

# MAANVUOKRASOPIMUS

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Järvenpään kaupunki, 0126541-4 PL 41 04401 Järvenpää
Vuokralainen:	Helen Oy

Kaupunginhallituksen päätös § on lainvoimainen.

### 1.2 Vuokra-alue

Vuokra-alue koostuu seuraavista kolmesta alueesta:

1. Järvenpään kaupungissa sijaitseva tila 186-401-10-142
2. Määräala 21000 m<sup>2</sup> Järvenpään kaupungissa sijaitsevasta tilasta 186-401-10-155
3. Määräala 22500 m<sup>2</sup> Järvenpään kaupungissa sijaitsevasta tilasta 186-401-40-2

Vuokra-alueen pinta-ala on yhteensä 213000 m<sup>2</sup>.

Vuokra-alue on rajattu liitekarttaan.

## 2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Tausta ja käyttötarkoitus

Vuokralaisen tarkoituksena on asentaa ja / tai rakentaa maa-asenteisia aurinkovoimaloita (jäljempänä "Voimala") vuokra-alueelle sekä tuottaa Voimaloilla sähköä sekä muutenkin hyödyntää Voimaloita ja tämän maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aluetta omien liiketoimintatarkoituksiensa mukaisesti (kuten esimerkiksi hyödyntämällä Voimalaa ja sillä tuotettua sähköä myynti- ja markkinointitarkoituksiinsa).

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla Voimalan tai Voimaloiden rakentamiseen edellä ja muualla tässä maanvuokrasopimuksessa todettuun käyttötarkoitukseen.

Vuokralainen on oikeutettu käyttämään vuokra-aluetta parhaaksi katsomallaan tavalla. Vuokralaisella on oikeus rakentaa ja asentaa vuokra-alueelle Voimala tai Voimaloita ja muita Voimalan käytön ja operoinnin edellyttämiä laitteita, johtoja, kaapeleita, rakennuksia ja rakennelmia ja mainoslaitteita voimassa olevan asemakaavan tai muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten tai viranomaisohjeiden mukaisesti.

Selvyydeksi todetaan, että Vuokralaisella on oikeus suorittaa vuokra-alueella Voimalan ja muiden tässä kohdassa mainittujen laitteiden, rakennuksien, johtojen jne. huoltamisen ja kunnossapidon edellyttämiä toimenpiteitä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

## **2.2 Rakentamisvelvoite**

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan 3 vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta aurinkopaneeleja sisältävän Voimalan.

## **2.3 Kunnossapito ym.**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennelmien ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

## **2.4 Maaperän pilaamiskielto**

Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alueen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut. Vuokranantaja vakuuttaa, ettei vuokra-alueella ole vuokranantajan hallinta-aikana harjoitettu sellaista toimintaa, josta olisi saattanut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu tai roskaannu tämän sopimuksen voimassaolon aikana sen jälkeen, kun vuokralainen on saanut vuokra-alueen hallintaansa. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ja sen jälkeen, kun vuokralainen on saanut vuokra-alueen hallintaansa ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä säädetään. Vuokralaista koskee myös ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 § mukainen selontekovelvollisuus vuokra-alueen hallinnan luovutuksen yhteydessä.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

## **2.5 Alivuokraus**

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

## **2.6 Katselmukset**

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

## **2.7 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin

rakennuksiin siltä osin, kun se ei edellytä Voimalan siirtämistä toiseen paikkaan vuokra-alueella.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta ja kustannukset korvataan vuokralaiselle sekä vuokra-alueen pienemisestä aiheutuvasta vuokran alentamisesta sovitaan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## **2.8 Luovutusvelvollisuus**

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi, yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen siltä osin, kun se ei edellytä Voimalan siirtämistä toiseen paikkaan vuokra-alueella.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta ja kustannukset korvataan vuokralaiselle sekä vuokra-alueen pienemisestä aiheutuvasta vuokran alentamisesta sovitaan erikseen tehtävällä sopimuksella.

## **2.9 Omistus ja käyttöoikeudet**

Vuokralainen omistaa vuokra-alueelle rakentamansa Voimalat, rakennukset ja rakennelmat sekä muut niihin liittyvät laitteistot, mittarit, kaapeloinnit. Vuokralaisella on oikeus pantata ja /tai kiinnittää kyseinen omaisuutensa hankkimansa rahoituksen vakuudeksi.

Vuokralaisella on oikeus kaataa Vuokra-alueelta metsää siltä osin kuin se on Voimalan tai muiden kohdassa 2.1 mainittujen rakennusten ja rakennelmien sekä kaapelointien rakentamiseksi, asentamiseksi ylläpitämiseksi tai näkyvyyden varmistamiseksi tarpeen. Kaadettu puutavara on vuokranantajan omaisuutta, ellei toisin erikseen sovita.

## **2.10 Voimalan liittäminen sähköverkkoon, kaapelointi ja Voimalan tuottama sähkö**

Vuokralaisella on kohdan 2.1 mukaisesti oikeus suorittaa vuokra-alueella kaikkia sellaisia toimenpiteitä (kuten johtojen ja kaapeleiden asentamista), joita Voimalan liittäminen sähköverkkoon ja Voimalan sähköntuottamisen varmentaminen edellyttää.

Selvyydeksi myös todetaan, että Vuokralainen omistaa Voimalan tuottaman sähkön ja Voimalan tuottamalle sähkölle myönnetyt alkuperätakuut.

## **3 VUOKRASUHTEEN KESTO**

### **3.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa syyskuun 1. päivä 2022 ja päättyy elokuun 31. päivää 2052, yhteensä 30 vuotta.

Vuokra-ajan päätyttyä vuokralaisella on etuoikeus jatkaa vuokra-alueen vuokrausta, mikäli vuokranantajalla ei ole tarvetta muuttaa vuokra-alueen käyttötarkoitusta.

Vuokralainen saa vuokra-alueen hallintaansa vuokra-ajan alkaessa, edellyttäen, että tämä sopimus on tullut voimaan edellisessä kappaleessa mainittuun päivään mennessä kohdan 5.10 mukaisesti. Selvyydeksi kuitenkin todetaan, että vuokra-alue on tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä pääosin vuokrattu viljelijälle, jolla on oikeus korjata kesän 2022 sato vuokra-alueelta. Tämä käytännössä tarkoittaa sitä, että jos kyseinen viljelijä ei korjannut satoa vuokra-alueelta 1.9.2022 mennessä vuokralainen saa vuokra-alueen kokonaan hallintaansa vasta sen

jälkeen, kun viljelijä on korjannut satonsa vuokra-alueelta. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus suorittaa Voimalan asentamisen ja rakentamisen valmisteluun liittyviä töitä ja toimenpiteitä vuokra-alueella myös silloin kun viljelijä on korjaamassa satoa vuokra-alueelta, edellyttäen, että vuokralaisen toimenpiteet eivät estä tai viivästytä sadon korjaamista vuokra-alueelta.

## **4 MAKSUT**

### **4.1 Vuokra**

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kolmekymmentän neljä tuhatta kuusisataakolmesta (34.613) euroa.

Vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen kahdessa yhtä suuressa erässä, ensimmäinen erä viimeistään helmikuun 10. päivänä ja toinen erä viimeistään heinäkuun 10. päivänä vuokranantajan lähettämän laskun mukaisesti.

Vuoden 2022 vuokra on 11.538 euroa ja se maksetaan laskua vastaan ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Vuokranantaja vahvistaa tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin, että vuokralainen on maksanut vuoden 2022 vuokran tämän kohdan mukaisesti.

### **4.2 Indeksiehto**

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan Tilastokeskuksen ylläpitämän elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on Tilastokeskuksen ylläpitämän elinkustannusindeksin (1951:10=100) vuoden 2022 keski-indeksiluku. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Vuokranantajan velvollisuutena on ilmoittaa vuokralaiselle kirjallisesti vuosivuokran muuttamisesta perusteluineen ja selventävine laskelmineen viimeistään vuokralaiselle lähetettävän laskun yhteydessä.

## **5 MUUT SOPIMUSEHDOT**

### **5.1 Lunastus**

Vuokralaisella ei ole oikeutta lunastaa vuokra-aluetta.

### **5.2 Kulkuyhteys**

Vuokralaisella on oikeus käyttää liitekarttaan ”kulkuyhteydeksi” erikseen merkittyä tietä kulkemiseen vuokra-alueelle. Vuokralainen vastaa kyseisen kulkuyhteyden kuntoonpanosta ja kunnossapidosta.

### **5.3 Vuokrasuhteen päätyminen**

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa Voimalat, rakennukset, laitteet ja muun vuokra-alueelle tuodun irtaimen omaisuuden, mikäli vuokranantaja ennen vuokrasuhteen päättymistä sitä vaatii. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

#### **5.4 Vuokraoikeuden siirto ja vuokra-alueen myynti**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kolmannelle, mikäli vuokranantaja hyväksyy siirron osapuolen.

Mikäli vuokranantaja myy tai muuten luovuttaa vuokra-alueen kolmannelle sopimuksen voimassaolon aikana, sitoutuu vuokranantaja sisällyttämään vuokra-alueen kauppakirjaan tai muuhun luovutusasiakirjaan seuraavan lausekkeen:

”Ostaja on tietoinen myyjän ja Helen Oy:n välisestä maanvuokrasopimuksesta, ja sitoutuu tämän kauppakirjan allekirjoituksin noudattamaan kyseisessä maanvuokrasopimuksessa vuokranantajalle asetettuja velvollisuuksia.”

#### **5.5 Kiinnitykset ja rasitteet**

Vuokralaisella on vuokranantajaa enempää kuulematta oikeus turvata vuokraoikeuden pysyvyys kirjaamalla vuokraoikeus erityisenä oikeutena.

Vuokralaisella on omalla kustannuksellaan oikeus vuokranantajaa kuulematta kirjata oikeutensa omistamiinsa Voimaloihin ja muihin vuokra-alueella rakentamiinsa rakennuksiin, rakennelmiin, johtoihin ja laitteisiin maakaaren 14 luvun 4 §:n (tai muun vastaavan kulloinkin voimassaolevan säädöksen) mukaisesti.

Vuokralaisella on vuokranantajaa kuulematta oikeus omalla kustannuksellaan ja ilman lisäkorvausvelvollisuutta hakea lainsäädännön salliessa maankäyttö- ja rakennuslain sekä kiinteistönmuodostamislain mukaisia rasitteita tämän sopimuksen mukaisten oikeuksien pysyvyyden vakuudeksi.

Vuokranantaja vakuuttaa, ettei vuokra-alueeseen kohdistu mitään sellaisia kolmansien vuokra-, hyödyntämis- tai muita oikeuksia tai rasitteita, jotka rajoittavat tai voivat rajoittaa vuokralaisen tämän sopimuksen mukaisia oikeuksia tai niiden kirjaamista parhaalle etusijalle.

#### **5.6 Viivästyskorko**

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4a §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

#### **5.7 Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen**

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus välittömästi ilman irtisanomisaikaa, jos ennen Voimalan rakentamisen aloitusta ilmenee asioita, jotka estävät Voimalan rakentamisen.

Vuokralainen tai vuokranantaja voi purkaa tämän sopimuksen päättämään välittömästi, ilman irtisanomisaikaa, mikäli toinen sopijapuoli rikkoo sopimusta olennaisesti eikä korjaa sopimusrikkomustaan viimeistään kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa kirjallisen huomautuksen saatuaan.

Vuokralaisella on milloin tahansa oikeus irtisanoa tämä sopimus yhden (1) kuukauden irtisanomisajalla, ilman, että vuokralaisen tarvitsee esittää perustetta irtisanomiselle. Mikäli vuokralainen irtisanoo tämän sopimuksen tämän kohdan mukaisesti vuokralaisella ei ole irtisanomishetken vuotta lukuun ottamatta velvollisuutta maksaa vuokranantajalle

vuokraa käyttämättä jääneestä vuokrakaudesta eikä vuokranantajalla ole velvollisuutta palauttaa vuokralaiselle vuokranantajalle etukäteen maksettua vuokraa tai sen osaa.

Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen on tehtävä kirjallisesti. Purkuilmoituksessa on myös esitettävä perusteet sopimuksen purkamiselle.

Muilta osin vuokrasopimuksen irtisanomisesta ja purkamisesta on voimassa, mitä siitä maanvuokralaissa (258/66) on säädetty.

### **5.8 Sopimuksen rikkominen ja vahingonkorvausvelvollisuus**

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja on hän velvollinen maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta sopimusrikkomuksellaan aiheuttamastaan välittömästä vahingosta Vahingonkorvausvelvollisuus ja sopimuksen rikkomisesta aiheutunut vahinko ja sen suuruus arvioidaan tapauskohtaisesti sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti.

Selvyydeksi todetaan, että sopijapuolet eivät vastaa toisilleen aiheuttamista välillisistä tai epäsuorista vahingoista, ellei vahinko ole aiheutettu tahallaan tai törkeällä tuottamuksella. Muilta osin sopijapuolten vahingonkorvausvelvollisuuteen sovelletaan maanvuokralain (258/66) säännöksiä.

### **5.9 Vuokranantajan myötävaikutusvelvollisuus**

Vuokranantaja sitoutuu omalla toiminnallaan kohtuudella myötävaikuttamaan siihen, että vuokralainen pystyy käyttämään vuokra-aluetta sekä varmistamaan oikeuksiensa pysyvyyden tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti. Vuokranantaja myös sitoutuu välttämään sellaisia toimenpiteitä, jotka vaarantaisivat vuokralaisen tämän sopimuksen mukaisten oikeuksien toteutumisen tai häiritseisivät vuokralaisen liiketoimintaa vuokra-alueella.

### **5.10 Erimielisyyksien selvittäminen**

Sopijapuolet pyrkivät ratkaisemaan tästä sopimuksesta mahdollisesta aiheutuvat erimielisyydet ensisijaisesti neuvotteluteitse. Mikäli erimielisyyttä ei saada ratkaistuksi neuvotteluin, kummallakin sopijapuolella on oikeus saattaa erimielisyys ratkaistavaksi kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeuteen.

### **5.10 Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan sen jälkeen, kun molemmat sopijapuolet ovat sen sähköisesti allekirjoittaneet ja kun Järvenpään kaupungin sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Järvenpäässä ...../..... 2022