämisen ja poistamisen toimenpiteistä kustannuksineen sekä edellä mainittuihin liittyvistä korvauksista. Vuokralainen sitoutuu toimimaan siten, että Lopullisen Vuokra-alueen maaperä ja/tai pohjavesi ei pilaannu Vuokralaisen taikka sen sopimuskumppaneiden taikka Vuokralaisen suostumuksella muutoin Lopullisella Vuokra-alueella toimivien tahojen toimesta. Mikäli Vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin Vuokra-aikana kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön tarkoittamalla tavalla pilaantunut tai roskaantunut Vuokralaisen ja/tai muun edellä mainitun tahon toimesta, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta sekä muista puhdistamisen edellyttämistä toimenpiteistä omalla kustannuksellaan. Edellä todetun lisäksi Vuokralainen vastaa muutenkin kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisten ympäristövelvoitteiden täyttämistä omalla kustannuksellaan.
- 15.5 Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa tarkoitetun velvollisuutensa, on Vuokralaisella 30 päivää aikaa aloittaa maaperän ja/tai pohjaveden puhdistaminen ja hoitaa puhdistaminen soveltuvan lainsäädännön edellyttämällä tavalla niin nopeasti, kun voidaan kohtuullisesti odottaa. Mikäli Vuokralainen ei ole aloittanut toimenpiteitä 30 päivän aikana kirjallisesta ilmoituksesta tai suorita puhdistustöitä joutuisasti loppuun, Vuokranantajalla on oikeus puhdistaa pilaantunut maaperä ja/tai pohjavesi, selvittää alueen pilaantuneisuus sekä toteuttaa muut puhdistamiseen liittyvät toimenpiteet Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella. Vuokralainen sitoutuu hyvittämään Vuokranantajalle edellä tarkoitetut kustannukset 30 päivän kuluessa Vuokranantajan vaatimuksesta huomioiden kuitenkin se, että Vuokranantajalla on oikeus käyttää kohdan 12 mukaista vakuutta edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannusten kattamiseen ilman eri suostumusta taikka toimenpiteitä. Mikäli osoitetaan, ettei alueen roskaantuminen ja/tai pilaantuminen ole aiheutunut Vuokralaisen ja/tai Vuokralaisen sopimuskumppanin ja/tai Vuokralaisen suostumuksella Lopullisella Vuokra-alueella toimivan tahon toimesta, vastaa Vuokralainen kuitenkin Lopullisen Vuokra-alueen puhdistamisesta sekä muista puhdistamisen edellyttämistä toimenpiteistä kustannuksellaan ja riskillään ja Vuokranantaja antaa Vuokralaiselle tarvittavat valtuutukset, joiden nojalla Vuokralainen voi omalla riskillään ja kustannuksellaan pyrkiä saattamaan pilaantumisesta tosiasiallisesti vastuussa olevan tahon täyttämään velvollisuutensa.

15.6 Mikäli Maanomistaja tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheuttaa vahinkoa aurinkovoimalalle, kaapeleille tai sähköjohdoille taikka muulle Hankkeeseen liittyvälle infrastruktuurille, Maanomistaja on velvollinen korvaamaan kaikki kyseiset vahingot täysimääräisenä Vuokralaiselle.

15.7 Selvyyden vuoksi kohtien 15.1 ja 15.6 mukainen vahingonkorvausvelvollisuus ei koske välillisiä tai epäsuoria vahinkoja, ellei näitä ole aiheutettu tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

16 Sopimuksen siirtäminen

Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä Sopimus kolmannelle osapuolelle ilman Maanomistajan suostumusta. Vuokralaisen on kuitenkin viipymättä ilmoitettava Maanomistajalle Sopimuksen siirtämisestä.

17 Rekisteröinti

17.1 Vuokralaisella on oikeus rekisteröidä tämän Sopimuksen mukainen vuokraoikeutensa maakaaren (540/1995, myöhempien muutoksineen) 14 luvun mukaisesti.

17.2 Tämän Sopimuksen allekirjoituksin Maanomistaja hyväksyy, että Vuokralainen kirjaa tämän Sopimuksen mukaisen vuokraoikeutensa kaikkia muita Vuokra-alueita koskevia kiinnityksiä ja rasiuksia paremmalle etusijalle lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, ja sitoutuu Vuokralaisen pyynnöstä tukemaan Vuokralaista kohtuullisin keinoin suostumusten hankkimisessa kaikilta tämän Sopimuksen mukaista vuokraoikeutta paremmalle etusijalle kirjattujen kiinnitysten tai rasiusten haltijoilta.

18 Vuokralaisen oikeus luovuttaa henkilötietoja (GDPR-lauseke)

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

19 Sovellettava laki ja riidanratkaisu

19.1 Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

19.2 Tästä Sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat tai tähän Sopimukseen liittyvät riitaisuudet ratkaistaan ensiasteena siinä käräjäoikeudessa, jolla on toimivalta Vuokra-alueeseen.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla.]

20

Allekirjoitukset

Tämä Sopimus on allekirjoitettu kahtena samasanaisena kappaleena, yksi kullekin Osapuolelle.

MAANOMISTAJA

Paikka: _____ Aika: _____

Padasjoen kunnanhallitus

VUOKRALAINEN

Paikka: _____ Aika: _____

[Nimi]

[Asema]

[Nimi]

[Asema]

LIITTEET

Liite 1

Vuokra-alueen kartta