

## MAANVUOKRASOPIMUS

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

### 1 Osapuolet

- 1) Better Energy Finnish Solar • Oy (y-tunnus •), osoite: c/o HPP Asianajotoimisto Oy Bulevardi 1 A, 00100 Helsinki ("**Vuokralainen**");

**Yhteystiedot:** estate@betterenergy.dk, cc: mhe@betterenergy.dk, hankekehittäjä Forus Oy, Lauri Länkelin, + 358 40 570 9534

ja

- 2) Nimi (y-tunnus / henkilötunnus), osoite: ("**Vuokranantaja**").

**Vuokranantajan yhteystiedot:**

**Puhelinnumero:** •

**Sähköpostiosoite:** •

**Pankkitili (IBAN):** •

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

### 2 Tausta ja tarkoitus

- 2.1 Vuokralainen harjoittaa aurinkovoimalan kehittämis-, rakentamis- ja käyttötoimintaa, ja kehittää parhaillaan Hanketta (kuten jäljempänä määritelty) \_\_\_\_\_ kaupungissa/kunnassa.
- 2.2 Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia niistä ehdoista, joilla Vuokranantaja vuokraa kohdassa 4 yksilöidyt maa-alueet Vuokralaiselle Hankkeen toteuttamista varten.

### 3 Hankkeesta

- 3.1 Vuokralaisen suunnitelmana on rakentaa aurinkovoimalaitos Vuokra-alueelle (kuten jäljempänä määritelty ja/tai sitä ympäröiville maa-alueille ("**Hanke**"). Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät, että Hankkeen toteuttaminen edellyttää Hankkeen teknistä ja taloudellista toteuttamiskelpoisuutta sekä sitä, että kaikki Hankkeen toteuttamisen edellyttämät viranomaisluvut saadaan, ja näin ollen Vuokralainen voi muuttaa suunnitelmiaan sekä luopua Hankkeesta harkintansa mukaan. Vuokralaisen tulee ilman aiheetonta viivytystä ilmoittaa Vuokranantajalle lopullinen hankealue sen määrittämisen jälkeen. Hankealueesta (muutettuna kulloinkin tämän kohdan 3.1 mukaisesti), käytetään jäljempänä nimitystä "**Hankealue**".
- 3.2 Vuokranantaja hyväksyy, että Hankkeen toteuttaminen ja lopullinen aurinkovoiman tuottamiseen käytettävä maa-alue riippuvat monista tekijöistä, kuten alueen soveltuvuudesta aurinkovoiman tuottamiseen ja kantaverkkoon kytkemiseen,

Hankkeen teknisestä ja taloudellisesta toteuttamiskelpoisuudesta sekä Hankkeen edellyttämistä viranomaisluvista ja niille mahdollisesti asetetuista ehdoista. Edellä mainitun vuoksi Vuokralaisella on sen lisäksi, mitä tämän Sopimuksen kohdissa 3.1 ja 4.2 on määrätty Vuokralaisen oikeudesta tehdä muutoksia Hankkeeseen, Hankealueeseen ja Vuokra-alueeseen (kuten jäljempänä määritelty), oikeus päättää tämän Sopimuksen nojalla Vuokra-alueelle ja/tai muualle Hankealueelle rakentamiensa, asentamiensa tai sijoittamiensa rakennelmien, voimalaitosten, laitteistojen, laitteiden, teiden, kaapeleiden ja muun omaisuuden lopullisesta lukumäärästä sekä siitä, toteuttaako Vuokralainen Projektin.

#### 4 Vuokra-alue

- 4.1 Alustava vuokra-alue on [REDACTED] hehtaarin kokoinen alue kiinteistöstä [REDACTED], joka on merkitty Liitteen 1a karttaan.
- 4.2 Ennen kuin aurinkovoimalaitoksen kaupallinen toiminta on alkanut, Vuokralaisella on oikeus pienentää Vuokra-aluetta toimittamalla Vuokranantajalle kirjallisen ilmoituksen, johon on liitetty lopullisen vuokra-alueen pinta-alan osoittava kartta. **Kuitenkin siten, että Vuokranantajan hallintaan jää kiinteistölle yhtenäinen alue, jolle Vuokranantajalla on esteetön pääsy.** Lopullinen vuokra-alue merkitään Liitteen 1b karttaan, ja Sopimus katsotaan siltä osin automaattisesti muutetuksi osapuolten toimesta Rakennustöiden Aloituspäivänä, edellyttäen, että Vuokralainen on etukäteen ilmoittanut Vuokranantajalle lopullisen vuokra-alueen sähköpostitse tai kirjeitse edellä ilmoitettuun Vuokranantajan osoitteeseen. Vuokra-alueesta (muutettuna kulloinkin tämän kohdan 4.2 mukaisesti) käytetään jäljempänä nimitystä "**Vuokra-alue**".
- 4.3 Vuokranantaja sitoutuu Vuokralaisen pyynnöstä tekemään muutossopimuksen koskien muutettua Vuokra-aluetta, jos tämä on Vuokralaisen kohtuullisen näkemyksen mukaan tarpeen Vuokra-alueen (tai kohdan 3.1 mukaisen Hankealueen) muutoksen rekisteröimiseksi.

#### 5 Vuokra-alueen käyttäminen

- 5.1 Vuokra-alue on vuokrattu maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun niin sanottua muuta maanvuokraa koskevien säännösten mukaisesti aurinkovoimalaitoksen kehittämistä, pystyttämistä, asentamista, käyttöä, huoltoa ja ylläpitoa, uusimista ja käytöstä poistamista sekä energian varastointia ja siihen suoraan tai epäsuorasti liittyviä toimintoja varten.
- 5.2 Tämän Sopimuksen allekirjoittamisesta lähtien Vuokralaisella on Hankkeen toteuttamista varten oikeus päästä Vuokra-alueelle ja toteuttaa siellä kaikki toimenpiteet, jotka Vuokralaisen kohtuullisen näkemyksen mukaan ovat tarpeellisia Hankkeen toteuttamiskelpoisuuden arvioimiseksi ja sen toteuttamisen edellyttämien viranomaislupien hankkimiseksi, mukaan lukien rajoituksetta oikeus tehdä mittauksia, paalutustestejä, tutkimuksia ja selvityksiä (muun muassa luonto- ja maaperätutkimukset) ja tätä varten pystyttää rakennelmia sekä sijoittaa tarvikkeita ja laitteita Vuokra-alueelle. Vuokra-alueen hallintaoikeus säilyy kuitenkin Vuokranantajalla siinä laajuudessa, joka mahdollistaa Vuokranantajan olemaan oikeutettu soveltuviin maataloustukiin.
- 5.3 Vuokralainen tiedostaa ja hyväksyy, että tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä Vuokra-aluetta rasittaa jo voimassa oleva maanvuokrasopimus xxx pvm asti, joka on tehty Vuokranantajan ja **[kolmannen osapuolen nimi]** välillä. Vuokranantaja sitoutuu Vuokra-aikana olemaan sopimatta kyseisen maanvuokrasopimuksen pidennyksestä.

Kommentoimut [EO1]: Poistetaan, jos ei ole maataloustuen piirissä

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Vuokralaisella jo olemassa olevan vuokrasopimuksen voimassaoloaikana ole ilman kyseisen maanvuokrasopimuksen nojalla aluetta vuokraavan vuokralaisen hyväksyntää oikeutta ryhtyä mihinkään sellaisiin toimiin Vuokra-alueella, jotka estäisivät tai haittaisivat jo olemassa olevan vuokraoikeuden haltijan toimintaa Vuokra-alueella. Vuokranantaja sitoutuu pyydettyä tukemaan Vuokralaista kohtuullisin keinoin tämän pyrkimyksissä kyseisen hyväksynnän saamiseen maanvuokraoikeuden haltijalta.

Kommentoimut [EO2]: Poistetaan jos toista vuokrasopimusta ei ole

(Vuokralainen saa täyden hallintaoikeuden Vuokra-alueeseen sen jälkeen, kun Vuokralainen tai Forsolar on ostanut Vuokra-alueen tai jos Vuokranantaja kohdan 8.8 mukaisesti ei ole tarjonnut Vuokralaiselle mahdollisuutta ostaa Vuokra-aluetta tai on kieltäytynyt allekirjoittamasta lopullista kiinteistön kauppakirjaa.)

Kommentoimut [EO3]: Valitaan, jos ostetaan

### TAI

Osapuolet sopivat, että Vuokralainen saa täyden hallintaoikeuden Vuokra-alueeseen sen jälkeen, kun (voimassa oleva maanvuokrasopimus on loppunut ja) tämän Sopimuksen mukaisen Vuokran maksaminen on alkanut. )

Kommentoimut [EO4]: Valitaan jos vain vuokrataan

Kommentoimut [EO5]: poistetaan jos olemassa olevaa vuokrasopimusta ei ole

- 5.4 Yllä olevan kohdan 5.3 mukaisesta hallintaoikeuden siirrosta lähtien Vuokralaisen kohdan 5.1 mukainen oikeus käyttää Vuokra-aluetta sisältää muun ohella (kussakin tapauksessa oman harkintansa mukaan ja valitsemisissaan sijainneissa):
- (a) asentaa, pystyttää, ylläpitää, korjata, käyttää, uusia ja poistaa käytöstä aurinkovoimalaitos, sisältäen rajoitukset paneelit, asennustelineet, katokset, sähköasemat ja/tai muuntajat, sähkö- ja datakaapeliverkot sekä kaikki niihin liittyvät sähkö- ja muut välineet ja laitteet, sekä kaikki energian varastoinnin edellyttämät rakennelmat ja niihin liittyvät tarvikkeet ja laitteet;
  - (b) pystyttää aitoja sekä asentaa kameroita ja muita turvallisuuteen liittyviä tarvikkeita Vuokra-alueelle;
  - (c) pystyttää varastotiloja ja muita tiloja, joita käytetään aurinkovoimalaitoksen asentamiseen, pystyttämiseen, rakentamiseen, käyttöön, ylläpitoon, huoltoon, uusimiseen ja/tai käytöstä poistamiseen;
  - (d) Vuokra-alueelta pois vieviä kuljetuksia, sinne kohdistuvia kuljetuksia ja sen sisäisiä kuljetuksia varten (mukaan lukien itse kuljetukset) sekä aurinkovoimalaitoksen ja/tai kohdassa (a) tarkoitetun energian varastointiin käytetyn laitteiston tai niiden osien asentamista, pystyttämistä, rakentamista, ylläpitämistä, korjaamista ja purkamista varten (i) käyttää, leventää, tasoittaa, parantaa, korjata ja muutoin muokata kaikkia Vuokranantajan jo olemassa olevia teitä; ja (ii) rakentaa uusia teitä;
  - (e) ennallistaa Vuokra-alue tämän Sopimuksen mukaisesti; ja
  - (f) kaataa ja leikata puita, pensaita ja muuta kasvillisuutta sekä suorittaa maanmuokkaustoimenpiteitä koska tahansa Vuokra-ajan (kuten jäljempänä määritelty) kuluessa siinä määrin, jonka Vuokralainen katsoo tarpeelliseksi aurinkovoimalaitoksen tai energian varastointiin käytettävän laitteiston asentamista, pystyttämistä, ylläpitämistä, korjaamista, käyttämistä, uusimista ja purkamista ja/tai Vuokra-alueen

ennallistamista varten. Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät, että kaikki kaadettu puutavara säilyy Vuokranantajan omistuksessa elleivät Osapuolet toisin sovi.

Mikäli Vuokranantaja ei ole poistanut puustoa Vuokra-alueelta ennen Hankkeen rakentamisen aloittamista, sitoutuu Vuokralainen poistamaan puuston ja maksamaan Vuokranantajalle puuston myynnistä saadut tulot vähennettynä aiheutuneilla kustannuksilla. Mikäli Vuokralainen päättää poistaa myös kannot Vuokra-alueelta, maksetaan Vuokranantajalle myös kannoista saadut tulot vähennettynä aiheutuneilla kustannuksilla.

- 5.5 Vuokralainen hankkii ja huolehtii kaikkien viranomais- ja muiden lupien voimassaolosta, joita sen toiminta ja toimenpiteet Hankealueella edellyttävät (sisältäen rajoituksetta Vuokra-alueen).
- 5.6 Vuokralaisella on oikeus päättää, miten ja missä määrin se suorittaa toimenpiteitä tämän kohdan 5 mukaisesti, ja Vuokranantaja tiedostaa ja hyväksyy, että Vuokralaisen tämän Sopimuksen mukaisesti maksama vuokra on riittävä korvaus vahingoista ja häiriöistä, joita Vuokralaisen toiminta ja toimenpiteet Vuokra-alueella mahdollisesti aiheuttavat.
- 5.7 Vuokranantajan pyynnöstä Vuokralaisen on ilman aiheetonta viivytystä aurinkovoimalaitoksen rakennustöiden valmiiksi saamisen jälkeen toimitettava Vuokranantajalle kaapeleiden sijainnit osoittava kartta. Lisäksi Vuokralaisen on ilman aiheetonta viivästystä toimitettava Vuokranantajalle päivitetyt kartat, mikäli kaapeleita poistetaan tai niiden paikkaa muutetaan.
- 5.8 Vuokra-ajan kuluessa Vuokralainen vastaa rakentamiensa teiden ylläpidosta ja jo olemassa oleville teille aiheuttamiensa vahinkojen korjaamisesta.

## **6 Vuokranantajan oikeus käyttää Vuokra-aluetta ja viereisiä maa-alueita**

- 6.1 Vuokranantajalla on oikeus käyttää Vuokralaisen kohdan 5.3 mukaisesti Vuokra-alueelle rakentamia teitä niillä Vuokra-alueen alueilla, joita Vuokranantajalla on oikeus käyttää. Vuokranantaja on vastuussa Vuokralaiselle Vuokralaisen rakentamille teille Vuokranantajan käytöstä aiheutuvista vahingoista.
- 6.2 Aurinkovoimalaitokseen osuvien varjojen välttämiseksi Vuokranantaja sitoutuu omistamillaan, vuokraamallaan tai muuten hallitsemillaan alueilla 200 metrin etäisyydellä aurinkovoimalaitoksesta ilman Vuokralaisen etukäteistä kirjallista suostumusta olemaan
  - (a) rakentamatta (ja antamatta kolmannen tahon rakentaa) rakennusta tai rakennelmaa (sisältäen muun muassa, ei kuitenkaan niihin rajoittuen tuuliturbiinit, mastot ja tornit), joka aiheuttaa tai voi aiheuttaa aurinkovoimalaitokseen osuvia varjoja; ja
  - (b) rakentamatta (ja antamatta kolmannen tahon rakentaa) rakennuksia tai muita rakennelmia, joilla voi olla haitallinen vaikutus aurinkovoimalaitoksen, energian varastointiin liittyvän laitteiston tai niiden osien asentamiseen, pystyttämiseen, käyttöön, ylläpitoon, korjaamiseen tai purkamiseen ja uudelleen rakentamiseen.

## **7 Omaisuserien omistusoikeus**

Selvyyden vuoksi todetaan Osapuolten hyväksyvän, että kaikki osat ja tarvikkeet, jotka kuuluvat aurinkovoimalaitokseen, mukaan lukien kaapelit, katokset, muuntajat ym. tai mikä tahansa muu omaisuus, jonka Vuokralainen (tai tämän puolesta toimiva kolmas osapuoli) on tuonut Vuokra-alueelle, säilyy aina Vuokralaisen omistuksessa.

## 8 Vuokra-aika ja irtisanominen

- 8.1 Vuokra-aika alkaa kummankin Osapuolen allekirjoitettua tämän Sopimuksen ja päättyy **31.12.2062** ellei Vuokra-aikaa pidennetä kohtien 8.2 tai 8.3 mukaisesti taikka irtisanota päättymään etuajassa tämän Sopimuksen ehtojen mukaisesti ("**Vuokra-aika**").
- 8.2 Vuokralaisella on oikeus pidentää Vuokra-aikaa tarvittavan pituisella ajalla, jotta vuokra-ajaksi tulee 35 vuotta Kaupallisen Toiminnan Aloituspäivästä lukien, ilmoittamalla asiasta kirjallisesti Vuokranantajalle ennen Hankkeen rakennustöiden aloittamista. Tässä Sopimuksessa "**Kaupallisen Toiminnan Aloituspäivä**" tarkoittaa päivää, jona Hankkeen rakennustyöt on saatu valmiiksi ja aurinkovoimalaitos on alkanut syöttää sähköä sähköverkkoon (pois lukien, selvyyden vuoksi, testausvaiheen aikainen sähköntuotanto).
- 8.3 Yllä olevan lisäksi Vuokralaisella on oikeus pidentää Vuokra-aikaa enintään 15 vuodella Vuokra-ajan päättymisestä lukien ilmoittamalla asiasta kirjallisesti Vuokranantajalle viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen Vuokra-ajan (mahdollisesti kohdan 8.2 mukaisesti pidennettynä) päättymistä.
- 8.4 Vuokranantaja sitoutuu Vuokralaisen pyynnöstä allekirjoittamaan muutossopimuksen kohtien 8.2 tai 8.3 mukaisesta Vuokra-ajan pidentämisestä, mikäli tämä Vuokralaisen kohtuullisen näkemyksen mukaan on tarpeellista Vuokra-ajan pidentämisen rekisteröimiseksi.
- 8.5 Sen estämättä, mitä tässä kohdassa 8 on muutoin määrätty, Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä Sopimus päättymään ennaikaisesti
- (a) milloin tahansa kirjallisella ilmoituksella yhden (1) kuukauden irtisanomisajalla, jos (i) Hanke, osittain tai kokonaisuudessaan, ei Vuokralaisen näkemyksen mukaan ole teknisesti tai taloudellisesti toteuttamiskelpoinen; tai jos (ii) aurinkovoimalaitoksen rakentamisen ja käyttämisen ja/tai Hankkeen toteuttamisen kannalta tarpeellisia viranomaislupia, verkkoliityntäoikeuksia ja/tai maankäyttöoikeuksia ei Vuokralaisen kohtuullisen näkemyksen mukaan voida hankkia; tai
- (b) kirjallisella ilmoituksella kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla milloin tahansa Vuokra-ajan kuluessa.
- 8.6 Sen estämättä, mitä tässä kohdassa 8 on muutoin määrätty, Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä Sopimus päättymään ennaikaisesti kirjallisella ilmoituksella yhden (1) kuukauden irtisanomisajalla, jos (i) velvollisuus maksaa Vuokraa ei ole alkanut viimeistään **31.12.2027** ja Vuokranantaja on ilmoittanut kirjallisesti Vuokralaiselle, että Sopimus irtisanotaan, mikäli Vuokralainen ei aloita Vuokran maksua kolmen (3) kuukauden sisällä kyseisen ilmoituksen vastaanottamisesta tai (ii) Vuokralaisen Varausmaksun (kuten jäljempänä määritelty) tai Vuokran maksu Vuokranantajan maksumuistutuksesta huolimatta on maksamatta yli kolmen (3) kuukauden ajan kyseisen maksumuistutuksen jälkeen. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokranantajalla ei ole oikeutta ennaikaisesti irtisanoa tai purkaa tätä Sopimusta, muutoin kuin tämän kohdan 8.6 tai kohdan 8.8 mukaisesti.

8.7 Sen estämättä, mitä kohdassa 8.6 on määrätty, edellyttäen että Vuokralainen on kirjallisesti ilmoittanut Vuokranantajalle Hanketta rahoittavan lainanantajan yhteystiedot, Vuokranantaja sitoutuu kirjallisesti ilmoittamaan kyseiselle lainanantajalle sellaisesta Vuokralaisen maksulaininlyönnistä, joka oikeuttaisi Vuokranantajan irtisanomaan Sopimuksen, ja sallimaan lainanantajan korjata sopimusrikkomus Vuokralaisen puolesta 90 päivän sisällä kyseisen ilmoituksen vastaanottamisesta. Jos lainanantaja korjaa sopimusrikkomuksen mainitun 90 päivän kuluessa, Vuokranantajalla ei ole oikeutta irtisanoa tätä Sopimusta päättymään ennenaikaisesti.

8.8 Vuokranantaja on tehnyt kiinteistökaupan esisopimuksen ("**Esisopimus**") Forsolar Oy:n (y-tunnus 3110357-1, "**Forsolar**") kanssa koskien Forsolarin oikeutta ostaa Vuokra-alue. Jos Esisopimuksen mukaista Vuokra-alueen lopullista myyntiä Forsolarille ei ole toteutettu Rakennustöiden Aloittamispäivänä tai xxxxx mennessä (kumpi tahansa on aikaisempi), Vuokranantaja sitoutuu kirjallisesti ilman aiheutonta viivytystä xxxxx jälkeen tai saatuaan tiedon Rakennustöiden Aloittamispäivästä, tarjoamaan kirjallisesti Vuokralaiselle mahdollisuuden ostaa Vuokra-alue Esisopimuksen mukaisella hinnalla ja muutoin Liitteen 3 mukaisin ehdoin. Mikäli Osapuolet eivät ole allekirjoittaneet lopullista kiinteistön kauppakirjaa Liitteen 3 mukaisessa muodossa Vuokralaisesta johtuvasta syystä kolmen kuukauden kuluessa Vuokranantajan kirjallisesta tarjouksesta, Vuokranantajalla on oikeus purkaa tämä Sopimus. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Osapuolet eivät ole allekirjoittaneet lopullista kiinteistön kauppakirjaa Vuokranantajasta johtuvasta syystä tai Osapuolista riippumattomasta syystä (kuten ongelmista kaupanvahvistajan saamisessa), Vuokranantajalla ei ole oikeutta irtisanoa tätä Sopimusta.

Tämä Sopimus purkautuu automaattisesti, mikäli Vuokra-alueen omistusoikeus siirtyy Vuokralaiselle. Selvyyden vuoksi, mikäli Vuokra-alueen omistusoikeus siirtyy Forsolarille tai kolmannelle osapuolelle, kyseinen omistuksenmuutos ei vaikuta tämän Sopimuksen voimassaoloon.

## 9 Vuokra ja muut maksut

9.1 Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle kertamaksuna [REDACTED] euron suuruisen varausmaksun yhdeksän (9) kuukauden kuluessa tämän Sopimuksen allekirjoittamisesta ("**Varausmaksu**"). Selvyyden vuoksi todetaan, että Varausmaksua ei palauteta Vuokralaiselle siinä tapauksessa, että Hanke jää toteutumatta.

9.2 Siitä päivästä alkaen, jolloin Hankkeen rakennustyöt on aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, myöhempine muutoksineen) 149 c §:n mukaisesti ("**Rakennustöiden Aloittamispäivä**"), ja siihen asti, kunnes kohdan 10 mukaiset ennallistamisvelvoitteet on täytetty, Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle vuotuista vuokraa [REDACTED] euroa (alv 0%) per Vuokra-alueeseen kuuluva hehtaari (kuten Liitteessä 1b olevaan karttaan on merkitty) kohdan 9.3 mukaisesti ("**Vuokra**"). Vuokralaisen tulee kirjallisesti ilmoittaa Vuokranantajalle arvioitu Rakennustöiden Aloittamispäivä kuusi (6) kuukautta etukäteen.

Mikäli Vuokralainen sopii Hankealueella (Liite 1c) toisen maanomistajan kanssa tässä sovittua korkeammasta vuokrasta (euroa/hehtaari), niin Vuokralainen ilmoittaa tästä Maanomistajalle ja nostaa Vuokran (euroa/hehtaari) samalle tasolle. Selvyyden vuoksi todetaan, että korotus ei koske muita tämän Sopimuksen mukaisia maksuja.

9.3 Vuokra maksetaan vuosineljänneksittäin etukäteen kunkin kalenterivuoden 1. tammikuuta, 1. huhtikuuta, 1. heinäkuuta ja 1. lokakuuta. Ensimmäinen Vuokran maksu tapahtuu Rakennustöiden Aloittamispäivää seuraavan vuosineljänneksen

Kommentoinut [EO6]: Poistetaan jos ei ole tarkoitusta ostaa

Kommentoinut [EO7]: poistetaan jos ei ole tarkoitusta ostaa

maksupäivänä. Selvyyden vuoksi todetaan, että jos ensimmäinen ja/tai viimeinen vuosineljännes, jolta Vuokraa maksetaan, ei ole kokonainen vuosineljännes, kyseiseltä ajalta maksettavaa Vuokraa muutetaan vastaavasti.

- 9.4 Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksinä käytetään tämän Sopimuksen allekirjoitusvuoden **syyskuun** pistelukua. Vuokran indeksitarkistus tehdään vuosittain kunkin kalenterivuoden tammikuun 1. päivänä käyttäen tarkistusindeksinä edellisen kalenterivuoden **syyskuun** pistelukua. Vuokraa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksin pisteluku laskisi.
- 9.5 Elleivät Osapuolet toisin sovi, kaikki Vuokralaisen tämän Sopimuksen mukaisesti Vuokranantajalle maksamat maksut on maksettava kohdassa 1 ilmoitetulle Vuokranantajan pankkitilille.
- 9.6 Kaikki tämän kohdan 9 mukaiset summat on ilmoitettu ja maksetaan lähtökohtaisesti arvonlisäverottomina. Mikäli Maanomistaja on rekisteröitynyt arvonlisäverovelvolliseksi ja on velvollinen suorittamaan arvonlisäveroa Vuokrasta, arvonlisävero lisätään summiin, ja Vuokralainen laatii arvonlisäveron sisältävän laskun Vuokranantajan puolesta. Vuokranantaja ilmoittaa tämän Sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Vuokralaiselle, mikäli Vuokranantaja on arvonlisäverovelvollinen ja sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista muutoksista Vuokralaiselle hyvissä ajoin.

## **10 Vuokra-alueen ennallistaminen**

- 10.1 Vuokralainen sitoutuu kahden (2) vuoden sisällä tämän Sopimuksen päättymisestä tai ennenaikaisesta irtisanomisesta johtuvasta päättymisestä, sen syystä riippumatta, purkamaan ja kuljettamaan pois Vuokra-alueelta kaikki aurinkopaneelit, sähköasema(t), muuntaja(t), rakennukset ja rakennelmat sekä kaiken muun aurinkovoimalaitoksen infrastruktuurin.
- 10.2 Vuokralainen ei ole velvollinen poistamaan teitä Vuokra-alueelta. Vuokralainen on kuitenkin velvollinen maisemoimaan alueen ja omalla kustannuksellaan poistamaan rakennetun infrastruktuurin siltä osin, kuin soveltuva lainsäädäntö vaatii.
- 10.3 Jos Sopimus päättyy, tai muutoin kuin Vuokranantajan sopimusrikkomuksesta johtuen päättyy ennenaikaisesti, Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan Sopimuksen rekisteröinnin poistamisesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilman aiheutonta viivästystä.

## **11 Ennallistamisvakuus**

- 11.1 Mikäli viranomaisen ei ole vaatinut Vuokralaista asettamaan vakuutta kohdan 10 mukaisesta ennallistamisesta, Vuokralainen sitoutuu antamaan Vuokranantajalle vakuuden kyseisten ennallistamisvelvoitteiden täyttämiseksi tämän kohdan 11 mukaisesti.
- 11.2 Vakuus on **3000** euroa per Vuokra-alueeseen kuuluva hehtaari, ja Vuokralaisen on asetettava se 10 vuoden kuluessa Kaupallisen Toiminnan Aloittamispäivästä.
- 11.3 Vakuus asetetaan käteistalletuksena, pankkitakauksena (pankilta tai muulta takauslaitokselta) tai muussa sellaisessa muodossa, jonka Vuokranantaja kohtuudella hyväksyy.

- 11.4 Tämän kohdan 11 mukainen vakuus vapautetaan viivytyksettä sen jälkeen, kun Vuokralainen on täyttänyt kohdan 10 mukaiset ennallistamisvelvoitteensa.

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

- 12.1 Vuokranantaja valtuuttaa Vuokralaisen tämän omalla kustannuksella (i) suorittamaan, hankkimaan ja/tai hakemaan kaikki Vuokralaisen Hankkeen toteuttamisen kannalta tarpeellisiksi katsomat selvitykset, tutkimukset, luvat ja/tai asiakirjat; ja (ii) edustamaan Vuokranantajaa Hankkeeseen liittyvässä kaava-asiassa. Tämän Sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle erillisen kirjallisen valtakirjan (Liitteen 2 mukaisessa muodossa) edellä mainittuja valtuuksia koskien. Lisäksi Vuokranantaja toimittaa Vuokralaisen pyynnöstä Vuokralaiselle minkä tahansa muun valtakirjan, jota Vuokralainen voi kohtuudella edellyttää Hankkeen toteuttamista varten.
- 12.2 Jos Vuokranantaja myy tai muutoin luopuu Vuokra-alueesta tai sen osasta ennen kuin Vuokralainen on rekisteröinyt tämän Sopimuksen, Vuokranantaja sitoutuu antamaan tiedon tästä Sopimuksesta ostajalle/luovutuksen saajalle ja sisällyttämään seuraavan ehdon kyseessä olevaan kauppa- tai siirtosopimukseen:

*"[Ostaja/luovutuksen saaja] ottaa vastatakseen kaikista velvollisuuksista, jotka [kaupan/siirron] kohdetta koskevan [pvm] allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella ovat syntyneet Vuokranantajalle."*

- 12.3 Vuokranantaja vakuuttaa, että

- (a) se ei ole antanut, eikä tule Vuokra-aikana antamaan, sellaisia erityisiä oikeuksia Vuokra-alueelle tai sen ympäristöön tai sopinut sellaisista rasitteista tai kolmannen oikeuksista, joilla voisi olla haitallisia vaikutuksia Vuokralaisen oikeuksiin ja/tai Hankkeelle ja/tai aurinkovoimalaitosten sähköntuotannolle Hankealueella, pois lukien rasitteet, jotka ilmenevät tämän Sopimuksen allekirjoituspäivänä päivätyltä rasitustodistukselta; ja
- (b) tietojensa mukaan Vuokra-alueen maaperä tai pohjavesi eivät ole pilaantuneet ja ettei Vuokra-alueella ole säilytetty jätteitä tai aineita, jotka voisivat aiheuttaa Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantumisen.

## **13 Kiinteistövero**

- 13.1 Vuokralainen vastaa kiinteistöverosta, joka lain mukaan kuuluu Vuokralaisen rakennuttamien rakennelmien omistajan maksettavaksi. Vuokranantaja vastaa Vuokra-alueen maapohjan kiinteistöverosta. Mikäli Vuokra-alueen kiinteistövero nousee Vuokra-alueella sijaitsevan aurinkovoimalaitoksen tai sen osien tai energian varastointiin käytettävän laitteiston rakentamisen ja/tai käytön johdosta tai jos lainsäädännön muutoksen johdosta Vuokranantajan maksettavaksi tulee Vuokralaisen aurinkovoimatoimintaan liittyviä muita veroja, Vuokralainen hyvittää Vuokranantajalle kyseiset nousut ja uudet verot.
- 13.2 Vuokranantajan tulee (i) toimittaa Vuokralaiselle kopio kiinteistöveron nousua tai lainsäädännön muutoksen johdosta Vuokranantajan 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 Vuokranantajalle 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, Vuokranantaja on velvollinen palauttamaan Vuokralaisen maksaman ylimääräisen osuuden Vuokralaiselle ilman aiheetonta viivytystä sen jälkeen, kun veroviranomainen on vahvistanut veron lopullisen määrän.

- 13.3 Vuokralaisen tulee maksaa tässä kohdassa 13 tarkoitetut maksut Vuokranantajan kohdassa 1 ilmoitetulle pankkitilille viimeistään neljetoista (14) päivää ennen veroviranomaisen veron maksamiselle asettamaa eräpäivää edellyttäen, että Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle kopion lopullisesta verotuspäätöksestä, mukaan lukien maksuohjeet, vähintään yksi (1) kuukausi ennen veroviranomaisen asettamaa eräpäivää.

#### **14 Vahingonkorvausvastuu**

- 14.1 Vuokralainen vastaa kolmansille osapuolille aurinkovoimalaitosten tai energian varastointiin käytettävän laitteiston tai niiden osien asentamisella, perustamisella, rakentamisella, ylläpitämisellä, korjaamisella ja käytöstä poistamisella aiheuttamastaan välittömästä vahingosta sen mukaisesti, mitä voimassa olevassa lainsäädännössä on säädetty. Vuokranantajan on välittömästi ilmoitettava kolmansien vaateista Vuokralaiselle ja samalla valtuutettava Vuokralainen toimimaan asiassa Vuokranantajan puolesta.
- 14.2 Mikäli Vuokranantaja tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheuttaa vahinkoa Hankealueella sijaitseville aurinkopaneeleille, kaapeleille tai muille aurinkovoimalaitoksen tai energian varastointiin käytettävän tilan osille, Vuokranantaja on velvollinen korvaamaan kaikki kyseiset vahingot täysimääräisenä Vuokralaiselle.
- 14.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralainen ei vastaa Vuokranantajalle ja/tai Vuokrala-alueelle aiheutuneesta vahingosta (mukaan lukien rajoituksetta maaperän ja/tai pohjaveden pilaantuminen), jota Vuokralainen ei ole aiheuttanut.

#### **15 Sopimuksen siirtäminen**

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

#### **16 Rekisteröinti**

- 16.1 Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus rekisteröidä tämän Sopimuksen mukainen vuokraoikeutensa maakaaren (540/1995, myöhempien muutoksineen) 14 luvun mukaisesti Varausmaksun maksamisen jälkeen. Lisäksi Vuokralaisella on oikeus rekisteröidä aurinkovoimalaitos, mukaan lukien rajoituksetta aurinkopaneelit, asennustelineet, katokset, sähköasemat ja/tai muuntajat, sähkö- ja tietoliikennekaapelit ja kaikki niihin liittyvät elektroniset ja muut välineet ja laitteet, kuten myös kaikki energianvarastot sekä niihin liittyvät välineet ja laitteet, jotka sijaitsevat Vuokra-alueella kyseisen luvun 4 §:n mukaisesti.

- 16.2 Tämän Sopimuksen allekirjoituksin Vuokranantaja hyväksyy, että Vuokralainen kirjaa tämän Sopimuksen mukaisen vuokraoikeutensa kaikkia muita Vuokra-aluetta koskevia kiinnityksiä ja rasiuksia paremmalle etusijalle lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, edellyttäen, että tällaisten kiinnitysten ja rasiusten haltijat antavat tähän suostumuksensa.

Osapuolten tarkoituksena on, että tämä Sopimus kirjattaisiin kiinnityskelpoisena siten, että Vuokralaisen vuokraoikeudelle myönnettäisiin laitostunnus. Vuokralaisen saatua Vuokra-alueeseen täyden hallintaoikeuden kohdan 5.3 mukaisesti Vuokranantaja sitoutuu tarvittaessa allekirjoittamaan uuden, tämän Sopimuksen kanssa samansisältöisen, maanvuokrasopimuksen, mikäli tämä on välttämätöntä laitostunnuksen saamiseksi.

## 17 Henkilötietojen luovuttaminen

Osapuolilla on (GDPR:n 6(f) artiklan mukaisen) oikeutetun edun perusteella oikeus luovuttaa toisen Osapuolen henkilötietoja, jotka sisältyvät tähän Sopimukseen tai joita Osapuoli muutoin laillisesti käsittelee, Hankkeen tai Osapuolen osakekannan siirron tai luovutuksen saajalle ja kolmantena osapuolena olevalle lainanantajalle, joka rahoittaa Hanketta, sekä edellä mainittujen tahojen neuvonantajille. Sama soveltuu kaikkiin mahdollisiin siirron- tai luovutuksensaajiin, lainanantajiin ja näiden neuvonantajiin (esimerkiksi due diligence -tarkastuksen yhteydessä). Vuokralaisella on myös oikeus Hankkeen suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyen luovuttaa Osapuolen henkilötietoja kolmannelle osapuolelle (esimerkiksi sopimusosapuolelle), joka osallistuu Hankkeen toteuttamiseen Vuokralaisen puolesta ja tämän määräyksestä.

## 18 Salassapito

- 18.1 Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa (i) Sopimuksen ehdot ja (ii) kaikki toista Osapuolta ja Hanketta koskevat tiedot, jotka se on saanut Sopimuksen tekemistä ja täytäntöönpanoa koskevista neuvotteluista.
- 18.2 Edellä kohdassa 18.1 lausutusta poiketen Vuokranantajalla on oikeus luovuttaa kyseisiä tietoja kolmansille osapuolille, jos, ja siinä määrin kuin, (i) lainsäädäntö, toimivaltainen viranomais- tai tuomioistuimien päätös edellyttää, (ii) tiedot ovat tulleet julkisiksi muuta kautta kuin Vuokranantajan tätä kohtaa 18 koskevalla sopimusrikkomuksella, (iii) tietojen luovuttaminen on tarpeen osana Vuokranantajan liiketoimintojen myyntiä tai divestointia (ja kyseiset kolmannet osapuolet sitoutuvat vähintään tätä kohtaa 18 vastaavaan salassapitovelvollisuuteen) tai (iv) Vuokralainen on kirjallisesti ilmoittanut hyväksyvänsä tietojen luovuttamisen.

## 19 Sovellettava laki ja riitojen ratkaisu; kieli

- 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.

## 20 Allekirjoitukset

Tämä Sopimus on allekirjoitettu kahtena (2) samanasaisena kappaleena, yksi (1) kullekin Osapuolelle.

Paikka ja aika: \_\_\_\_\_

**Vuokranantaja**

**BETTER ENERGY FINNISH SOLAR • OY**

\_\_\_\_\_  
Nimi  
Asema

\_\_\_\_\_  
Nimi  
Asema

**LIITTEET**

**Liite 1a – Alustava vuokra-alue**

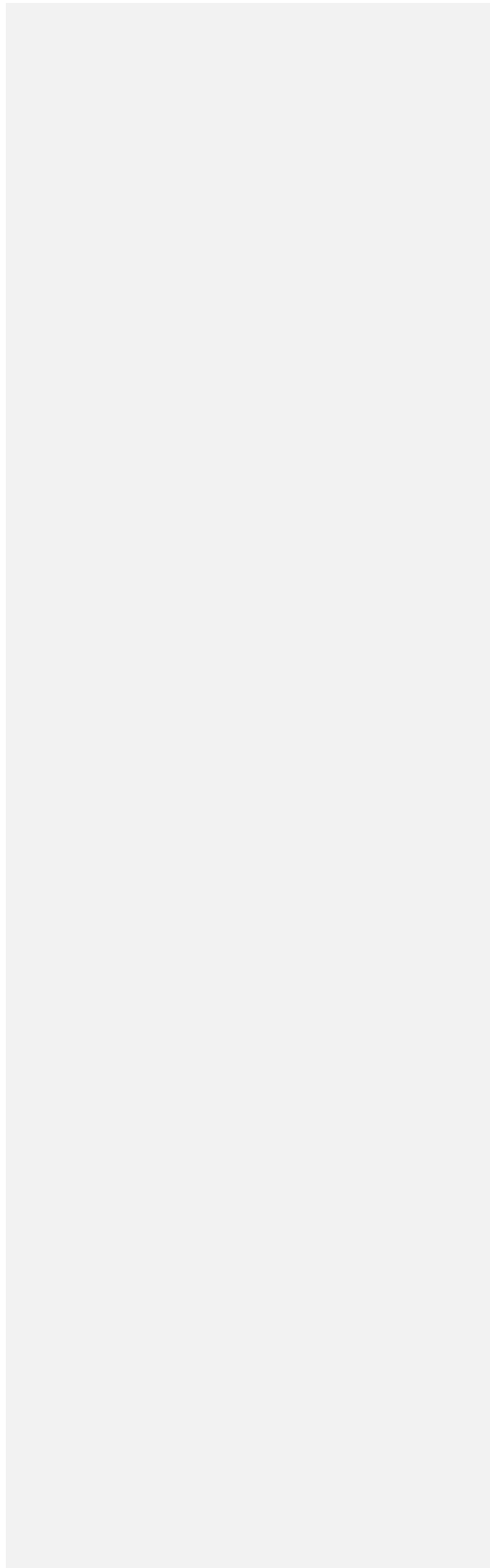
**Liite 1b – Lopullinen vuokra-alue**

**Liite 1c – Hankealue**

**Liite 2 – Valtakirja**

**Liite 3 – Sopimus pohja kiinteistön kaupasta**

**LIITE 1a – ALUSTAVA VUOKRA-ALUE**



**LITE 1c – HANKEALUE**

**LIITE 2 - VALTAKIRJA**

Allekirjoittaneet maanomistajat ("**Maanomistaja**") ovat tehneet maanvuokrasopimuksen Better Energy \_\_\_\_\_ ("**Yhtiö**") kanssa aurinkovoimalaitoshankkeeseen ("**Hanke**"), joka sijaitsee \_\_\_\_\_ kaupungissa / kunnassa koskien kiinteistöä \_\_\_\_\_ ("**Kiinteistö**").

Maanomistaja täten valtuuttaa Yhtiön ja sen Maanomistajan puolesta Yhtiön omalla kustannuksella suorittamaan, hankkimaan ja/tai hakemaan kaikki tutkimukset, tarkastukset, selvitykset, luvat ja/tai asiakirjat, jotka koskevat Kiinteistöä ja jotka Yhtiö katsoo Hankkeen toteuttamisen kannalta tarpeellisiksi, sekä edustamaan Maanomistajaa Hankkeeseen liittyvissä kaavoitus- ja kiinteistönmuodostamismenettelyissä (mukaan lukien yksityistietoimitukset) sekä rakennus- ja ympäristölupaprosesseissa Yhtiön parhaaksi katsomalla tavalla.

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

Aika: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
xxxxx

\_\_\_\_\_  
xxxxx

\_\_\_\_\_  
xxxxx

\_\_\_\_\_  
xxxxx

### LIITE 3 – KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

#### 1 Kaupan osapuolet

[MAANVUOKRASOPIMUKSEN MUKAISESTI (VUOKRANANTAJAN OLLESSA MYYJÄ JA VUOKRALAISEN OLLESSA OSTAJA)]

#### 2 Kaupan kohde

[MAANVUOKRASOPIMUKSEN MUKAINEN VUOKRA-ALUE]

#### 3 Kaupan ehdot

##### 3.1 Kauppahinnan määräytyminen

Kaupan kohteen kauppahinta määräytyy hehtaariperusteisesti. Jokaisesta alkavasta hehtaarista maksetaan yhteensä \_\_\_\_\_ euroa / hehtaari.

##### 3.2 Kauppahinta

Kaupan kohteen pinta-ala on yhteensä \_\_\_\_\_ hehtaaria ja kauppahinta on siten yhteensä \_\_\_\_\_ euroa.

##### 3.3 Kauppahinnan maksu

Kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

#### 4 Muut ehdot

##### 4.1 Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

##### 4.2 Rasitukset, rasitteet, erityiset oikeudet ja vallintarajoitukset

- (1) Kaupan kohde luovutetaan rasituksista vapaana (pois lukien tämän kauppakirjan osapuolten välillä aikaisemmin solmittu maanvuokrasopimus).
- (2) Myyjät vakuuttavat, että kaupan kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita tai rajoituksia kuin ne, jotka ilmenevät kauppakirjan liitteenä olevasta rasiustodistuksesta.
- (3) Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin lainhuuto- ja rasiustodistukseen ja kiinteistörekisterin otteeseen. Nämä liitetään kauppakirjaan.

##### 4.3 Maaperä ja pohjavesi

Myyjät vakuuttavat, ettei heillä ole tietoa, että kaupan kohteen maaperä ja pohjavesi olisivat saastuneita.

#### **4.4 Puusto**

Mikäli Myyjä ei ole poistanut puustoa kaupan kohteelta ennen kaupan toteuttamista, sitoutuu Ostaja poistamaan puuston ja maksamaan Myyjälle puuston myynnistä saadut tulot vähennettynä aiheutuneilla kustannuksilla. Mikäli Ostaja päättää poistaa myös kannot kaupan kohteelta, maksaa Ostaja Myyjälle myös kannoista saadut tulot vähennettynä aiheutuneilla kustannuksilla.

#### **4.5 Verot ja maksut sekä lainhuuto ja kaupanvahvistajan palkkio**

- (1) Myyjät vastaavat kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja.
- (2) Ostaja vastaa kaupasta johtuvista varainsiirtoverosta ja lainhuutokustannuksesta. Kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Ostaja.

#### **4.6 Etuostolain mukainen vakuutus**

Myyjät ja Ostaja vakuuttavat, etteivät he ole kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tehneet sellaisia kiinteistön kauppvoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolain 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

#### **4.7 Riidanratkaisu**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin nopeutettua välimiesmenettelyä koskevien sääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki ja kieli on suomi.

#### **5 Päiväys ja allekirjoitus**

Tätä kiinteistökaupan esisopimusta on tehty kolme sama sanaista kappaletta, yksi Myyjille, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

[Päivämäärä, allekirjoitukset ja kaupanvahvistajan todistus]