



## 1 SOPIJAOSAPUOLET

### Vuokranantaja:

Salon kaupunki  
Tehdaskatu 2  
24100 Salo  
[kirjaamo@salo.fi](mailto:kirjaamo@salo.fi) , p. 02 778 2060  
("Vuokranantaja")

Yhteyshenkilö  
Mikko Aaltonen  
Tonttipalveluinsinööri  
[mikko.aaltonen@salo.fi](mailto:mikko.aaltonen@salo.fi), p. 044 778 5402

### Vuokralainen:

Renetec Oy (Y-tunnus 3344954-1)  
Ahventie 4  
02170 Espoo  
("Vuokralainen")

## 2 VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoittama Vuokra-alue koostuu kiinteistöstä, jonka kiinteistötunnus on 734-561-1-304 yhteispinta-alaltaan 16,85 ha, osoitteessa Kemiöntie 179, 25500 Salo, ja joka on merkitty oheiseen karttaan ja muodostuu aurinkovoimapuiston sijoituspaikasta, yhdysteistä ja kaapelialueista, joita tarvitaan aurinkovoimaloiden rakentamista ja sähköntuotantoa varten sekä voimaloiden vaatiman infrastruktuurin rakentamista ja käyttöä varten. (Liite 1) "**Vuokra-alue**".

Vuokra-alue määritellään osapuolten kesken yksityiskohtaisesti, kun aurinkovoimapuiston rakentamiseen vaadittavat luvat ovat lainvoimaisia muuttamalla tätä sopimusta ja Liitettä 1.

Vuokra-alueella ei ole tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä vuokranantajan rakennuksia tai rakennelmia.

## 3 KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokra-alue luovutetaan ja vuokrataan käytettäväksi kaupalliseen aurinkovoimantuotantoon liittyvään liiketoimintaan.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että sillä on kaikki alueen käyttöön tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toiminnassaan lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille vahinkoa.

Vuokralaisella on oikeus valmistaa, asettaa paikalleen, asentaa, rakentaa, pystyttää sekä ylläpitää kaikki aurinkovoimapuistolle tarpeelliset laitteet, telineet, huoltotiet ja perustukset Vuokra-alueella, rakentaa auto teitä, asentaa muuntoasemia ja muita aurinkovoimapuistolle tarpeellisia rakennuksia ja rakennelmia, sekä vetää ja asentaa maahan LAN, sähkö- ja telejohtoja. Kaikki edellä mainitut laitteet, laitteistot, rakennelmat ja rakennukset, autotiet pois lukien, ovat Vuokralaisen omaisuutta. Vuokralaisella on lisäksi oikeus ryhtyä kaikkiin muihin tarpeellisiin aurinkovoimatuotannon edellyttämiin toimenpiteisiin vuokra- alueella. Ainoastaan Vuokralaisella on kyseinen oikeus käyttää Vuokra-aluetta, ellei muuta tässä sopimuksessa nimenomaisesti sovita.

#### **4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan Vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta omalla kustannuksellaan. Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeytymisestä Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta, ellei kyse ole Vuokranantajan tuottamuksellisesta toiminnasta tai laiminlyönneistä.

Vuokranantaja sitoutuu olemaan käyttämättä Vuokra-aluetta tai Vuokra-alueen lähellä olevia alueita tavalla, joka heikentää aurinkovoimapuiston suoritus- ja tuotantokykyä tai aiheuttaa aurinkovoimalan huollon ja ylläpidon kallistumista, tai joka muulla tavoin ei vastaa, tai vaikeuttaa tai haittaa Vuokra-alueen kohdassa 3 määriteltyä käyttöä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että Vuokra-alue ei Vuokralaisen toimesta saastu. Mikäli Vuokra-alue on kuitenkin Vuokra-aikana saastunut, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin laissa säädetään.

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko Vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakenteet sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennakkoon vuokralaiselle.

#### **5 VALMISTELUAIKA ja VUOKRA-AIKA**

Ennen vuokra-aikaa Vuokralaisella on Vuokra-alueen valmistelu-oikeus. Vuokra-alueen valmistelu-oikeus siirtyy Vuokralaiselle ja valmistelu-aika alkaa XX.XX.XXXX. Tätä ennen Vuokranantajan tulee antaa mahdollisuus Vuokralaiselle katselmuksiin ja rakentamisen valmisteluihin Vuokra-alueella. Valmisteluajalla Vuokralainen selvittää ja varmistaa Vuokra-alueen soveltuvuuden aurinkovoimakäyttöön, valmisteluajan pituus on 12 kuukautta tai vähemmän mikäli Vuokralainen näin ilmoittaa. Vuokralainen on tutustunut Vuokrakohteseen ja ottaa sen vastaan siinä kunnossa kuin se on.

Valmisteluajana Vuokranantajalla on oikeus käyttää ja vuokrata Vuokra-aluetta kolmansille osapuolille käytettäväksi siihen tarkoitukseen, kuin se on tämän sopimuksen allekirjoittamisen hetkellä.

Valmisteluajana Vuokralaisella on oikeus tehdä Vuokra-alueella tarvittavia tutkimuksia selvittääkseen ja varmistakseen Vuokra-alueen soveltuvuuden aurinkovoimakäyttöön. Vuokralainen korvaa Vuokranantajalle valmisteluajana tutkimuksista mahdollisesti aiheutuneet vahingot.

Vuokra-aika on 30 vuotta. Vuokra-aika alkaa valmisteluajan jälkeen.

Vuokralaisen tulee aloittaa rakennustyöt viimeistään 6 vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta. Aurinkovoimalan tulee olla valmis ja tuottaa sähköä 18 kuukauden kuluessa sen rakentamisen aloittamisesta. Mikäli aurinkovoimalaa ei rakenneta ollenkaan tai sitä ei pystytä toteuttamaan edellä mainitussa aikataulussa, on Vuokranantajalla oikeus purkaa tämä sopimus yhden (1) kuukauden irtisanomisajalla paitsi, jos viranomaislupiin tai kaavoitukseen liittyen on tällöin vireillä valitusprosessi, Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä sopimus vasta kolme (3) kuukauden kuluttua lopullisen lainvoimaisen päätöksen tultua voimaan sillä edellytyksellä, ettei aurinkovoimalan rakennustöitä ole aloitettu tuota aikana.

Vuokralainen ilmoittaa kunkin vuoden lokakuun loppuun mennessä, mikäli on tiedossa, että rakentamistyöt alkavat seuraavan kalenterivuoden aikana.

Vuokralaisella on oikeus jatkaa Vuokrasopimusta samoin ehdoin enintään viidellä vuodella alkuperäisen Vuokrakauden päättymisestä lukien, edellyttäen että Vuokralainen ilmoittaa jatkamisesta Vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään kolme (3) kuukautta ennen Vuokrakauden päättymistä.

Tämän jälkeen voidaan vuokra-aikaa jatkaa samoin ehdoin osapuolten yhteisellä sopimuksella enintään viidellä vuodella. Oikeus jatkamiseen tulee olla tiedossa viimeistään 18 kuukautta ennen sopimusajan päättymistä.

## **6 VUOKRA JA VAKUUS**

Vuokra on 18 198 euroa kalenterivuodelta (+ ALV). Valmisteluajalta ei makseta vuokraa.

Valmisteluajan jälkeen, ennen Vuokran maksun alkua ja mikäli Vuokra-alue on Vuokralaisen toimesta todettu rakennuskelpoiseksi, Vuokralainen maksaa Vuokra-alueesta varausmaksua 250 euroa/alkava kalenterikuukausi, kunnes Vuokran maksu alkaa. Vuokran maksu alkaa, kun Vuokra-alueelle rakennettu aurinkovoimala on valmis ja sen sähköntuotanto on olennaisilta osin käynnistynyt ja ensimmäinen aurinkovoimala on toiminnassa. Vuokranantaja ja Vuokralainen tekevät yhteisen katselmuksen voimalaan sen valmistuttua ja sopivat Vuokran maksun alkamispäivän.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuotuinen vuokra maksetaan viimeistään kunkin vuoden joulukuun 30. päivänä Vuokranantajan osoittamalle tilille. Mikäli Vuokra-aika alkaa tai päättyy kesken kalenterivuoden, maksetaan niiltä osin 1/12- osa vuosivuokrasta kerrottuna täysien kuukausien määrällä, kuin tämän sopimuksen mukainen vuokranmaksuvelvoite on voimassa. Maksun viivästyessä peritään korkolain (633/1982) 4 § 1 momentin mukainen kunakin ajankohtana voimassa oleva viivästyskorko tai muu vastaava maksuajankohtana voimassa oleva viivästyskorko.

Vuokra ja varausmaksu ovat sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti: Vuotuinen vuokra ja varausmaksu sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuotuinen vuokra ja elinkustannusindeksinä vuokrasopimuksen solmimista edeltävän vuoden keski-indeksi. Vertailuindeksinä käytetään vuokravuotta edeltävän vuoden keski-indeksiä. Kunkin vuokra vuoden vuokra lasketaan muuttamalla perusvuokraa samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttunut elinkustannusindeksiin nähden.

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

Vuokralainen antaa vuokranantajalle vaadittaessa sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi kolmen vuoden vuosisuokraa vastaavan vakuuden, joka on voimassa vuokrakauden loppuun asti. Vakuus on annettava rakennustöiden aloittamisen yhteydessä.

Vakuutena käy suomalainen pankkitakaus tai Suomessa toimivaan pankkiin avattu sulkutili tämän sopimuksen vakuudeksi. Vakuus voidaan sijoittaa Vuokranantajan valitsemiin matalanriskin sijoitustuotteisiin, kuten matalariskiseen määräaikaistiliin, korkorahastoihin tai vastaaviin ja kyseinen tuotto jää Vuokralaisen omaisuudeksi.

## **7 MUUT SOPIMUSEHDOT**

### **7.1. Ennenaikainen irtisanominen**

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään ennenaikaisesti yhden (1) vuoden irtisanomisajalla ainoastaan, mikäli Vuokralainen laiminlyö olennaisesti tämän sopimuksen mukaisten velvollisuuksiensa täyttämistä, eikä ole korjannut sopimusrikkomustaan kolmen (3) kuukauden kuluessa saatuaan sopimusrikkomuksesta kirjallisen huomautuksen, tai jos rakentamistöitä ei ole aloitettu viimeistään kuuden (6) vuoden kuluttua tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään ennenaikaisesti, mikäli kohdassa 3 esitetyn käyttötarkoituksen kaupallisia tavoitteita ei saavuteta tai kohdassa 3 esitetylle käyttötarkoitukselle ei saada tarvittavia rakennus- ja muita viranomaislupia, rahoitusta tai muuta tarvittavaa valmiutta. Vuokralaisen irtisanoessa tämä maanvuokrasopimus ennenaikaisesti, sovelletaan irtisanomisessa maanvuokralainsäädännön mukaista irtisanomisaikaa.

### **7.2. Viranomaisluvut**

Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella harjoitettavalta toiminnalta edellytettävien lupien hankkimisesta, sekä tästä aiheutuvista kuluista. Vuokralaisen tulee noudattaa kaikkia viranomaisten asettamia tai laista johtuvia määräyksiä. Vuokranantaja myötävaikuttaa tarvittaessa Vuokralaisen toimintaan tarvittavien viranomaislupien saantiin ja antaa niihin tarvittavat kiinteistönomistajan suostumukset.

### **7.3. Vuokranantajan vastuu**

Vuokranantaja vastaa kaikista omasta toiminnastaan ja suostumuksellaan tapahtuvasta toiminnasta Vuokralaiselle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneista vahingoista, jotka kohdistuvat Vuokra-alueeseen tai Vuokralaisen siellä harjoittamaan toimintaan tai Vuokralaisen omistamiin rakennelmiin ja laitteisiin, poislukien maankäyttö- ja rakennuslain mukaisien lupien myöntäminen.

### **7.4 Tiet, sähkökaapelit, muuntoasema ja vesi- ja viemärijohdot**

Vuokralaisella on oikeus käyttää kiinteistöillä, Vuokra-alueen ulkopuolella olevia Vuokranantajan omistamia teitä. Osapuolten tulee tarkastaa tiet ja kirjata ylös niiden kunto ennen

käytön aloittamista. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueen teiden kunnossapidosta Vuokra-aikana, sekä mahdollisista Vuokralaisen toiminnasta aiheutuneista vahingoista johtuvista kustannuksista.

Vuokralaisella on oikeus rakentaa kohdassa 3 esitetyn toiminnan edellyttämät tiet Vuokra-alueella rakennuspiirustuksissa esitettävällä tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää kyseisiä teitä vapaasti. Vuokranantaja vastaa kuitenkin mahdollisista Vuokranantajan toiminnasta johtuvista kustannuksista.

Vuokralaisella on oikeus vetää sähkö- ja muita kaapeleita vuokra-alueella, sekä rakentaa sähkönmuuntoasemia Vuokra-alueella rakennuspiirustuksissa esitettävällä tavalla. Tämän tulee tapahtua voimassa olevien sähköturvallisuutta koskevien määräysten mukaisesti.

Vuokralainen antaa Vuokranantajalle pääsyn vuokra-alueelle vesi- ja viemärijohtojen huoltoa varten tarvittaessa. Vesi- ja viemärijohtojen eteläpuolelle ja aurinkovoimalan laitteiden rakenteiden välille jätetään 5 metrin levyinen johtokatu, joka mahdollistaa vesi- ja viemärijohtojen huoltotyöt. Vuokranantaja korvaa Vuokralaiselle kaikki Vuokranantajan huoltotöistä ja hallinnassa oleviensa laitteistojen, kuten putkistot, kaapelit ym. vioittumisesta Vuokralaiselle aiheutuvat kustannukset.

Vuokramies ei saa toiminnallaan muuttaa vuokra-alueella kulkevan (itä-länsisuuntaisen) ojan vedenkulkua.

### **7.5 Vuokraoikeuden kiinnitys**

Vuokralaisella on oikeus hakea kiinnitys vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

### **7.6 Kirjaaminen [Vuokraoikeuden rekisteröinti]**

Vuokralaisella on oikeus hakea vuokraoikeuden kirjaamista erityiseksi oikeudeksi vuokranantajaa kuulematta.

Vuokranantaja vakuuttaa, että tämä vuokraoikeus voidaan kirjata parhaalle etusijalle.

### **7.7 Sopimuksen siirto**

Vuokranantajalla on oikeus siirtää tämä vuokrasopimus kolmannelle osapuolelle. Vuokranantajan tulee ilmoittaa tämän sopimuksen mukaisten oikeuksien ja velvollisuuksien siirrostä 3 kuukautta etukäteen.

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan suostumusta mukaan lukien aurinkovoimalaa varten perustetulle omalle osakeyhtiölleen tai aurinkovoimalan tulevalle omistajalle tai omistajille sekä rahoittajalle.

### **7.8 Verot ja maksut**

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella harjoittamastaan kohdassa 3 määritellystä toiminnasta johtuvista maksuista ja verosta.

### **7.9 Suunnittelu, rakentaminen, ylläpito ja katselmus**

Vuokralainen toimittaa Vuokra-aluetta koskevat lopulliset rakennuspiirustukset ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä viranomaisille. Vuokranantajalla on oikeus kommentoida rakennuspiirustuksia ja muita suunnitteludokumentteja ja Vuokralainen on velvollinen ottamaan Vuokranantajan kommentit huomioon soveltuvilta osin hankkeen suunnittelussa. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueen ylläpidosta ja hoidosta siltä osin kuin hoidon ja ylläpidon tarve johtuu Vuokralaisen toiminnasta alueella. Vuokra-aluetta koskevat katselmuksat suoritetaan osapuolten pyynnöstä ja Vuokra-alueen kunnon arvioimiseksi sopimuksen alkaessa ja sopimuksen päättyessä.

Mahdollisten ylläpitokustannuksista tehtävien vähennyksien tulee perustua katselmuksiin. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja, jonka molemmat osapuolet allekirjoittavat.

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.

### **7.10 Rasitteet ja erityiset oikeudet**

Vuokranantaja vakuuttaa, ettei Vuokra-alueeseen kohdistu kiinteistötietojärjestelmästä ilmenemättömiä rasituksia tai erityisiä oikeuksia kuten vuokraoikeuksia.

### **7.11 Ympäristökysymykset**

Vuokranantaja vakuuttaa, ettei Vuokra-alueella tai sen läheisyydessä tai sen lähialueilla ole harjoitettu sellaista toimintaa, eikä vuokra-alueella tai sen läheisyydessä ole 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.

## **8 TOIMENPITEET VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ**

Vuokralaisella on vuokra-ajan päättyessä, tai jos laitokset otetaan ennen tätä pysyvästi pois käytöstä, velvollisuus poistaa kaikki rakennelmat ja rakennukset. Perustukset tulee poistaa voimassa olevien viranomais määräysten edellyttämällä tavalla. Edellä mainitut toimenpiteet tulee suorittaa viimeistään 18 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen loppumisesta.

Mikäli asennettuja kaapeleita ja mahdollisia muita johtoja tulee poistaa viranomais määräysten perusteella, vastaa Vuokralainen tästä. Muussa tapauksessa kaapelit, johdot ja muut vastaavat saavat jäädä Vuokra-alueelle.

Mikäli Vuokralainen ei ole 18 kuukauden kuluttua Vuokra-ajan päättymisestä täyttänyt edellä mainittuja velvollisuuksiaan, vakuus kohdan 6 mukaisesti maksetaan vuokranantajan tilille ja Vuokranantajalla on oikeus myydä Vuokra-alueella sijaitseva Vuokralaisen omaisuus julkisessa huutokaupassa ja huolehtia alueen kuntoon saattamisesta.

## **9 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN**

Kaikki muutokset tai lisäykset tähän sopimukseen tulee tehdä kirjallisesti ja päivätä, ja molempien sopijapuolten on allekirjoitettava ne.

## 10 SOVELTUVA LAKI JA ERIEELISYYKSIEN RATKAISU

Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia mukaan lukien maanvuokralain (258/1966) 5 luvun muuta maanvuokraa koskevat määräykset siinä määrin kuin nämä määräykset eivät eroa tämän sopimuksen määräyksistä.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan neuvotteluteitse. Mikäli sovintoneuvottelut eivät johda sopimukseen, ratkaistaan mahdolliset riitaisuudet kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

## 11 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi Vuokranantajalle ja yksi Vuokralaiselle. Sopimus voidaan vaihtoehtoisesti allekirjoittaa sähköisesti.

Salon xx.xx.xxxx

---

Mikko Aaltonen

Espoo xx.xx.xxxx

---

Sanna Outa-Ollila Renetec Oy  
Hallituksen puheenjohtaja

## LIITTEET

1. Aurinkovoimalaitoksen alustava sijoittelu vuokra-alueella