

## MAANVUOKRASOPIMUS

### 1) Osapuolet

**Vuokranantaja** Nimi: Tornion kaupunki  
 Y-tunnus: 0193524-6  
 Osoite: Suensaarenkatu 4, 95400 Tornio  
 Puhelinnumero: Vaihde +358 16 432 11

**Vuokralainen** *Tuuliwatti Oy, y-tunnus: 2263278-9*  
*Purotie 1*  
*00380 HELSINKI*  
*Yhteyshenkilö: Mika PA Anttonen, 050 3749625*

<b>2) Vuokra-alue</b>	Kiinteistötunnukset:	851-401-22-2/1	Lahjoitusmaa
		851-421-3-5	Karhakkamaa
		851-421-4-7	Kalliomaa
		851-420-10-2	Sällö-Puuluoto
		851-432-9-13	Alakauppi

Vuokra-alue käsittää noin 25 tuulivoimalaitospaikkaa, niiden rakentamiseksi ja käyttämiseksi tarvittavien rakennettavien teiden alueen sekä laitosten toiminnan kannalta tarpeellisten johtojen ja laitteiden vaatimat alueet oheisten karttaliitteiden (liitteet 1 ja 2) mukaan *Tornion kaupungissa* sijaitsevilla kiinteistöillä 851-401-22-2/1 Lahjoitusmaa, 851-421-3-5 Karhakkamaa, Sällö-Puuluoto 851-420-10-2, 851-421-4-7 Kalliomaa ja Alakauppi 851-432-9-13. Tie- ja johtoalueiden lisäksi tarvittava ala on noin 1,0 ha per tuulivoimala. Vuokrasopimus koskee vain aluetta (kaavan tai muun aiemman suunnitelman mukainen rakentamisalue), jolle karttaliitteessä olevat voimalat on merkitty (keltainen viiva tai ympyrä).

Tuulivoimalaitosten sijainti ja määrä voi muuttua lopullisten suunnitelmien ja yleiskaavamutoksen valmistuttua. Hanke voi toteutua myös osittain.

### 3) Vuokra-aika ja vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokra-aika alkaa *xx.xx.2019*. Vuokrasopimus on voimassa 50 vuotta, jonka jälkeen vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi. Vuokrasopimus voidaan 50 vuoden määräajan jälkeen irtisanoa päättymään 2 vuoden kuluttua irtisanomisesta.

Mikäli vuokralainen ei ole kolmen (3) vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoituksesta ryhtynyt toimenpiteisiin tuulivoimalaitoksen rakentamiseen tarvittavien lupien saamiseksi, on vuokranantajalla oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään 3 kuukauden kuluttua irtisanomisesta.

Edellä mainitun lisäksi vuokrasopimus raukeaa, kun tuulivoimala on purettu, tuulivoimalan koneet ja laitteet on viety pois, tuulivoimala-alue on siistitty ja vuokranantaja ja vuokralainen ovat yhdessä todenneet alueen olevan luovutuskelpoinen.

#### 4) Vuokran määrä ja maksu

Vuosivuokra on 5000 euroa per tuulivoimala.

Tielinjan ja kaapelien vaatimista maapohjista korvataan kertakorvauksena 0,50 e/m<sup>2</sup> (uudet maa-alat, ei vanha olemassa oleva esim. tiealue).

Korvaus maksetaan tien rakentamisen jälkeen mittausten perusteella. Arviolta on suunnitelmissa esitetty, että uutta tiealuetta olisi noin 15 000 m (leveys 15 m). Tästä kertakorvauksen suuruus olisi (15 000 m x 15 m x 0,5 e/m<sup>2</sup>) 112 500 euroa.

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa sitä seuraavan kalenterikuukauden alusta, kun vuokralainen on aloittanut tuulivoimalaitoksen rakentamisen (esim. hakkuut/maanrakennustyöt). Normaali vuokranmaksukausi on kalenterivuosi.

Minimivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) käyttäen perusindeksinä *maliskuun 2019* pistelukua. Vuokran indeksitarkistus tehdään vuosittain kunkin kalenterivuoden tammikuun alusta lukien ja tarkistusindeksinä käytetään edellisen kalenterivuoden elokuun pistelukua. Ensimmäinen vuokran tarkistus tehdään vuokramaksuvelvollisuuden alkamisajankohdasta riippumatta *1.1.2020*. Vuokraa ei alenneta, vaikka indeksin pisteluku laskisi.

Vuokra maksetaan vuosittain vuokranmaksukauden helmikuussa vuokranantajan ilmoittamalle tilille. Ellei vuokraa suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyvälle saatavalle eräpäivästä maksupäivään korkolain mukaista viivästyskorkoa.

Tuulivoimalaitoksen kiinteistöveron maksaa vuokralainen.

Vuokranantajalle varataan oikeus erottaa tuulivoimalaitosten palstat omiksi tiloiksi myöhemmin. Tuuliwatti Oy maksaa perustettaville tiloille tuulivoimalaitostoiminnasta mahdollisesti määrättävät maapohjan kiinteistöverot.

Tuuliwatti Oy vastaa myös muista tuulivoimatoimintaan mahdollisesti tulevaisuudessa määrättävistä veroista tai viranomaismaksuista.

#### 5) Vuokra-alueen käyttö

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain 258/66 5. luvun tarkoittamalla tavalla tuulivoimalaitoksia varten. Vuokralaisella on oikeus rakentaa vuokra-alueelle noin 25 tuulivoimalaitosta ja käyttää niitä sähkön tuottamiseen. Vuokralaisella on oikeus rakentaa vuokra-alueelle

tuulivoimalaitosten rakentamisen ja käytön vaatimat tied, voimajohdot ja muut rakennelmat.

Vuokralainen on velvollinen hankkimaan tuulivoimalaitosten rakentamista ja sähköntuotantoa varten tarvittavat luvat.

Vuokralaisella on oikeus tehdä tuulimittauksia vuokra-alueella. Mittaukset voidaan suorittaa joko mittausmastolla tai muulla vastaavalla tavalla. Tuulimittausten tavoitteena on selvittää vuokra-alueen tuuliolosuhteet tuulivoimalaitosten rakentamista ja sähköntuotantoa varten.

Vuokralaisella on oikeus kaataa vuokra-alueella metsää siltä osin, kuin se on tuulivoimalaitosten rakentamiseksi tai ylläpitämiseksi tarpeen. Kaadettu puutavara on vuokranantajan omaisuutta. Hakkuiden ajankohdasta ja puutavaran kuljetuksesta sovitaan yhdessä.

Vuokranantajalla on oikeus käyttää vuokra-aluetta sellaiseen tavanomaiseen metsätalouteen, metsästykseseen ja kalastukseen, joka ei haittaa vuokralaisen tuulivoimalaitostoimintaa tai sitä valmistelevaa toimintaa vuokra-alueella.

Vuokralaisella on oikeus rakentaa tie olemassa olevalta tieltä tuulivoimaloiden rakennuspaikoille. Tielinjaukset sovitaan vuokranantajan kanssa erikseen. Vuokranantajalla on korvauksetta oikeus käyttää vuokralaisen alueelle rakentamaa tietä.

Tien rakentamisen yhteydessä kaadettavat puut ovat vuokranantajan omaisuutta. Hakkuiden ajankohdasta ja puutavaran kuljetuksesta sovitaan yhdessä.

Vuokralaisella on oikeus vetää sähkökaapeli vuokra-alueelta, vuokranantajan omistamien kiinteistöjen läpi, sähköverkon haltijan sähköverkkoon sekä rakentaa muuntamo-/kytkentäasemia sekä muuta tuulivoimalaitostoiminnan kannalta välttämätöntä laitteistoa vuokra-alueelle. Sähkökaapelin linjaus sovitaan yhdessä vuokranantajan kanssa.

## **6) Toimenpiteet vuokrasopimuksen päättyessä**

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan viemään pois tuulivoimalaitosten laitteet ja rakennukset sekä muun omaisuutensa ja siistimään alueen. Laitosten ja rakennusten perustukset voidaan jättää maisemoituna paikoilleen. Vuokranmaksu jatkuu niin kauan, kunnes vuokranantaja ja vuokralainen ovat yhdessä todenneet alueen olevan luovutuskelpoinen.

Mikäli asennettuja linjoja tulee poistaa viranomais määräysten perusteella, vastaa vuokralainen tästä. Muussa tapauksessa ja vuokranantajan suostumuksella linjat saavat jäädä vuokra-alueelle.

Tiet jäävät korvauksetta vuokra-alueelle vuokranantajan käyttöön, ellei muuta ole sovittu. Tiet jäävät silloisessa kunnossaan vuokranantajan hoitovastuulle.

Sopimuksen päätyttyä on vuokralainen velvollinen omalla kustannuksellaan poistattamaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin vuokraamisesta tehdyt merkinnät.

## 7) Vuokraoikeuden siirtäminen ja kirjaaminen

Vuokralaisella on oikeus kirjata vuokraoikeus maakaaren mukaisesti.

Tuuliwatti Oy:lla on oikeus kirjata tämä vuokraoikeus parhaalle etusijalle. Jos Tuuliwatti Oy ei saa kirjattua vuokra-alueen vuokraoikeutta parhaalle etusijalle, on vuokranantaja velvollinen erottamaan maksimissaan yhden hehtaarin suuruisen määräalan erilliseksi kiinteistöksi tuulivoimalan rakennuspaikkaa varten. Määräalan on oltava kiinnityksistä ja vuokraoikeuksista vapaa. Määräalan omistus säilyy vuokranantajalla. Vuokralainen korvaa edellä mainitun määräalan erottamisen aiheuttamat hallinnolliset kustannukset vuokranantajalle.

Vuokranantajan on mahdollisessa kiinteistön luovutuksen yhteydessä tuotava tämä vuokrasopimus kiinteistönostajan tietoon. Lisäksi vuokranantajan on ilmoitettava kiinteistön luovutuksesta, ennen sen tapahtumista, vuokralaiselle.

Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä vuokrasopimus vuokranantajaa kuulematta. Vuokralainen kuitenkin informoi vuokranantajaa ennen siirron tapahtumista.

Tuuliwatti Oy:llä on oikeus hakea tämän sopimuksen mukaisten teiden ja kaapeleiden kirjausta kiinteistörekisteriin.

## 8) Ilmoitukset ja tiedonannot

Osapuolien on viipymättä ilmoitettava toisilleen yhteystiedoissaan tapahtuneet muutokset.

Sopimuksen allekirjoitushetken yhteystiedot:

Vuokranantaja:

Nimi:

Osoite:

Puhelinnumero:

Pankkiyhteys\_\_\_\_\_

Vuokralainen:

yhteyshenkilön nimi: Tuuliwatti Oy / Mika P.A. Anttonen

osoite: Purotie 1, 00380 HELSINKI  
puhelinnumero 050 374 9625

## 9) Maaperän pilaantuminen

Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi pilaantunut.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokralaisen toiminnasta aiheudu maaperän saastumista.

## 10) Muut asiat

## 11) GDPR (yleinen tietosuoja-asetus)

Sopimuksessa olevia henkilötietoja voidaan luovuttaa Tuuliwatin kanssa kulloinkin samaan konserniin kuuluville yhtiöille sekä St1 Finance Oy:lle ja sen kanssa kulloinkin samaan konserniin kuuluville yhtiöille. Henkilötietoja voidaan siirtää Yhtiön ja edellä mainittujen konserniyhtiöiden tietojenkäsittelijöille salassapitovelvollisuuden ja lainsäädännön edellyttämän sitovan tietojenkäsittelysopimuksen mukaisesti.

Henkilötietoja voidaan myös luovuttaa kulloinkin voimassaolevan lainsäädännön sallimissa ja velvoittamissa rajoissa tahoille, joilla lainsäädännön mukaan on oikeus henkilötietojen saantiin.

Henkilötietoja ei pääsääntöisesti siirretä Euroopan talousalueen ulkopuolelle, ellei se ole henkilötietojen käsittelyn tarkoituksien teknisen toteuttamisen kannalta tarpeellista, jolloin henkilötietojen siirrossa noudatetaan tietosuojalainsäädännön vaatimuksia sopivien tai asianmukaisten suojatoimien toteuttamisesta. Yhtiö toimittaa jäljennöksen näistä suojatoimista rekisteröidyn pyynnöstä kohdan 9 mukaisesti.

## 12) Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan osapuolten kesken neuvottelemalla. Mikäli asiassa ei päästä sovintoon, ratkaistaan asia kiinteistön sijaintipaikan alioikeudessa.

Tätä maanvuokrasopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

*Vuokranantaja*

*Paikka, päiväys*

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

*Vuokralainen*

*Paikka, päiväys*

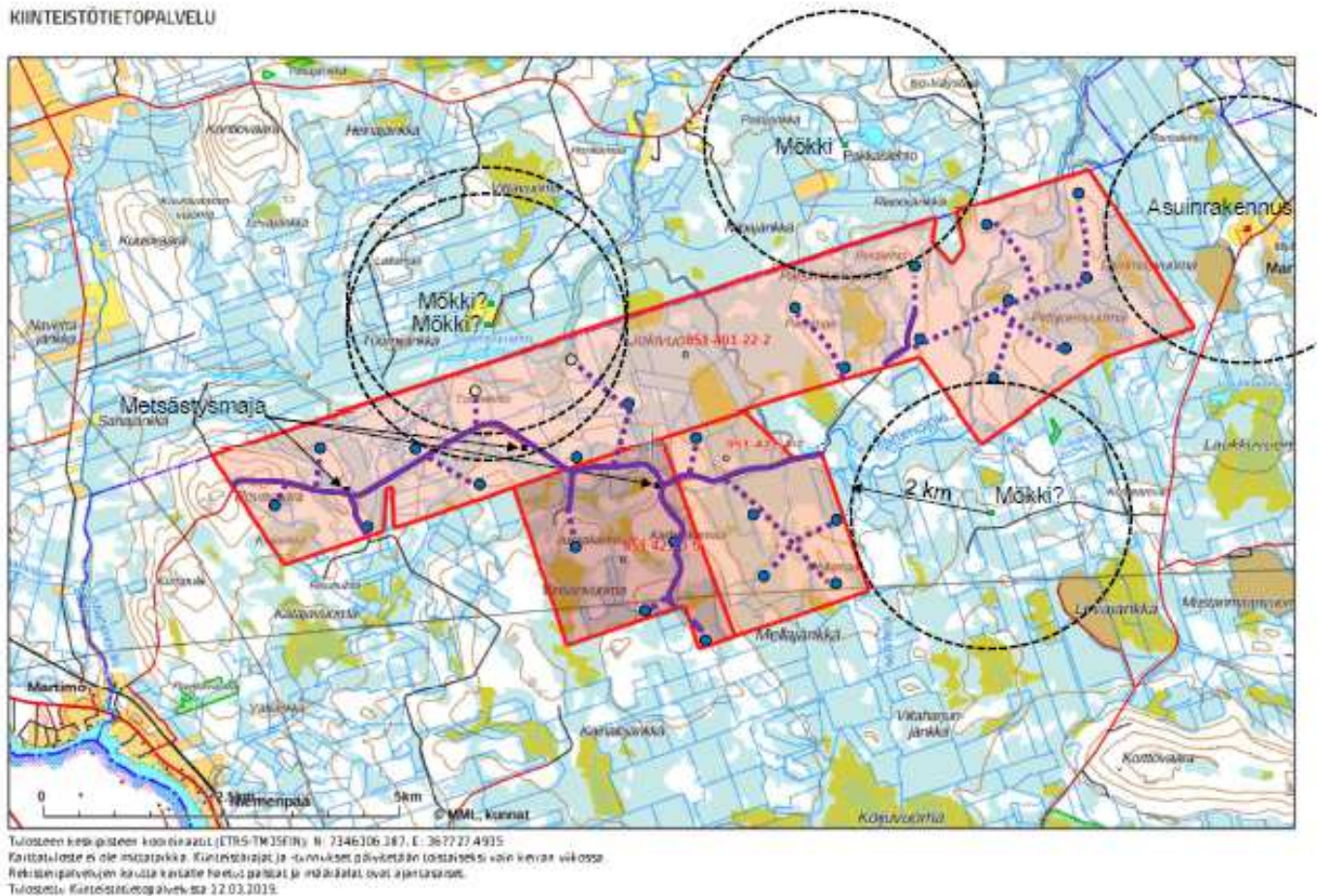
*Tuuliwatti Oy*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

- LIITE 1 Alustavat tuulivoimaloiden sijainnit ja tie- ja kaapelialueiden linjaukset  
Tornion kaupungin kiinteistöillä
- LIITE 2 Karhakkamaan tuulivoimapuiston alustava suunnitelma

## KIINTEISTÖTIETOPALVELU



## LIITE 1

Alustavat tuulivoimaloiden sijainnit ja tie- ja kaapelialueiden linjaukset Tornion kaupungin kiinteistöillä. Ovat, parannettavat tieosuudet yhtenäisellä, violetilla viivalla (n. 13,5 km), uudet rakennettavat tieosuudet violetilla katkoviivalla (n. 15 km). Tuulivoimapuiston sisäiset maakaapelit pyritään sijoittamaan tiestön yhteyteen.

