

MAA-ALUEEN KÄYTTÖ- JA VUOKRASOPIMUS

Päiväys

1.6.2023

Vuokra-alue

Vuokranantajalta vuokrattava alustava vuokra-alue on 18.2 ha suuruinen alue kattaen voimala-alueen, energiantuotantoalueen tarvitsemat rakennukset sekä rakennelmat, varjostusalueet, tiet, aita- ja valvontajärjestelmärakenteet ja sähkönsiirtolinjat, joka on määritelty tarkemmin Liitteessä 2 ("**Alustava Vuokra-alue**").

Alustavat Vuokra-alueet: osa 13.6 ha suuruista Petynmäki 739-421-7-429 -kiinteistöä, osa 7.3 ha suuruista Petynkangas 739-421-10-27 -kiinteistöä ja osa 0.5 ha suuruista Kangas 739-421-10-30 -kiinteistöä ("**Kiinteistö**").

Vuokralainen määrittelee Lopullisen vuokra-alueen ("**Lopullinen Vuokra-alue**") hankkeen Suunnitteluvaiheen aikana aurinkovoimalan rakentamiseen tarvittavien lainvoimaisten lupien pohjalta ja toimittaa Vuokranantajalle päivitetyn Liitteen 1, jossa Lopullinen Vuokra-alue on määritelty.

Liitteestä 1 tulee ilmetä aurinkovoimalan sekä siihen liittyvien rakennusten, teiden, kaapeleiden, siirtolinjojen ja muiden rakenteiden suunniteltu sijainti.

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

Osapuolet

Vuokranantaja(t)

Savitaipaleen kunta, y-tunnus 0163109-0, Kirkkotie 6, 54800 Savitaipale, 040 1586542, antti.hirvikallio@savitaipale.fi, jäljempänä "**Vuokranantaja(t)**"

Vuokralainen

Suomi Helios P003 Oy, y-tunnus 3335731-3, c/o Korkia Oy, Kasarminkatu 25 A, 00130 Helsinki, jäljempänä "**Vuokralainen**"

Vuokralaisen yhteyshenkilön yhteystiedot

Lauri Solin, puh. 040 544 5603, sähköposti lauri.solin@solmar.fi

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tällä Maa-alueen käyttö- ja vuokrasopimuksella ("**Sopimus**") Vuokranantaja vuokraa edellä määritellyn Vuokra-alueen Vuokralaiselle tässä

sopimuksessa mainituin ehdoin Vuokra-ajaksi alla määriteltyä Suunniteltua Käyttöä varten.

Vuokra-aika alkaa tämän Sopimuksen allekirjoitushetkestä.

SOPIMUKSEN EHDOT

1. Määritelmät

| | |
|-----------------------------------|---|
| Suunnitteluvaihe | aika tämän sopimuksen allekirjoittamisesta Toteutusvaiheen alkuun. |
| Toteutusvaihe | aika Hankkeen rakentamistöiden aloittamisesta Vuokra-ajan päättymiseen saakka. Rakennustöiden katsotaan alkaneen, kun maankäyttö- ja rakennuslain mukainen rakentamisen aloituskokous on pidetty kunnan rakennusvalvontaviranomaisen kanssa. |
| Vuokra-aika | määritelty kohdassa 2. Vuokra-aika. |
| Laitteet | aurinkopaneelit, kaapelit, sähkölinjat, akkuinfrastruktuuri, muuntajat, aidat sekä kaikki niihin liittyvät rakenteet ja muut laitteet, joita kohtuudella vaaditaan Suunniteltua Käyttöä varten ja jotka Vuokralainen voi asentaa ja rakentaa Lopulliselle Vuokra-alueelle. |
| Rakennustyöt | Vuokralaisen, sen edustajien tai sopimusosapuolien taikka urakoitsijoiden suorittamat työt mukaan lukien kaikki kohtuudella vaadittavat rakennustyöt, maanrakennustyöt, Laitteiden asentaminen ja kaikki muut työt, jotka ovat välttämättömiä terveys- ja turvallisuusvaatimusten noudattamiseksi ja Suunnitellun Käytön toteuttamiseksi. |
| Suunniteltu Käyttö / Hanke | Vuokra-alueelle suunnitellun aurinkovoimalan ja siihen liittyvän tarpeellisen infrastruktuurin suunnittelu, luvitus, Rakennustyöt ja operointi. |

2. Vuokra-aika

2.1. Vuokra-aika on 40 vuotta Vuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

- 2.2. Vuokra-ajan päättyessä Vuokralaisella on oikeus jatkaa Vuokra-aikaa enintään 5 vuodella. Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle edellä mainitun oikeuden käyttämisestä kirjallisesti viimeistään 12 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä.

3. Suunnittelumaksu ja Vuosivuokra

- 3.1. Toteutusvaiheen aikana maksettava varsinainen vuosivuokra ("Vuosivuokra") on 950 euroa / Lopulliseen Vuokra-alueeseen kuuluva hehtaari. Lopullinen Vuokra-alue määritellään Suunnitteluvaiheen aikana päivitetystä liitteestä 1. Jos rakennustyöt aloitetaan keskellä vuotta, Vuosivuokra maksetaan niiltä alkaneilta kuukausilta, joina vuokranmaksuvelvollisuus on ollut voimassa.
- 3.2. Suunnitteluvaiheessa maksetaan vuokranantajalle kertakorvaus, jonka suuruus on 100 euroa per Alustavan Vuokra-alueen hehtaari, yhteensä 1700 € Vuokranantajan osoittamalle tilille viimeistään 30 päivän kuluessa tämän sopimuksen allekirjoituspäivästä.
- 3.3. Aurinkopuiston rakentamisen vuoksi hakattavan taimikon ja puuston odotusarvo korvataan. Puuston odotusarvon korvaus perustuu puolueettoman tahon arvioon (Metsänhoitoyhdistys Mänty-Saimaa) korvauksen käyvästä määrästä, ja se lasketaan Tapion puuston odotusarvon määrittämiseksi laadittuja laskentaperiaatteita noudattaen. Vuokralainen vastaa kaikista odotusarvon määrittämisen kuluista. Selvytyden vuoksi todettakoon, että metsän uudistamista koskeva lainsäädäntö edellyttää kehityskelpoisen metsän olevan todennettavissa vähintään puolimetrisenä 10 vuoden kuluttua avohakkuun jälkeen, millä saattaa olla merkitystä hankkeen pitkittyessä. Puuston odotusarvon korvaus maksetaan vuokranantajalle kertakorvauksena 30 päivän kuluessa siitä, kun vuokralainen on ilmoittanut puuston poiston aloittamisesta kohdan 5.11 mukaisesti vuokra-alueelta.
- 3.4. Maksukausi on kalenterivuosi. Vuosivuokra maksetaan viimeistään 31.3. seuraavana vuonna vuokranantajan ilmoittamalle tilille. Vuokran määräytymiskauden ollessa kalenterivuotta lyhyempi, vuokra maksetaan niiltä alkaneilta kuukausilta, joina vuokranmaksuvelvollisuus on kohdan **Virhe.** ~~Viitteen lähde ei löytynyt.~~ mukaisesti ollut voimassa. 3.1. (1.6.2023)
ec-
- 3.5. Vuokra on sidottu Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin. Perusindeksilukuna pidetään tämän sopimuksen allekirjoitusvuoden ja allekirjoituskuukauden indeksilukua. Tarkistusindeksi on kulloinkin viimeisin Tilastokeskuksen sivuilla julkaistu pisteluku. Ensimmäinen vuokran tarkistus tehdään allekirjoitusvuotta seuraavan vuoden tammikuun 1. päivä, jonka jälkeen vuokra tarkistetaan vuosittain tammikuun 1. päivä. Selvytyden vuoksi todettakoon, ettei Vuokraa kuitenkaan alenneta, mikäli elinkustannusindeksi laskisi suhteessa edellisen vuoden soveltuvaan pistelukuun.
- 3.6. Vuokralainen toimittaa Vuokranantajalle lopullisen, lopullista Vuokra-aluetta koskevan edellä sovituin perustein lasketun vuokralaskelman tarkastettavaksi 4 kuukautta ennen ensimmäistä vuokranmaksua.
- 3.7. Viivästyskorke maksamattomalle vuokralle määräytyy korkolain (2002/340) mukaisesti.

4. Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

4.1. Suunnitteluvaiheen aikana Vuokralaisella on Vuokra-alueella oikeus:

- a) tehdä aurinkovoimalan rakentamisen kannalta tarpeellisten luvitusprosessien ja rakentamisen edellyttämiä tutkimuksia, mittauksia ja selvityksiä mukaan lukien tarvittavat maaperäselvitykset;
- b) asentaa etäkartoituslaitteita tai muita laitteita tutkimusten ja selvitysten toteuttamiseksi;
- c) hakea Suunnittelun Käytön edellyttämät luvat ja muut viranomaishyväksynnot; sekä
- d) tehdä kaikki muut tarvittavat Suunnittelun Käytön kannalta tarpeelliset valmistelevat toimenpiteet. Selvyyden vuoksi todettakoon, että puuston poisto suunnitteluvaiheen aikana ei ole sallittua.

4.2. Toteutusvaiheen aikana Vuokralaisella on oikeus:

- a) toteuttaa kaikki kohdassa 4.1 määritellyt toimet;
- b) suunnitella, pystyttää, asentaa, käyttää, operoida, tarkastaa, huoltaa, korjata, korvata, päivittää, muuttaa, lisätä ja uudistaa ja mitä tahansa Laitteita Suunnittelun käytön toteuttamiseksi Vuokra-alueella;
- c) käyttää kaikkia koneita, työkaluja ja laitteita, jotka ovat välttämättömiä Rakennustöiden suorittamiseksi ja Suunnittelun käytön toteuttamiseksi Vuokra-alueella;
- d) rakentaa tarvitsemansa uudet tiet Vuokra-alueelle omalla kustannuksellaan;
- e) käyttää, sekä tarvittaessa vahvistaa ja leventää, Vuokra-alueella sijaitsevia olemassa olevia teitä (selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli tällaisia teitä hallinnoi tieosakaskunta, teiden käytöstä, kunnossapidosta sekä vahvistus- ja levennystöistä sovitaan erikseen tieosuuskunnan kanssa);
- f) rakentaa aurinkovoimalan tarvitsema sähkö- ja tietoliikenneverkko siirtolinjoihin maakaapeleina, sähköasemineen ja muuntajineen Vuokra-alueelle omalla kustannuksellaan;
- g) hakea tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren (540/1995) 14. luvun säännösten mukaisesti Maanmittauslaitokselta kohdassa 9 määritellyn mukaisesti;
- h) tehdä kaikki Suunnittelun Käytön kannalta tarvittavat tarkastus-, huolto- ja korjaustoimet;
- i) tehdä kaikki muut tarvittavat toimenpiteet Hankkeen toteuttamiseksi ja Vuokra-alueen hyödyntämiseksi Suunniteltua Käyttöä varten; sekä
- j) hankkia edellä mainittuihin oikeuksiin liittyvät tai niitä edellyttävät luvat, oikeudet ja asiakirjat.

5. Vuokralaisen vastuu ja velvollisuudet

5.1. Vuokralainen vastaa omalla kustannuksillaan Suunnittelun Käytön kannalta tarvittavien lupien hakemisesta.

5.2. Vuokralainen vastaa siitä, että muu kuin aurinkovoimaloiden tai niiden vaatiman tekniikan rakentamiseen käytetyt Vuokra-alueen osat tulee pyrkiä säilyttämään nykyisessä kunnossa.

5.3. Jos Vuokra-alue tai osa siitä tai vuokra-alueen lähialue on Vuokra-aikana pilaantunut johtuen joko Vuokralaisen itsensä tai Vuokralaisen vastuupiiriin kuuluvien henkilöiden, kuten urakoitsijoiden ja

alihankkijoiden, toiminnasta Vuokra-alueella, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta kustannuksellaan ympäristöviranomaisten ja kulloinkin voimassa olevan lain edellyttämällä tavalla.

- 5.4. Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokra-alueella ainoastaan yleisesti hyväksytyjä kasvintorjunta-aineita alueen luonto ja luomukeruuvaatimukset huomioon ottaen ja vastaa käyttämiensä aineiden mahdollisista haittavaikutuksista myös Vuokra-ajan jälkeen. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan hankkia mahdollisesti tarvittavat viranomaisluvut näiden aineiden käyttöön
- 5.5. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan aurinkopuiston sekä sille rakennetun maanalaisen/vedenalaisen verkoston vaatimasta huollosta, kuten myös niitä varten rakentamiensa tai muutoin käyttämiensä huoltoteiden hoitokustannuksista.
- 5.6. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle sen välittömän vahingon, jonka Vuokralainen tahallisesti tai laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa Vuokra-alueelle tai Vuokranantajan muulle omaisuudelle tai joka aiheutuu Vuokra-alueen vuokraehtojen vastaisesta käytöstä. Vuokralainen ei ole velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle mitään välillisiä tai epäsuoria vahinkoja, ellei näitä ole aiheutettu tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta.
- 5.7. Kolmannen osapuolen esittäessä vaateita Vuokranantajaa kohtaan on Vuokralainen vastuussa toiminnastaan aiheutuneista välittömistä vahingoista sen mukaisesti ja siinä laajuudessa kuin voimassa olevassa lainsäädännössä on säädetty vastuusta suhteessa kolmanteen osapuoleen. Vuokranantajan on välittömästi ilmoitettava kolmansien vaateista Vuokralaiselle ja Vuokralaisen vaatimuksesta valtuutettava ilman aiheutonta viivytystä Vuokralainen toimimaan asiassa Vuokranantajan puolesta. Vuokralaisen tulee toimiessaan em. valtuutuksen nojalla aktiivisesti informoida Vuokranantajaa asiaan liittyvistä merkityksellisistä toimenpiteistä. Kolmannen esittäessä vaateita Vuokranantajaa kohtaan on Vuokranantajalla myös mahdollisuus niin päättäessään toimia vahingonkorvausasiassa omalla kustannuksellaan yhdessä Vuokralaisen kanssa kohtuullisessa laajuudessa. Vuokralaisella on kuitenkin viime kädessä päätösvalta menettelystä niiden asioiden osalta, joista Vuokralainen on vastuussa. Vuokranantaja ei esimerkiksi ole oikeutettu sopimaan tällaista asiaa ilman Vuokralaisen suostumusta.
- 5.8. Kaikista Vuokra-alueelle rakentamiensa rakennusten ja rakennelmien vakuuttamisesta sekä vakuutuskustannuksista vastaa Vuokralainen. Vuokralainen sitoutuu hankkimaan ja ylläpitämään kattavan vakuutuksen toiminnallensa ja siitä mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen varalle. Vakuutus tulee hankkia vakavaraiselta ja luotettavalta toimijalta. Vuokralaisen on pyydettäessä esitettävä vakuutustodistus Vuokranantajalle.
- 5.9. Vuokralainen ilmoittaa teiden, perustusten, kaapelointien ja sähkölinjojen kuten muidenkin merkittävien rakentamistöiden aloittamisesta vähintään 4 viikkoa ennen toimenpiteiden aloittamista.
- 5.10. Vuokra-alueelle rakennettavat Laitteet tulee niiden toimintatekniset vaatimukset huomioiden sijoittaa siten, että niistä koituu mahdollisimman vähän haittaa alueen tavanomaiselle käytölle.
- 5.11. Vuokra-alueella sopimuksen tekohetkellä oleva puusto on Vuokranantajan omaisuutta. Vuokra-alueella tehtävistä hakkuista tulee sopia erikseen. Vuokralainen pyrkii ilmoittamaan

Vuokranantajalle Vuokra-alueen hakkuiden käynnistymisestä mahdollisimman aikaisin, mutta kuitenkin vähintään 4 kuukautta ennen hakkuutöiden käynnistymistä. Vuokranantaja on vastuussa puuston myynnistä joko itse tai valitsemansa yhteistyökumppanin toteuttamana kuitenkin siten, että kaikki puusto tulee korjattua ja poistettua vuokra-alueelta Vuokralaisen asettaman aikataulun puitteissa. Vuokralainen vastaa Suunnitellun Käytön kannalta tarvittavasta puuston poistosta Vuokra-alueella. Lisäksi Vuokralainen vastaa Vuokra-alueelta poistamansa puuston asianmukaisesta korjuusta lajiteltuna asianmukaisiksi puutavaralajeiksi sekä puutavaran toimittamisesta kesäkuljetuskelpoisen tien varteen Kiinteistöllä omalla kustannuksellaan. Vuokranantaja voi niin halutessaan ottaa puutavaran myös omaan käyttöön. Puuston poisto voidaan aloittaa aikaisintaan, kun vakuus on saatu kohdan 12.3 mukaisesti ja rakennustyöt ovat alkaneet.

- 5.12. Vuokralaisen oikeudesta ottaa ja hyödyntää maa-ainesta Vuokra-alueella sovitaan erillisellä sopimuksella. Selvyyden vuoksi todettakoon, että tämä kohta ei koske paneelikentän tavanomaisia pinnanmuotojen tasaustöitä.

6. Vuokranantajan velvollisuudet

- 6.1. Vuokranantaja sitoutuu tarvittaessa myötävaikuttamaan Suunnitellun Käytön ja Rakennustöiden edellyttämien tarpeellisten lupien hakemiseen ja saantiin käytettävissään olevin kohtuullisin keinoin Suunnittelu- ja Vuokra-aikana. Muun ohella Vuokranantaja sitoutuu tarpeen mukaan puoltamaan ja antamaan kirjallisen suostumuksen kaikkiin tämän sopimuksen täyttämiseksi ja Suunnitellun käytön toteuttamiseksi tarvittaviin hakemuksiin kuten esimerkiksi rakennuslupahakemukseen Suunnittelu- ja Vuokra-aikana.
- 6.2. Vuokranantaja sitoutuu olemaan sallimatta Vuokra-alueella toimia, joiden seurauksena syntyisi varjostavia rakenteita, kuten yli 25 metrin korkuisia rakennuksia tai esteitä, jotka saattaisivat haitata aurinkovoimaloiden toimintaa tai energiantuotantoa.
- 6.3. Vuokranantaja ei salli muiden sellaisten sopimusalueeseen kohdistuvien käyttö- tai rasiteoikeuksien perustamista, jotka suoraan tai välillisesti haittaisivat aurinkovoimalan toimintaa tai energiantuotantoa. Edellä mainittu ei kuitenkaan koske kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) tarkoitettuja niin sanottuja pakkorasitteita, jotka voidaan perustaa maanmittaustoimituksessa vastoin maanomistajien tahtoa.

7. Vuokralaisen ja Vuokranantajan omaisuus

- 7.1. Tämän sopimuksen olennaisena osana Vuokralaisen omaisuudeksi jäävät aurinkovoimalat, niihin liittyvät Laitteet ja tekniset rakennelmat, sähkölinjat ja muut vastaavat aurinkovoimalaan ja sen toimintaan liittyvät rakenteet.
- 7.2. Mikäli Vuokranantaja myy Vuokra-alueen maata, on Vuokranantajan saatettava ostaja tietoiseksi tämän sopimuksen oikeuksista ja velvollisuuksista sekä niiden siirtymisestä uudelle omistajalle.
- 7.3. Vuokranantajalla on oikeus käyttää Vuokra-aluetta Suunnittelu aikana haluamallaan tavalla kunhan Vuokranantajan toiminta ei ole vahingollista aurinkovoimalan suunnittelulle, toiminnalle tai rakentamiselle. Vuokralainen on tietoinen, että Vuokranantaja voi luovuttaa Suunnittelu ajaksi metsästyks- ja kalastusoikeuksia alueelle.

8. Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen

- 8.1. Vuokralaisella on oikeus purkaa Sopimus ilman irtisanomisaikaa, jos Vuokralainen ilmoittaa Vuokranantajalle kirjallisesti hankkeen raukeavan teknisistä, taloudellisista tai muista vastaavista syistä Suunnitteluajana. Mikäli sopimus purkautuu tässä mainitulla perusteella, kumpikaan sopijapuoli ei ole oikeutettu vaatimaan korvauksia toiselta sopijapuolelta.
- 8.2. Vuokralaisella on oikeus irtisanoa Sopimus 2 vuoden irtisanomisajalla Toteutusvaiheen aikana, jos Vuokralainen ilmoittaa Vuokranantajalle kirjallisesti sopimuksen irtisanomisesta teknisistä, taloudellisista tai muista vastaavista syistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranmaksuvelvoite säilyy irtisanomisajan ja Vuokralaisella on kohdan 11 mukainen ennallistamisvelvoite sen irtisanoessa sopimuksen tämän kohdan perusteella.
- 8.3. Vuokranantaja voi irtisanoa tämän sopimuksen 3 kuukauden irtisanomisajalla Suunnitteluajana, mikäli:
- aurinkovoimalan luvitusprosessia ei ole käynnistetty viimeistään 2 vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta; tai
 - aurinkovoimalan rakennustöitä ei ole aloitettu viimeistään viiden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli sopimus purkautuu tässä mainitulla perusteella, kumpikaan sopijapuoli ei ole oikeutettu vaatimaan korvausta toiselta sopijapuolelta.
- 8.4. Vuokranantajan kohdan 8.3 mukainen purkusoikeus kuitenkin peruuntuu, mikäli Vuokralainen ryhtyy ennen kohdassa 8.3 tarkoitettujen aikarajojen puitteissa (irtisanomisaika mukaan lukien) maksamaan tämän sopimuksen kohdassa ~~Virhe. Viitteen lähdettä ei löytynyt.~~ tarkoitettua Vuosivuokraa.
3.1. (1.6.2023 e-le)
- 8.5. Vuokranmaksun alettua (joko kohdan 3 tai kohdan 8.4 mukaisesti) Vuokranantajalla on lisäksi oikeus purkaa tämä sopimus yksipuolisesti ilman irtisanomisaikaa, mikäli Vuokralainen ei kirjallisen maksukehotuksen saatuaan 3 kuukauden kuluessa eräpäivästä suorita erääntyneitä maksujaan.
- 8.6. Vuokranantajalla ei ole maanvuokralain (258/1966) mukaista lunastusvelvollisuutta Vuokralaisen jättämään omaisuuteen.
- 8.7. Siltä osin kuin muualla tässä sopimuksessa ei toisin sovita, tämän sopimuksen irtisanomiseen ja purkamiseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa maanvuokralakia.
- 8.8. Vuokrasopimuksen päättyttyä Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistattamaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin vuokraoikeuksista tehdyt merkinnät sekä toimittamaan tarvittavat todistukset toiminnan päättymisestä kiinteistöverotus statuksen muuttamiseksi.

9. Kiinnitykset ja kirjaukset

Vuokranantaja vakuuttaa, että Kiinteistö ja siihen kuuluva Vuokra-alue on vapaana kaikista sellaisista kolmansien osapuolten vaatimuksista sekä oikeudellisista ja taloudellisista tai muista sitoumuksista, jotka saattaisivat estää tämän sopimuksen mukaisen Suunnitellun Käytön tämän sopimuksen kohteena olevalla Vuokra-alueella.

Vuokralaisella on oikeus hakea tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren (540/1995) 14. luvun säännösten mukaisesti Maanmittauslaitokselta. Vuokranantaja antaa suostumuksensa sille, että Vuokralaisen tämän sopimuksen mukainen vuokraoikeus voidaan kirjata parhaalle etusijalle. Vuokralaisella on lisäksi oikeus hakea omistamiensa Vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten ja laitteiden omistusoikeuden kirjaamista maakaaren säännösten mukaisesti. Kirjaamiskustannuksista vastaa Vuokralainen.

10. Kiinteistövero

- 10.1. Vuokralainen vastaa kaikista veroista ja maksuista, jotka syntyvät aurinkovoiman tuottamisesta Vuokra-alueella. Tämä ehto kattaa myös mahdollisen kiinteistöveron sekä muiden verojen tai maksujen korotukset.
- 10.2. Selvyden vuoksi todettakoon, että tämänhetkisen lainsäädännön mukaan metsämaalla ja maatalousmaalla ei ole kiinteistöveroa, mutta maapohjan käyttötarkoituksen muuttuessa maapohja tulee kiinteistöverotuksen piiriin. Vuokralainen sitoutuu kattamaan maapohjaan liittyvän kiinteistöveron vuokranantajan toimittaessa Vuokralaiselle maksetun kiinteistöverolaskelman tämän sopimuksen mukaisesta vuokra-alueesta.
- 10.3. Mikäli Vuokranantaja on tai Vuokranantajasta tulee arvonlisäverovelvollinen, maksettaviin vuokriin ja kertakorvauksiin lisätään kulloinkin soveltuva arvonlisävero. Vuokranantajan tulee toimittaa tällöin toimittaa arvonlisäverolliset laskut Vuokralaiselle.

11. Vuokra-alueen ennallistaminen

Vuokralainen on viivytyksettä, kuitenkin enintään 12 kuukauden kuluessa sopimuksen päättymisestä, velvollinen purkamaan Vuokra-alueelle rakentamansa Laitteet ja muut maanpäälliset rakenteet sekä ennallistamaan Vuokra-alueen. Maan alle jäävät rakenteet, kuten liittymäkaapelit sekä muut rakenteet maan alle jäävin osin Vuokralainen voi jättää purkamatta, mikäli viranomaisen määräyksistä ei muuta seuraa. Tiet voidaan jättää paikoilleen, ja ne jäävät korvauksetta Vuokranantajalle. Vakuudeksi edellä mainittujen ennallistamistöiden suorittamiselle Vuokralainen asettaa ennallistamisvakuuden kohdan 12 mukaisesti. Mikäli Vuokralainen Tuotantovaiheen ensimmäisen kymmenen (10) vuoden aikana ajaa Hankkeen alas tai irtisanoo Sopimuksen sen kohdan ~~Virhe. Viitteen lähdettä ei löytynyt.~~ mukaisesti, Vuokralainen sitoutuu metsittämään ne Vuokra-alueen osat, jotka olivat tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä metsitettynä, istuttamalla kyseiselle alueelle Vuokranantajan hyväksymiä puuntaimia.

8.2. (1.6.2023 C. Ce)

12. Vakuuden asettaminen

- 12.1. Osapuolet toteavat lisäksi, ettei tässä vuokrasopimuksessa määritelty vuokra sisällä riskivaraumaa Hankkeen päättyessä mahdollisesti syntyvistä ylimääräisistä kustannuseristä (esim. aurinkovoimalan purkamisen kustannukset), joiden takia Vuokralainen asettaa vakuuden purku- ja ennallistamisvelvoitteiden varalta Vuokranantajan hyväksi.
- 12.2. Vuokralainen saa asettaa vakuuden vaiheittain siten, että 80 % vakuudesta tulee asettaa Rakennustöiden alkaessa ja vakuuden tulee olla kokonaisuudessaan (100 %) asetettuna, kun 10

vuotta on kulunut Vuokra-alueen ensimmäisen aurinkovoimalan sähköntuotannon aloituksesta. Vakuusarvon tulee tällöin olla 2000 euroa per hehtaari Vuokra-alueen lopullisen koon mukaisesti. Vakuusarvo on sidottu Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin. Perusindeksilukuna pidetään tämän sopimuksen allekirjoitusvuoden ja allekirjoituskuukauden indeksilukua. Tarkistusindeksi on kulloinkin viimeisin Tilastokeskuksen sivuilla julkaistu pisteluku. Ensimmäinen tarkistus tehdään Rakennustöiden alkaessa ja seuraavan kerran vakuutta tarkistetaan, kun vakuus on asetettu kokonaisuudessaan. Tämän jälkeen vakuuden määrää tarkistetaan vuosittain tammikuun 1. päivä. Selvyyden vuoksi todettakoon, ettei vakuutta kuitenkaan alenneta, mikäli elinkustannusindeksi laskisi suhteessa edellisen vuoden soveltuvaan pistelukuun.

- 12.3. Vuokralaisen on asetettava purku- ja ennallistamisvakuus Vuokranantajalle Vuokralaisen valinnan mukaisesti, joko pankkitalletuksena suljetulle tilille, pankkitakauksena, takauksena, vakuutuksena tai muuna sellaisena vakuutena, jonka Vuokranantaja on erikseen hyväksynyt. Kaikissa vakuusmuodoissa edunsaajana on Vuokranantaja.
- 12.4. Vakuuden tulee olla keskeytyksettä voimassa, kunnes laitteisto ja rakennelmat on purettu ja alue palautettu alkuperäiseen käyttötarkoitukseen soveltuvaksi. Vuokralaisen tulee edellä kohdassa 11 mainitun 12 kuukauden määräajan sisällä kirjallisesti ilmoittaa Vuokranantajalle kun purku- ja ennallistamisvelvoitteet on täytetty, sillä uhalla, että Vuokranantaja voi ko. määräajan kuluttua umpeen muutoin välittömästi hyödyntää vakuus ja teettää tarpeelliset purku- ja ennallistamistyöt. Ennallistamisen valmistuttua Vuokra-alueella pidetään katselmus, jossa tarkistetaan Vuokra-alueen kunto ja tila. Vuokranantajan tulee olla läsnä katselmustilaisuudessa ja tilaisuudesta kirjoitetaan pöytäkirja, jossa todetaan Vuokralaisen suorittaneen kaikki sille asetetut velvollisuudet. Pöytäkirja hyväksytään molempien allekirjoitettua sen. Vuokralainen kustantaa katselmuksessa mahdollisesti käytettävän Vuokranantajan hyväksymästä ulkopuolisesta asiantuntijasta aiheutuvat kulut. Mikäli Vuokranantaja katselmuksen aikana kohtuullisesti katsoo, ettei Vuokralainen ole ryhtynyt toimiin purku- ja ennallistamisvelvoitteiden aikaansaamiseksi, Vuokranantajalla on oikeus käyttää vakuus eräänntyneiden/lainvoimaisten velvoitteiden maksuun parhaaksi katsomallaan kohtuullisella tavalla. Muissa tapauksissa vakuus vapautetaan.
- 12.5. Jos käyttöoikeus siirtyy toiselle, on palautuksen ehtona, että siirronsaaja on antanut Vuokranantajalle omissa nimissään olevan vakuuden ja käyttöoikeuden siirto on tullut voimaan. Mikäli Vuokranantajan omistusoikeus Kiinteistöön lakkaa, vakuus vapautetaan välittömästi ja siirretään Kiinteistön uuden omistajan nimiin.

13. Rahoittajan sijaantulo-oikeus

- 13.1. Vuokralaisen rahoittajalla on vuokrasopimuksen voimassapysymisen turvaamiseksi oikeus täyttää Sopimukseen perustuvat velvoitteet Vuokralaisen sijaan, mikäli Vuokralainen syyllistyy sopimusrikkomukseen, joka antaisi Vuokranantajalle oikeuden irtisanoa tai purkaa tämä Sopimus.
- 13.2. Sen jälkeen, kun Vuokralainen on ilmoittanut Vuokralaisen rahoittajan yhteystiedot Vuokranantajalle, Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan kirjallisesti rahoittajalle mahdollisesta vuokranmaksun laiminlyönnistä tai muusta sopimusrikkomuksesta, joka voisi oikeuttaa Vuokranantajan tämän vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkuun. Vuokranantajalla ei ole oikeutta Sopimuksen irtisanomiseen tai purkuun, jos Vuokralainen tai sen rahoittaja on

suorittanut kyseisen vuokramaksun ja/tai korjannut muun sopimusrikkomuksen yhdeksänkymmenen (90) päivän kuluessa siitä, kun rahoittaja vastaanotti Vuokranantajanilmoituksen.

14. Sopimuksen siirto ja muutokset sopimukseen

- 14.1. Kaikki muutokset tähän sopimukseen tulee tehdä kirjallisesti, ja molempien osapuolten on ne hyväksyttävä.
- 14.2. Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä sopimus kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan suostumusta. Siirrosta tulee ilmoittaa Vuokranantajalle kirjallisesti yhden (1) kuukauden sisällä siirron tapahtumisesta.
- 14.3. Vuokranantajalla on oikeus luovuttaa kiinteistö, mutta kuitenkin niin, että tässä Sopimuksessa sovittu maanvuokra jää voimaan. Jos Vuokraoikeutta ei ole kirjattu kiinteistötietojärjestelmään, on Vuokranantaja velvollinen kertomaan kiinteistön ostajalle tai saajalle Vuokrasopimuksesta ja sen sisällöstä.

15. Salassapito

- 15.1. Vuokranantaja sitoutuu pitämään salassa (i) Sopimuksen ehdot ja (ii) kaikki Vuokralaista ja Hanketta koskevat tiedot, jotka se on saanut Sopimuksen tekemistä ja täytäntöönpanoa koskevissa neuvotteluissa.
- 15.2. Edellä lausutusta poiketen Vuokranantajalla on oikeus luovuttaa kyseisiä tietoja kolmansille osapuolille, jos, ja siinä määrin kuin, (i) lainsäädäntö, toimivaltainen viranomainen tai tuomioistuin sitä edellyttää, (ii) tiedot ovat tulleet julkisiksi muuta kautta kuin Vuokranantajan tätä kohtaa 15 koskevalla sopimusrikkomuksella, (iii) tietojen luovuttaminen on tarpeen osana Vuokranantajan liiketoimintojen myyntiä tai divestointia (ja kyseiset kolmannet osapuolet sitoutuvat vähintään tätä kohtaa 15 vastaavaan salassapitovelvollisuuteen) tai (iv) Vuokralainen on kirjallisesti ilmoittanut hyväksyvänsä tietojen luovuttamisen.

16. Oikeus luovuttaa henkilötietoja kolmannelle osapuolelle (GDPR)

Vuokralaisella on oikeutetun edun (GDPR artikla 6(f)) perusteella oikeus luovuttaa tämän Sopimuksen sisältämiä tai muita Vuokralaisen laillisesti käsittelemiä Maanomistajaa koskevia henkilötietoja Hankkeen tai Vuokralaisen osakkeiden luovutuksen- tai siirronsaajalle ja lainanantajalle, joka tarjoaa rahoitusta Hankkeelle sekä edellä mainittujen tahojen neuvonantajille (esim. due diligence- tarkastuksen yhteydessä). Vuokralaisella on lisäksi oikeus luovuttaa Maanomistajaa koskevia edellä mainittuja henkilötietoja Hankkeen toteuttamiseen liittyvien suunnittelu- ja toteutustyön yhteydessä ulkopuoliselle taholle (esim. urakoitsijalle), joka osallistuu Hankkeen toteuttamiseen Vuokralaisen lukuun ja toimeksiannosta.

17. Riidanratkaisu ja sovellettava laki

- 17.1. Kaikki tästä sopimuksesta johtuvat riitaisuudet on pyrittävä selvittämään ensisijaisesti neuvotteluteitse. Mikäli mahdollisiin riitaisuuksiin ei löydetä ratkaisua neuvotteluteitse, ratkaistaan

ne lopullisesti Etelä-Karjalan kärjäoikeudessa Lappeenrannassa, tai sen tulevaisuudessa mahdollisesti korvaavassa tuomioistuimessa

17.2. Tähän sopimukseen sovelletaan muilta osin kuin edellä on sovittu maanvuokralakia (258/1966).

18. Sopimuskappaleet

Tämä sopimus liitteineen sisältää tyhjentävästi kaikki Vuokra-alueen vuokraamista koskevat sopimusehdot Osapuolten välillä, eikä näiden lisäksi ole voimassa muita suullisia tai kirjallisia sopimusehtoja. Mikäli sopimusteksti ja sen liitteet ovat joiltakin osin ristiriidassa keskenään, liitteet saavat etusijan sopimuksen tulkinnassa. Tästä vuokrasopimuksesta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi Vuokranantajalle ja yksi Vuokralaiselle.

19. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan sopimuksen allekirjoituspäivästä lukien ja on voimassa vuokra-ajan loppuun saakka.

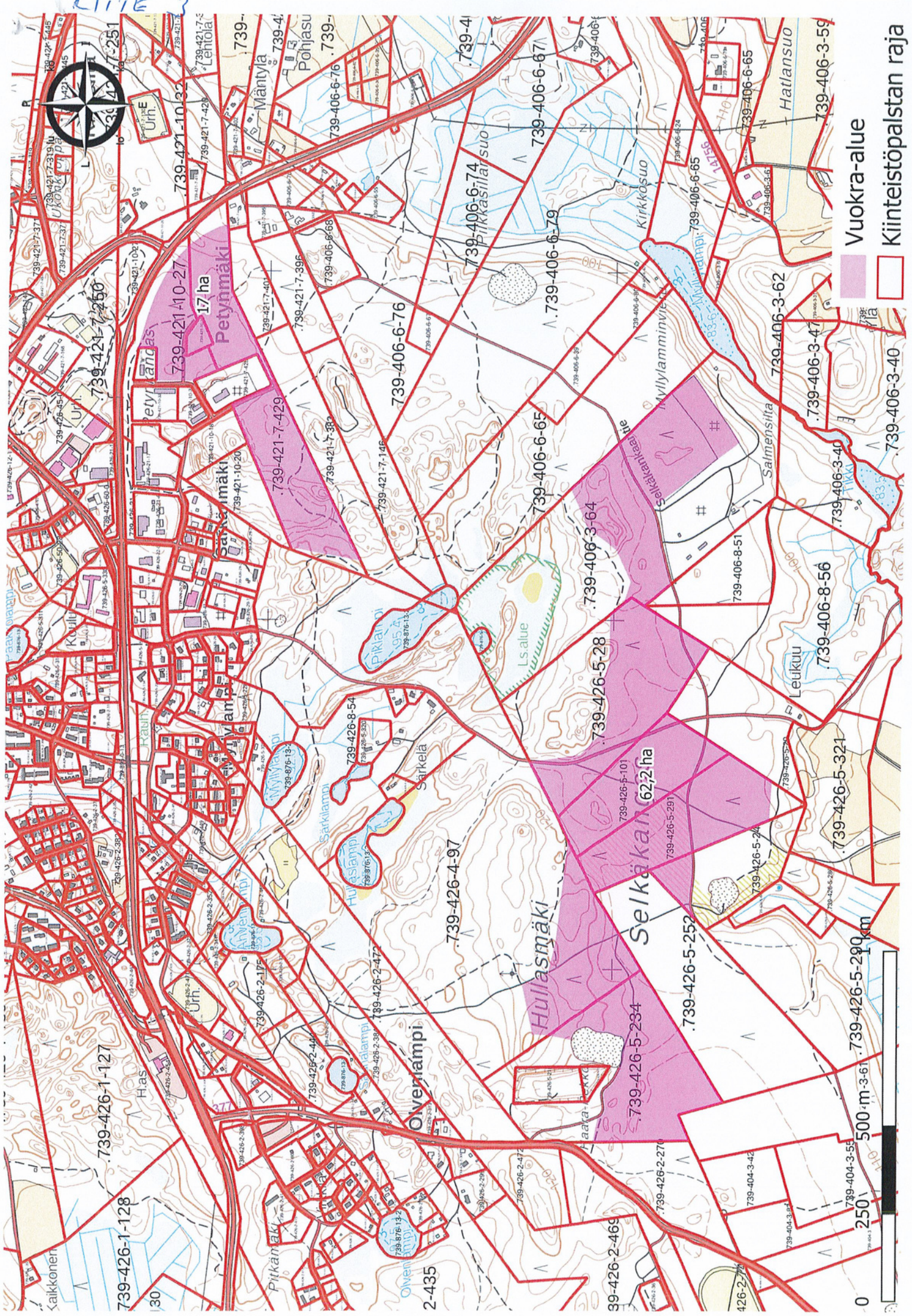
20. Liitteet

| | |
|---------|---|
| Liite 1 | Vuokra-alue (määritetään ennen rakentamisen käynnistymistä) |
| Liite 2 | Alustavan Vuokra-alueen osoittava kartta |
| Liite 3 | Alustava hankealue |

21. Vakuudeksi

Savitaipaleen kunta
Vuokranantaja

Lauri Solin
Suomi Helios P003 Oy, Vuokralainen



Vuokra-alue

Kiinteistöpalstan raja

739-426-1-128

739-426-1-127

739-426-2-175

739-426-2-357

739-426-3-321

739-426-5-291

739-426-6-668

739-427-7-428

739-427-7-319

739-426-2-469

739-426-2-477

739-426-5-252

739-426-8-54

739-421-7-380

739-421-7-396

739-421-10-27

739-421-7-401

739-421-7-426

739-426-2-270

739-426-2-270

739-426-5-234

739-426-8-54

739-426-6-65

739-421-7-146

739-406-6-76

739-406-6-67

739-406-6-74

739-404-3-58

739-404-3-61

739-426-5-291

739-426-8-51

739-406-3-47

739-406-3-62

739-406-6-65

739-406-6-65

739-406-6-65

739-404-3-58

739-404-3-61

739-426-5-291

739-426-8-51

739-406-3-47

739-406-3-62

739-406-6-65

739-406-6-65

739-406-6-65

739-404-3-58

739-404-3-61

739-426-5-291

739-426-8-51

739-406-3-47

739-406-3-62

739-406-6-65

739-406-6-65

739-406-6-65

739-404-3-58

739-404-3-61

739-426-5-291

739-426-8-51

739-406-3-47

739-406-3-62

739-406-6-65

739-406-6-65

739-406-6-65

739-404-3-58

739-404-3-61

739-426-5-291

739-426-8-51

739-406-3-47

739-406-3-62

739-406-6-65

739-406-6-65

739-406-6-65

739-404-3-58

739-404-3-61

739-426-5-291

739-426-8-51

739-406-3-47

739-406-3-62

739-406-6-65

739-406-6-65

739-406-6-65

739-404-3-58

739-404-3-61

739-426-5-291

739-426-8-51

739-406-3-47

739-406-3-62

739-406-6-65

739-406-6-65

739-406-6-65

739-404-3-58

739-404-3-61

739-426-5-291

739-426-8-51

739-406-3-47

739-406-3-62

739-406-6-65

739-406-6-65

739-406-6-65

739-404-3-58

739-404-3-61

739-426-5-291

739-426-8-51

739-406-3-47

739-406-3-62

739-406-6-65

739-406-6-65

739-406-6-65

739-404-3-58

739-404-3-61

739-426-5-291

739-426-8-51

739-406-3-47

739-406-3-62

739-406-6-65

739-406-6-65

739-406-6-65

739-404-3-58

739-404-3-61

739-426-5-291

739-426-8-51

739-406-3-47

739-406-3-62

739-406-6-65

739-406-6-65

739-406-6-65

739-404-3-58

739-404-3-61

739-426-5-291

739-426-8-51

739-406-3-47

739-406-3-62

739-406-6-65

739-406-6-65

739-406-6-65

739-404-3-58

739-404-3-61

739-426-5-291

739-426-8-51

739-406-3-47

739-406-3-62

739-406-6-65

739-406-6-65

739-406-6-65

739-404-3-58

739-404-3-61

739-426-5-291

739-426-8-51

739-406-3-47

739-406-3-62

739-406-6-65

739-406-6-65

739-406-6-65

739-404-3-58

739-404-3-61

739-426-5-291

739-426-8-51

739-406-3-47

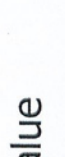
739-406-3-62

739-406-6-65

739-406-6-65

739-406-6-65

0 250 500 m



17 ha

62,2 ha

17 ha