

MAANVUOKRA- JA KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUS LUONNOS NEUVOTTELUUN PAIMIO 020224/JK

1 OSAPUOLET

(a) Paimion kaupunki

(jäljempänä "Vuokranantaja"); ja

(b) Alight AB:n tytäryhtiö (nimetään myöhemmin), Y- osoite Tulegatan 11, 113 53 Tukholma, Ruotsi (jäljempänä "Vuokralainen"). Nimeksi rekisteröity myöhemmin Alight Oy".

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

2 VUOKRA-ALUE JA AURINKOVOIMALAITOKSEN ALUE

2.1 Tämän sopimuksen mukainen alustava vuokrakohde sijaitsee alla yksilöidyllä kiinteistöllä ("Kiinteistö") ja on tarkemmin esitetty liitteessä 1 olevassa karttapiirroksessa (jäljempänä "Vuokra-alue"). Vuokra-alue tarkistusmitataan ennen vuokranmaksun alkamista.

Rekisterinumero	Vuokra-alueen pinta-ala
577-469-3-133	Täsmentyy myöhemmin
577-466-1-50	täsmentyy myöhemmin
577-469-3-208, -209, -210, -211, -212,-213, -214	täsmentyvät myöhemmin
577-437-3-53	täsmentyy myöhemmin
577-469-2-0	täsmentyy myöhemmin

Yhteensä:

Noin ha

2.2 Vuokra-alue luovutetaan Vuokralaisen käyttöön ja hallintaan aurinkovoimalaitoksen, (mukaan lukien, siihen kuuluvat rakennukset, rakennelmat ja laitteet, sähkö-, tieto- ja verkkolinjat sekä muut johdot ja kaapeloinnit, suoja-alueet, tiet ja tiealueet, verkkoliityntä

sekä mahdollinen akkuvarasto ja siihen liittyvät rakennelmat ja laitteet, yhdessä jäljempänä "**Aurinkovoimalaitos**") suunnittelua, rakentamista, operointia ja ylläpitoa sekä Aurinkovoimalaitoksella harjoitettavaa energiantuotantoa ja sähkövarastointia varten ("**Käyttötarkoitus**").

- 2.3 Aurinkovoimalaitos tulee sijaitsemaan usean eri kiinteistön alueella ja sen kattama alustava alue tämän sopimuksen osalta on esitetty liitteenä 1 olevassa karttapiirroksessa (selvyyden vuoksi, sama karttapiirros, jossa on yksilöity myös Vuokra-alue). Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät, että Aurinkovoimalaitoksen koko ja sijainti kiinteistöjen alueella sekä sen edellyttämän alueen laajuus ja sijainti saattavat vielä muuttua siihen saakka, kunnes Aurinkovoimalaitoksen lopulliset suunnitelmat ovat valmistuneet ja kaikki tarvittavat tutkimukset ja selvitykset on tehty sekä viranomais- ja muut luvat, mukaan lukien lainvoimainen osayleiskaava, suunnittelutarveratkaisu tai muu rakentamisen salliva lainvoimainen kunnan päätös, sekä mahdolliset rakennusluvat, mikäli kunnan rakennusjärjestys niin edellyttää, on saatu Aurinkovoimalaitoksen rakentamiseksi ("**Lopulliset Luvat**"). Vuokralaisella on siten yksipuolinen oikeus muuttaa Vuokra-aluetta, mikäli Aurinkovoimalaitoksen rakentaminen, operointi ja ylläpito Vuokralaisen arvion mukaan edellyttää sitä. Osapuolet sitoutuvat tällöin muuttamaan lopullista Aurinkovoimalaitoksen aluetta ja, soveltuvin osin, Vuokra-aluetta liitteenä 1 olevaan karttaan Vuokralaisen ilmoituksen mukaisesti sekä vahvistamaan, soveltuvin osin, Vuokra-alueen uuden pinta-alan vuokranmaksun perustaksi ja kirjaamaan muutoksen siltä osin kuin se on tarpeellista. Vuokranantaja on tietoinen, että tämä sopimus yksinään ei välttämättä riitä aurinkovoimalaitoksen toteuttamiseksi.

3 VUOKRALAISEN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

- 3.1 Vuokralaisella ja kaikilla Vuokralaisen lukuun työskentelevillä kolmansilla osapuolilla on oikeus käyttää Vuokra-aluetta Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa varten Vuokranantajaa erikseen kuulematta. Rajoittamatta edellä mainitun yleisluonteisuutta Vuokralaisella on erityisesti oikeus:
- (a) käyttää Vuokra-aluetta tarvittavassa laajuudessa Aurinkovoimalaitoksen rakentamisvaihetta edeltävien luonto- ja muiden vaadittavien selvitysten tekemiseen, sekä asentaa tätä tarkoitusta varten tarvittavat rakennelmat ja laitteet. Selvitysten tekoaikana vuokralaisella on oikeus kaataa yksittäisiä puita tarpeen mukaan;
 - (b) rakentaa Vuokra-alueelle kaikki Aurinkovoimalaitokseen kuuluvat ja muut Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan edellyttämät rakennukset, rakennelmat ja laitteet sekä oikeus käyttää, ylläpitää, huoltaa ja korjata kyseisiä rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, mukaan lukien Aurinkovoimalaitoksen verkkoliitynnän edellyttämät rakennukset, laitteet ja asemat;
 - (c) purkaa ja viedä pois Vuokra-alueelta omistamansa Aurinkovoimalaitokseen kuuluvat ja muut Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan edellyttämät rakennukset, rakennelmat ja laitteet tämän sopimuksen voimassaoloaikana tai sen päättyessä;

- (d) liikkua vapaasti Vuokra-alueella ja käyttää Vuokra-alueella ja Kiinteistön alueella Käyttötarkoituksen mukaisessa toiminnassa tarvittavia ajoneuvoja ja työkoneita;
- (e) käyttää Vuokra-alueella sijaitsevia teitä ja muita kulkuyhteyksiä sekä oikeus tarvittavassa määrin muokata, parantaa, korjata, vahvistaa, leventää ja ylläpitää kyseisiä teitä ja muita kulkuyhteyksiä;
- (f) sijoittaa ja rakentaa Vuokra-alueelle tarvittavat sähkö-, tieto- ja verkkolinjat sekä muut Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan edellyttämät johdot ja kaapeloinnit sekä oikeus käyttää, ylläpitää, huoltaa ja korjata kyseisiä johtoja ja kaapelointeja;
- (g) sijoittaa ja rakentaa Vuokra-alueelle uusia ojituksia sekä oikeus siirtää ja poistaa Vuokra-alueella mahdollisesti olemassa olevia ojituksia, rakennelmia ja laitteita siinä määrin kuin ne mahdollisesti haittaavat Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa, elleivät Osapuolet ole sopineet toisin ojituksista ja niiden ylläpidosta;
- (h) aidata ja yksilöidä Aurinkovoimalaitos Vuokra-alueella sekä valvoa sitä Vuokralaisen tarpeelliseksi katsomallaan tavalla;
- (i) kaataa, raivata ja harventaa kustannuksellaan Vuokra-alueella metsää, puustoa ja tiheikköä siltä osin kuin ne varjostavat Aurinkovoimalaitosta tai muutoin vaarantavat Vuokralaisen omaisuutta tai haittaavat Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa Vuokra-alueella;
- (j) pitää laiduntavia eläimiä Vuokra-alueella;
- (k) omalla kustannuksellaan tasoittaa maata, rikkoa ja porata kalliota, rakentaa vesikaivon sekä tyhjentää ja peittää olemassa olevat ojat vuokra-alueella siinä määrin kuin se on tarpeen Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa varten; ja
- (l) käyttää Vuokra-aluetta muulla tavoin, mikäli se on tarpeen ottaen huomioon Vuokralaisen toiminta ja Käyttötarkoitus (sopimuksen kohta 2.2).

3.2 Vuokralainen sitoutuu omalla kustannuksellaan laatimaan tai hankkimaan kaikki Vuokralaisen Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan edellyttämät selvitykset, tutkimukset, viranomaisluvut ja muut asiakirjat. Vuokralainen on muutoinkin velvollinen noudattamaan maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntöä sekä hyvää rakentamistapaa toiminnassaan Vuokra-alueella.

3.3 Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan Vuokranantajalle etukäteen, kun Vuokralainen on määrittänyt päivämäärän Aurinkovoimalaitoksen rakennustöiden aloittamiselle. Tämä alkuperäinen ennakoilmoitus on annettava viimeistään yhdeksän (9) kuukautta ennen rakennustöiden suunniteltua aloittamista, ja Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle, mikäli aikataulu myöhemmin muuttuu.

3.4 Vuokralaisella on oikeus käyttää Vuokranantajan omistamia olemassa olevia teitä Vuokra-alueen ulkopuolella ja rakentaa omalla kustannuksellaan uusia teitä Vuokra-alueelle Liitteessä 1 kulloinkin esitettyjä reittejä pitkin. Vuokra-ajan päätyttyä Vuokra-alueen uudet tiet jäävät Vuokranantajan käyttöön kohdan 11.2 mukaisesti, elleivät osapuolet toisin sovi.

- 3.5 Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle sähkö-, tieto- ja verkkolinjojen sekä muiden Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan edellyttämien johtojen ja kaapelointien sijaintipaikat Vuokra-alueella.
- 3.6 Vuokralaisella on oikeus vaatia, että Vuokranantaja kaataa metsää Vuokra-alueella Vuokralaisen ohjeiden mukaisesti siltä osin kuin se on tarpeellista Aurinkovoimalaitoksen ja muiden tarpeellisten rakennelmien rakentamiseksi Käyttötarkoituksen mukaisesti ja haitan, kuten varjostuksen estämiseksi tälle Käyttötarkoitukselle. Kaadettava puu- ja metsätavara on Vuokranantajan omaisuutta. Vuokranantaja vastaa kaadetun puutavaran korjaamisesta ja kuljettamisesta, sekä kaiken Kiinteistöltä kaadetun puutavaran myynnistä tavalla, jonka Vuokranantaja itse katsoo sopivaksi. Kaikki metsänhakkuut Vuokra-alueella on saatettava päätökseen vähintään yhden (1) kuukauden ennen Vuokralaisen määräämää päivämäärää Vuokra-alueella suoritettavien rakennustöiden aloittamiseksi.
- 3.7 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan omista Käyttötarkoituksen mukaisen toimintansa aiheuttamista kustannuksista sekä Vuokra-alueella sijaitsevan omaisuutensa kunnossapidosta ja käyttämiensä teiden asianmukaisesta ylläpidosta ja hoidosta.
- 3.8 Vuokralaisella on oikeus Aurinkovoimapuiston rakentamisen yhteydessä syntyviin kivi- ja maa-aineksiin ja Vuokralainen voi käyttää tällaisia kivi- ja maa-aineksia haluamallaan tavalla Vuokranantajaa kuulematta, mukaan lukien oikeus käyttää tällaisia kivi- ja maa-aineksia Aurinkovoimalaitoksen rakentamiseksi. Selvytyden vuoksi todetaan, että muusta kuin Aurinkovoimalaitoksen rakentamisen yhteydessä syntyvän kivi- ja maa-aineksen ottamisesta Vuokra-alueella tai Kiinteistöllä sovitaan kuitenkin aina tarpeen mukaan erillisellä sopimuksella Osapuolten kesken.
- 3.9 Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokra-alue ei Vuokralaisen toimesta pilaannu tai roskaannu. Mikäli Vuokra-alue tai osa siitä Vuokralaisen toimesta Vuokrakauden aikana pilaantuu tai roskaantuu, Vuokralaisen tulee huolehtia Vuokra-alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain (527/2014) 14 luvussa ja jätelain (646/2011) 8 luvussa säädetään viranomaisten edellyttämään tasoon huomioiden Vuokra-alueen Käyttötarkoitus tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä.
- 3.10 Vuokralaisella on oikeus ali- ja edelleen vuokrata Vuokra-alue tai sen osa kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan erillistä suostumusta. Vuokranantajalle tulee kuitenkin ilmoittaa mahdollisista muutoksista vuokralaisen osalta.

4 VUOKRANANTAJAN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

- 4.1 Vuokranantajalla on oikeus viljellä, harjoittaa metsätaloutta ja muutoinkin käyttää, hallita ja hyödyntää Vuokra-aluetta ennen kuin Vuokralainen aloittaa rakentamisen Vuokra-alueella tämän sopimuksen mukaisesti, edellyttäen, ettei käyttö vaaranna Vuokralaisen omaisuutta tai haittaa Vuokralaisen Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa Vuokra-alueella. Rakentamisen aloittamisen jälkeen Vuokranantajalla ei ole oikeutta käyttää ja hyödyntää Vuokra-aluetta ilman Vuokralaisen erillistä lupaa. Selvytyden vuoksi todetaan, ettei Vuokranantajalla ole oikeutta metsästä Vuokra-alueella rakentamisen aloittamisen jälkeen. Jos Vuokranantajalla on tarve ryhtyä toimenpiteisiin tai käyttää Vuokra-aluetta sellaisella tavalla, että siitä voi aiheutua edellä mainittua vaaraa tai haittaa Vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle, Vuokranantajan on aina keskusteltava Vuokralaisen kanssa

etukäteen ennen kyseisiin toimenpiteisiin ryhtymistä ja saatava Vuokralaisen kirjallinen lupa kyseisille toimenpiteille. Vuokranantaja vastaa myös kolmansien Osapuolien toiminnasta, jotka käyttävät Vuokra-alueella Vuokranantajan luvalla. Maiden hallinta säilyy Vuokranantajalla, kunnes rakentaminen alkaa alueella. Tämä ei saa kuitenkaan estää Vuokralaisen oikeutta tehdä tarvittavia tutkimus- ja selvitystöitä kohdan 3.1.a) kohdan ja tämän sopimuksen tarkoituksen mukaisesti.

- 4.2 Rajoittamatta kohdan 4.1 yleisluonteisuutta, Vuokranantaja sitoutuu erityisesti olemaan rakentamatta tai sallimasta kolmansien tahojen rakentaa sellaisia laitoksia tai laitteita, joista voi aiheutua Aurinkovoimalaitoksen varjostusta, vaaraa Vuokralaisen omaisuudelle tai haitata Vuokralaisen Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa.
- 4.3 Vuokranantaja sitoutuu tarvittaessa ja mahdollisuuksiensa mukaan myötävaikuttamaan siihen, että Vuokralainen saa edellä kohdassa 3.2 mainitut viranomaisluvut toiminnalleen.
- 4.4 Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle kaikista Vuokranantajan tiedossa olevista maanalaisista kaapeleista ja putkista, yhteisalueista, rasitteista sekä muista vastaavista Vuokra-alueella koskevista olosuhteista, joilla voi olla vaikutus Aurinkovoimalaitoksen rakentamiseen, operointiin ja ylläpitoon Vuokra-alueella.
- 4.5 Mahdolliset Vuokra-alueeseen kohdistuvat maataloustuet ja muut taloudelliset tuet ovat aina Vuokranantajan hakemia ja ne maksetaan aina Vuokranantajalle. Vuokralainen ei vastaa mahdollisten tukien menetyksestä tai vähenemisestä Aurinkovoimalaitoksen tai Vuokralaisen Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan takia Vuokra-alueella.
- 4.6 Vuokranantaja vakuuttaa, ettei Vuokra-alueella ole harjoitettu mitään ympäristölle haitallista toimintaa, eikä Vuokra-alueella ole säilytetty jätteitä tai aineita, joista voi aiheutua Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokralainen ei vastaa Vuokra-alueella aiemmin harjoitetusta toiminnasta mahdollisesti aiheutuneesta maaperän tai pohjaveden saastumisesta tai roskaantumisesta minkään Vuokra-alueeseen kuuluvan maa-alueen osalta.

5 VUOKRAKAUSI

- 5.1 Vuokrankausi alkaa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä ja jatkuu määräaikaisena siihen saakka, kunnes 40 vuotta on kulunut sen kalenterivuoden päättymisestä, kun Vuokralainen on ilmoittanut Vuokranantajalle, että Aurinkovoimalaitos on otettu kaupalliseen käyttöön ("**Vuokrankausi**").
- 5.2 Vuokralaisella on oikeus, mutta ei velvollisuutta, jatkaa tämän sopimuksen voimassaoloa ja Vuokrankautta entisiin ehdoin enintään kahdella (2) viiden (5) vuoden lisävuokrankaudella ilmoittamalla asiasta kirjallisesti Vuokranantajalle viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen alkuperäisen vuokrankauden tai ensimmäisen lisävuokrankauden päättymistä ("**Lisävuokrankausi**").
- 5.3 Vuokralainen vastaa Lisävuokrankauden käyttämiseen liittyvistä ilmoituksista kirjaamisviranomaiselle.

6 VUOKRA JA VUOKRAN MAKSAMINEN

6.1 Vuokran määrä

- 6.1.1 Vuokralainen maksaa Aurinkovoimalaitoksen rakentamisen aloittamisesta alkaen Vuokranantajalle korvausta ---- () euroa per vuokrattu metsähehtaari per kalenterivuosi ("**Vuokra**"). Vuokra määräytyy edellä kohdassa 2.1 mainitun pinta-alan mukaisesti ja jos Vuokra-alueen pinta-alaa myöhemmin muutetaan kohdan 2.3 mukaisesti, Vuokran määrää tarkistetaan vastaavasti.
- 6.1.2 Vuokralainen maksaa vuokranantajalle varausmaksun ---- () euroa hehtaarilta, mikäli hanke ei toteudu pelkästään vuokralaisesta johtuvasta syystä, vaikka lainvoimaiset luvat ja linjakapasiteetti mahdollistaisivat hankkeen toteuttamisen. Varausmaksu eräännyy maksettavaksi, kun hankkeen toteutumattomuus on osapuolten välillä todettu.
- 6.1.3 Vuokralaisen velvollisuus maksaa Vuokraa alkaa, kun Vuokralainen on ilmoittanut Vuokranantajalle, että Aurinkovoimalaitoksen rakentaminen on aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 149 c §:ssä (41/2014) tarkoitetulla tavalla rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen ryhtyttyä. Jos vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kesken kalenterivuotta, maksetaan Vuokranantajalle kyseiseltä kalenterivuodelta se osuus Vuokrasta, joka vastaa kalenterivuoden jäljellä olevien päivien määrää jaettuna 365:llä ja kerrottuna Vuokran määrällä.
- 6.1.4 Vuokranantajalla ei ole oikeutta tässä sovitun Vuokran lisäksi saada Vuokralaiselta muuta korvausta tämän sopimuksen perusteella Vuokra-alueen tai Kiinteistön käytöstä tai siitä Vuokranantajalle mahdollisesti aiheutuvista haitoista ja rajoitteista.
- 6.1.5 Vuokra ei sisällä kiinteistövero, jonka korvaamisesta on sovittu jäljempänä kohdassa 13.1.
- 6.1.6 Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä käytetään elinkustannusindeksin pistelukua 12/2025 tai pistelukua, joka on viimeisimmäksi julkaistu ennen vuokranmaksuvelvollisuuden alkamista kohdan 6.1.3 mukaisesti, mikäli ajankohta on tätä aikaisempi. Ensimmäisen kerran vuokraa tarkistetaan toisen vuokranmaksun yhteydessä kohdan 6.2.1 mukaisesti, minkä jälkeen vuokraa tarkistetaan vuosittain. Tarkistusindeksinä käytetään kunkin korotushetkeä edeltävän joulukuun julkaistua pistelukua. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan Vuokran määrällä. Vuokraa ei kuitenkaan alenneta, vaikka tarkistusindeksin pisteluku laskisi.

6.2 Vuokran maksaminen

- 6.2.1 Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle Vuokran vuosittain vuokravuoden helmikuun viimeisenä päivänä. Jos Vuokran maksu viivästyy, Vuokralainen on velvollinen maksamaan eräänntyneille erille korkoa viivästysajalta korkolain (633/1982, muutoksineen) 4 §:n 1 momentin mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä tosiasialliseen maksupäivään saakka.
- 6.2.2 Vuokralaisen velvollisuus maksaa Vuokranantajalle Vuokraa päättyy kaikissa tilanteissa viimeistään (i) Vuokrakauden tai mahdollisen ensimmäisen tai toisen Lisävuokrakauden

päätyttyä ja kun ennallistamistoimet on kohdan 11 mukaisesti suoritettu loppuun tai (ii) tämän sopimuksen voimassaolon päättyessä sopimuksen irtisanomisen tai purkamisen perusteella ehtojensa mukaisesti, siitä riippuen kumpi tapahtuu aiemmin. Selvyiden vuoksi todettakoon, että mikäli tämä sopimus irtisanotaan ennenaikaisesti tai puretaan, Vuokralainen on edelleen velvollinen maksamaan vuokraa, kunnes Vuokra-alue on ennallistettu tämän sopimuksen kohdan 11 mukaisesti.

6.2.3 Vuokran määrään lisätään kulloinkin soveltuva arvonlisävero, mikäli Vuokranantaja on arvonlisäverovelvollinen ja Vuokranantaja on toimittanut Vuokralaiselle asianmukaisilla arvonlisäveroa koskevilla tiedoilla varustetun laskun ja muut tarvittavat tiedot.

6.2.4 Vuokra maksetaan Vuokranantajan osoittamalle pankkitilille.

7 KIRJAUKSET

7.1 Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus kirjata tämän sopimuksen mukainen vuokraoikeutensa ja muut sopimuksen mukaiset oikeutensa kiinteistörekisteriin maakaaren (540/1995) 14 luvun mukaisesti.

7.2 Vuokralaisella on oikeus saada tämän sopimuksen mukaiset oikeutensa kirjatuksi parhaalle etusijalle kiinteistörekisteriin. Siltä osin kuin Kiinteistöön tai Vuokra-alueeseen kohdistuisi joku sellainen kolmannen tahon oikeus tai rasite, joka olisi ristiriidassa Vuokralaisen tämän sopimuksen mukaisten oikeuksien kanssa tai estäisi tämän sopimuksen mukaisten oikeuksien kirjaamisen parhaalle etusijalle kiinteistörekisteriin, Vuokranantaja sitoutuu parhaansa mukaan myötävaikuttamaan siihen, että tällaiset muut oikeudet tai rasitteet poistetaan tai niiden etusijajärjestystä muutetaan tarvittavassa laajuudessa siten, että tämän sopimuksen mukaiset oikeudet saadaan kirjatuksi parhaalle etusijalle. Lisäksi Vuokranantaja antaa tällä sopimuksella suostumuksensa parhaalle etusijalle kirjaamiselle ja valtuuttaa Vuokralaisen tekemään tarvittavat toimenpiteet ja hakemaan tarvittavat suostumukset Vuokranantajan puolesta etusijajärjestyksen muuttamiseksi edellä esitetyllä tavalla.

7.3 Vuokralaisella on lisäksi oikeus kirjata omistusoikeutensa omistamiinsa Vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin, rakennelmiin, koneisiin ja laitteisiin maakaaren 14 luvun mukaisesti.

7.4 Vuokralainen vastaa tässä kappaleessa 7 tarkoitettujen kirjausten tekemisestä ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

7.5 Vuokraoikeuden päätyttyä Vuokralaisella on velvollisuus viipymättä poistaa Vuokra-alueeseen kohdistuvat kirjauksensa kustannuksellaan.

8 VAKUUTUKSET

8.1 Vuokralaisella on velvollisuus omalla kustannuksellaan ottaa ja pitää voimassa Aurinkovoimalaitosta ja sen toimintaa koskeva tavanomainen vakuutusturva muun muassa palon, myrskyn ja vesivahinkojen sekä toiminnan vastuun varalta.

8.2 Vuokranantajalla on velvollisuus pitää Kiinteistö vakuutettuna tavanomaisella metsä- tai maatalousvakuutuksella.

9 SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

9.1 Vuokralaisen irtisanomisoikeus

9.1.1 Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä sopimus kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla ilmoittamalla asiasta kirjallisesti Vuokranantajalle, mikäli:

- (a) Aurinkovoimalaitoksen kehittäminen, rakentaminen tai operointi muodostuu taloudellisesti tai teknisesti toteuttamiskelvottomaksi tai kohtuuttomaksi johtuen esimerkiksi siitä, että Aurinkovoimalaitoksen toteuttamiseksi tarvittavia kaavoja tai muita viranomaislupia ei lainvoimaisesti myönnetä tai ne myönnetään olennaisesti suunnitellusta poikkeavin ehdoin, Aurinkovoimalaitokselle ei saada turvattua riittävää verkkoliityntää tai se osoittautuu taloudellisesti kannattamattomaksi, kaikkia Aurinkovoimalaitoksen edellyttämiä maa-alueita ei saada turvattua maanvuokrasopimuksilla tai muilla käyttöoikeussopimuksilla, Aurinkovoimalaitoksen rakentamiseksi ei saada turvattua tarvittavaa rahoitusta, Aurinkovoimalaitoksen operoinnille asetetaan olennaisia rajoituksia viranomaismääräyksiin taikka Aurinkovoimalaitoksen kustannukset muista vastaavista syistä osoittautuvat kohtuuttomiksi.
- (b) Vuokra-alue jää lopulta lopullisen Aurinkovoimalaitoksen alueen ja maanteiden suoja-alueen ulkopuolelle Aurinkovoimalaitosta koskevien Lopullisten Lupien muuttumisen taikka kaavan tai viranomaisluvan seurauksena; tai
- (c) Vuokralainen on pysyvästi poistanut käytöstä Aurinkovoimalaitoksen ja Vuokra-alue on ennallistettu tämän sopimuksen kohdan 11 mukaisesti.

9.1.2 Mikäli Vuokralainen irtisanoa tämän sopimuksen kohdan 9.1.1 mukaisesti, Vuokranantajalla ei ole oikeutta saada korvausta saamatta jääneestä vuokratulosta, lukuunottamatta kohdassa 6.1.2 sovittua varausmaksua.

9.2 Vuokranantajan irtisanomisoikeus

9.2.1 Vuokranantaja voi irtisanoa tämän sopimuksen kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla, mikäli Vuokralainen ei ole:

- (a) käynnistänyt Aurinkovoimalaitoksen edellyttämän kaavan, kaavamuutoksen, suunnittelutarveratkaisun tai vastaavan rakentamista ohjaavan ratkaisun ("**Kaavaratkaisu**") valmistelua kolmen (3) vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta; tai
- (b) hakenut, jos kunnan rakennusjärjestys niin edellyttää, aurinkovoimaloiden rakennuslupia tai toimenpidelupia kolmen (3) vuoden kuluessa Aurinkovoimalaitoksen edellyttämän Kaavaratkaisun lainvoimaistumisesta; tai
- (c) aloittanut edellä (b) kohdassa tarkoitettujen aurinkovoimaloiden rakentamista maankäyttö- ja rakennuslain 149 c §:n tarkoittamalla tavalla kolmen (3) vuoden kuluessa kyseisten aurinkovoimaloiden (alkuperäisten tai mahdollisesti uusittujen) rakennuslupien, muiden rakentamisen aloitukseen tarvittavien lupien tai toimenpidelupien lainvoimaistumisesta tai, mikäli rakennusluvat, rakentamisen aloitukseen tarvittavat muut luvat tai toimenpideluvat tulevat lainvoimaiseksi ennen

kuin Aurinkovoimalaitoksen edellyttämä Kaavaratkaisu on tullut lainvoimaiseksi, kolmen (3) vuoden kuluessa Kaavaratkaisun lainvoimaistumisesta. Kuitenkin, edellä olevien edellytysten täytyttyä saattaa olla tiedossa, että liittymismahdollisuus Fingrid Oy:n / Caruna Oy:n verkkoon on jo täynnä ja siihen liittyminen sekä Aurinkovoimalaitoksen rakentaminen kokonaan tai osittain tulee varmuudella viivästymään. Tässä tilanteessa liittyminen verkkoon tulee mahdolliseksi vasta verkon parannustöiden jälkeen. Jos tässä tilanteessa rakennustöitä ei ole aloitettu 3 vuoden kuluessa siitä, kun liittyminen on Fingridin/Carunan ennakoilmoituksen mukaan Aurinkovoimalaitoksen edellyttämän koko kapasiteetin osalta mahdollista heidän 110 Kv johtoon, Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus vastaavasti.

- 9.2.2 Vuokranantajan tulee vedota edellä kohdan 9.2.1 mukaiseen irtisanomisoikeuteensa viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa kyseisessä kohdassa mainitun määräajan päättymisestä uhalla, että muuten Vuokranantajan irtisanomisoikeus raukeaa kyseisen irtisanomisperusteen osalta. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Vuokralainen on käynnistänyt Aurinkovoimalaitoksen edellyttämän Kaavaratkaisun valmistelun, hakenut aurinkovoimaloiden rakennuslupia- tai toimenpidelupia kunnan rakennusjärjestyksen edellyttämässä laajuudessa ja aloittanut aurinkovoimaloiden rakentamisen edellä kohdassa 9.2.1 mainittujen määräaikaisten puitteissa, Vuokranantajalla ei ole tämän sopimuksen irtisanomisoikeutta.

10 SOPIMUKSEN PURKU

- 10.1 Vuokralainen ja Vuokranantaja voivat purkaa tämän sopimuksen välittömästi vaikutuksin, mikäli toinen Osapuoli olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, eikä ole korjannut rikkomustaan 60 päivän kuluessa saatuaan toiselta Osapuolelta kirjallisen huomautuksen asiasta. Vuokranantajalla on kuitenkin aina oikeus purkaa tämä sopimus, jos Vuokran maksu viivästyy enemmän kuin kuusi (6) kuukautta eräpäivästä edellyttäen, että Vuokralaista on huomautettu maksuviivästyksestä vähintään kaksi (2) kertaa.

11 SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN JA VUOKRA-ALUEEN ENNALLISTAMINEN

- 11.1 Vuokralaisella on velvollisuus kahdentoista (12) kuukauden kuluessa siitä, kun (i) Vuokrakausi ja mahdolliset Lisävuokrakaudet ovat päättyneet tai (ii) tämän sopimuksen voimassaolo on päättynyt irtisanomisen tai purkamisen seurauksena ehtojensa mukaisesti, purkaa ja vie pois Vuokra-alueelta kaikki Aurinkovoimalaitokseen kuuluvat omaisuuserät sekä muu Vuokralaisen omistama omaisuus.
- 11.2 Edellä kohdasta 11.1 riippumatta, edellyttäen että soveltuvat säädökset tai viranomais määräykset eivät toisin edellytä, (i) Vuokralaisella ei ole velvollisuutta purkaa ja poistaa asennettuja maanalaisia sähkö- tai tietoliikennekaapeleita, vaan ne saavat jäädä Kiinteistölle sellaisenaan ja siinä kunnossa, kuin ne sillä hetkellä ovat, ja (ii) Vuokralaisen rakentamat tiet ja pysäköintipaikat jäävät korvauksetta Kiinteistölle Vuokranantajan käyttöön sellaisenaan ja siinä kunnossa, kuin ne sillä hetkellä ovat.

- 11.3 Vuokralaisen tulee ennallistamistoimenpiteissään toimia kaikkien sillä hetkellä soveltuvien säädösten ja viranomais määräysten mukaisesti.
- 11.4 Vuokralainen sitoutuu asettamaan Vuokranantajan hyväksi vakuuden Vuokralaisen edellä kohtien 11.1 ja 11.2 mukaisten Vuokralaisen ennallistamisveloitteiden vakuudeksi ("**Ennallistamisvakuus**"). Ennallistamisvakuus on suuruudeltaan ---- () euroa jokaista Vuokra-alueelle asennettua megawattia kohden ja se asetetaan vaiheittain kolmessa (3) osassa alla olevan jaon mukaisesti siten, että se on asetettu kokonaisuudessaan kymmenen (10) vuoden kuluttua siitä, kun Aurinkovoimapuisto on otettu kaupalliseen käyttöön. Ennallistamisvakuus asetetaan seuraavasti:
- (i) Ennallistamisvakuuden ensimmäinen erä, joka vastaa 1/3 osuutta koko Ennallistamisvakuudesta asetetaan kuukauden kuluttua siitä, kun Vuokralainen ilmoittaa Vuokranantajalle, että Aurinkovoimapuisto on otettu kaupalliseen käyttöön;
 - (ii) Ennallistamisvakuuden toinen erä, joka vastaa 1/3 osuutta koko Ennallistamisvakuudesta asetetaan viiden (5) vuoden kuluttua siitä, kun Aurinkovoimapuisto on otettu kaupalliseen käyttöön; ja
 - (iii) Ennallistamisvakuuden kolmas erä, joka vastaa 1/3 osuutta koko Ennallistamisvakuudesta asetetaan kymmenen (10) vuoden kuluttua siitä, kun Aurinkovoimapuisto on otettu kaupalliseen käyttöön.
- 11.5 Ennallistamisvakuus asetetaan suljetun tilin, pankkitakauksen, emoyhtiötakauksen, vakuutuksen tai muun vastaavan vakuuden muodossa. Vuokralaisella on oikeus asettaa Ennallistamisvakuus suoraan Vuokranantajan hyväksi tai erikseen sovitussa järjestelyssä kaikkien lopullisen Aurinkovoimalaitoksen alueen vuokranantajille yhteisesti. Ennallistamisvakuus tulee pitää voimassa siihen asti, että Vuokra-alue on ennallistettu tämän sopimuksen kohtien 11.1 ja 11.2 mukaisesti, jonka jälkeen Vuokralaisen velvollisuus pitää Ennallistamisvakuus voimassa raukeaa ja Vuokranantajan on vapautettava Ennallistamisvakuus. Mikäli Vuokralainen ei ennallista Vuokra-alueella tämän sopimuksen kohtien 11.1 ja 11.2 mukaisesti, Vuokranantajalla on oikeus käyttää Ennallistamisvakuutta kattatakseen Vuokra-alueen ennallistamisen aiheuttamat kustannukset. Vuokranantaja sitoutuu vapauttamaan Ennallistamisvakuuden välittömästi sen jälkeen, kun Vuokra-alue on ennallistettu tämän sopimuksen mukaisesti.
- 11.6 Mikäli Ennallistamisvakuus on päällekkäinen esimerkiksi mahdollisen ympäristöluvan, rakennusluvan tai muun lupamenettelyn yhteydessä jonkin viranomaisen edellyttämän Vuokra-alueen ennallistamiseksi asetettavan vakuuden kanssa, asetetaan Ennallistamisvakuus vain siihen arvoon, jonka verran viranomaisen edellyttämä vakuus alittaa tämän sopimuksen mukaisen Ennallistamisvakuuden määrän.
- 11.7 Vuokranantajalla ei ole maanvuokralain 76 §:n nojalla oikeutta lunastaa Vuokralaisen rakennusta tai laitosta ilman, että siitä sovitaan erikseen Osapuolten välillä.
- 11.8 Ennallistamisvakuuden määrä sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä käytetään pistelukua, joka on viimeksi julkaistu ennen velvollisuutta maksaa kohdan mukaista Vuokraa ja tarkistusindeksinä käytetään kunkin myöhemmän Ennallistamisvakuuden erän osalta pistelukua, joka on viimeksi julkaistu. Tarkistettu

Ennallistamisvakuuden määrä saadaan jakamalla tarkistusindeksi perusindeksillä ja kertomalla se alkuperäisen Ennallistamisvakuuden määrällä.

12 VAHINGONKORVAUS

12.1 Osapuolet ovat velvollisia korvaamaan toiselle Osapuolelle aiheuttamansa välittömän vahingon. Kumpikaan Osapuoli ei kuitenkaan ole vastuussa toiselle Osapuolelle mahdollisesti aiheutuvasta välillisestä tai epäsuorasta vahingosta, jollei ko. Osapuoli ole rikkonut tätä sopimusta tahallaan tai törkeän tuottamuksellisesti.

Osapuoli vastaa edellä kohdan 12.1 mukaan myös mahdollisista sen lukuun tai luvalla toimivan kolmannen osapuolen aiheuttamista vahingoista toiselle Osapuolelle.

12.2 Vuokralainen on vastuussa tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti niistä vahingoista, jotka on todettu yhden (1) vuoden kuluessa sopimuksen päättymisestä. Vuokranantajan tulee ilmoittaa Vuokralaiselle ilman asiatonta viivytystä, mikäli sellainen vahinko, josta Vuokralainen olisi tämän sopimuksen mukaan vastuussa, on tapahtunut.

13 KIINTEISTÖVERO

13.1 Vuokranantaja vastaa maapohjasta perittävästä kiinteistöverosta ja Vuokralainen vastaa omistamastaan rakennuksesta tai rakennelmasta perittävästä kiinteistöverosta. Vuokranantajalla on kuitenkin niin vaatiessaan oikeus saada Vuokralaiselta hyvityksenä Vuokranantajalle tämän sopimuksen seurauksena aiheutuvasta mahdollisesta kiinteistön arvonnoususta tai kiinteistön käyttötarkoituksen muuttumisesta tai muutoin tästä sopimuksesta johtuva kiinteistöveron korotuksen määrä siltä osin kuin sitä ei veloiteta suoraan Vuokralaiselta.

14 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN JA KIINTEISTÖN LUOVUTUS

14.1 Vuokralaisella on oikeus vapaasti siirtää tämä sopimus sekä siihen perustuvat oikeutensa ja velvollisuutensa kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle Vuokranantajaa kuulematta. Vuokralaisella on lisäksi oikeus kiinnittää ja pantata tämän sopimuksen mukainen vuokraoikeus ja Vuokra-alueella sijaitseva Vuokralaisen omistama omaisuus.

14.2 Vuokranantaja antaa tämän sopimuksen allekirjoituksin suostumuksensa tämän sopimuksen siirrolle, kiinnittämiselle ja panttaukselle ja valtuuttaa Vuokralaisen hakemaan kirjausta. Mikäli nämä toimenpiteet niin edellyttävät, Vuokranantaja sitoutuu parhaan kykynsä mukaan myötävaikuttamaan tarvittavien toimenpiteiden toteuttamiseksi esimerkiksi antamalla tarvittavat suostumukset tai allekirjoittamalla muita tarvittavia asiakirjoja.

14.3 Mikäli Vuokranantaja myy tai muuten luovuttaa kiinteistön, jolla Vuokra-alue sijaitsee, tai osan siitä, Vuokranantaja sitoutuu sisällyttämään kiinteistön kauppa- tai luovutuskirjaan ehdon, jonka mukaan ostaja on tietoinen tämän sopimuksen olemassaolosta ja sitoutuu noudattamaan sen ehtoja. Lisäksi Vuokranantaja sitoutuu ilmoittamaan Vuokralaiselle kiinteistön kaupasta ja toimittamaan Vuokralaiselle uuden vuokranantajan yhteystiedot ilman aiheutonta viivästystä kaupan toteuttamisen jälkeen. Jos Vuokranantaja laiminlyö tämän velvollisuutensa, Vuokranantaja on vastuussa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista suhteessa Vuokralaiseen ja mahdollisiin muihin oikeudenhaltijoihin nähden.

15 MUUT EHDOT

15.1 Muutokset ja kauppakirjakappaleet

15.1.1 Tämän sopimuksen muutokset ja täydennykset on tehtävä kirjallisessa muodossa molempien Osapuolten allekirjoituksin hyväksymänä.

15.1.2 Tätä sopimusta on tehty kolme samasanaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja kaksi vuokralaiselle.

15.2 Sovellettava laki ja riidanratkaisu

15.2.1 Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan Kiinteistön sijaintipaikkakunnan käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

[Sivun loppuosa on tarkoituksella jätetty tyhjäksi - allekirjoitukset seuraavalla sivulla.]

Paimion kaupunki

Paikka:

Aika:

Nimi

Nimi

Alight Oy

Paikka:

Aika:

Nimi

Nimi

LIITELUETTELO

Liite 1 Kartta vuokra-alue