

434-405-1-33-Vxxx

MAANVUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

1.1 Sopijaosapuolet ja sopimuksen tarkoitus

Vuokranantaja

Loviisan kaupunki

y-tunnus: 0203263-9
osoite: PL 77, 07901 Loviisa
puhelin: 0440 555 421
päätös: kaupunginhallitus xx.x.2024 § xx

Vuokralainen

Skarta Energy Oy

y-tunnus: 3182627-8
osoite: Miestentie 9, 02150 Espoo
sähköposti:

Tämä maanvuokrasopimus on solmittu aurinkovoimalahankkeen valmistelua varten. Sopimus on tarkoitus korvata pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella sitten, kun asemakaava on hyväksytty ja saanut lainvoiman.

1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittama vuokra-alue sijaitsee Loviisan kaupungin omistamalla kiinteistöllä 434-405-1-33, pinta-ala noin 7,1 ha. Alue on tällä hetkellä kaavoitettu viljelyskäyttöön.

Alueelle on vireillä asemakaava ja asemakaavan muutos, kaupunginosat 1 Pohjoistulli, 2 Itätulli ja 6 Uusikaupunki, Panimonmäen lähialueet (aurinkoenergian sijoittaminen), (Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätös 15.12.2022/190 §).

Vuokra-alue on määritetty suunnittelua varten ja lopullinen vuokrattava alue tarkentuu laadittavan asemakaavan myötä. Asemakaavan hyväksymisen jälkeen laaditaan uusi vuokrasopimus.

1.3 Vuokra-aika

Kohteen vuokra-aika on yksi vuosi allekirjoittamishetkestä. Vuokra-aikaa jatketaan tarvittaessa vuosi kerrallaan, tai kunnes Panimonmäen alueiden asemakaava on saanut lainvoiman.

Asemakaavan voimaan tultua uudessa solmittavassa vuokrasopimuksessa vuokra-ajan pituus on määrä olla 30 vuotta uuden sopimuksen allekirjoittamishetkestä lukien.

2. MAKSUT

2.1 Vuokra

Vuokrahinta on 7 100,00 euroa vuodessa (perusvuokra), ollen 5 % ns. raakamaan hinnasta ($2,00 \text{ €/m}^2 * 71\,000 \text{ m}^2 * 0,05$).

Vuokra maksetaan kalenterivuositain vuokranantajan lähettämän laskun mukaisesti vuokranantajan osoittamalle tilille.

Kohdassa 2.4 kirjattu 50 000 euron suuruinen kertakorvaus maksetaan vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen 14 vuorokauden aikana.

2.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 2.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2024 tammikuun indeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin maksuvuotta edeltävän vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

2.3 Asemakaavan voimaantulon ja käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus vuokran suuruuteen

Kohdassa 2.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on perusteena käytetty ns. raakamaan arvoa. Tämän hankkeen valmistelua varten laaditun väliaikaisen maanvuokrasopimuksen jälkeen varsinaiseen sopimukseen vuosivuokraa korotetaan kaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä käyttötarkoitusta ja/tai lisärakennusoikeutta vastaavaksi. Uusi hinta perustuu tällöin osaltaan arviokirjalla tehtyyn markkinahinnan mukaiseen hinta-arvioon. Laitoksen käyttöönoton jälkeen vuokraa tarkistetaan uudelleen, jolloin hinnoitteluperusteena käytetään voimalan tuotantokapasiteettiin liittyvää vuokrahinnoittelua + asemakaavan korttelialueelle määritettyä perusvuokraa.

Maanomistajien Arviointikeskus Oy:n 23.11.2023 tekemän arviokirjan mukaisesti asemakaavoitetun aurinkovoimala-alueen perusvuokraksi määräytyy 2 150 euroa/hehtaari/vuosi. Perusvuokra on sidottu marraskuun 2023 indeksiin. Tarkistusajankohta on maksuvuotta edeltävän joulukuun indeksi.

2.4 Verot ja muut maksut

Vuokralainen sitoutuu tämän sopimuksen allekirjoittamisella maksamaan kertakorvauksena 50 000 euroa kaavoitus- ja muita kustannuksia Loviisan kaupungille.

Vuokranantaja pidättää Loviisan vesiliikelaitokselle oikeuden periä vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitettua liittymismaksun ja perusmaksun sekä muita maksuja laitoksen toimittamista palveluista. Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan lisämaksun vesihuoltolain mukaisesti.

Vuokralainen vastaa myös vuokra-alueen kiinteistöverosta sekä mahdollisesta maapohjan kiinteistöveron korotuksesta.

2.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka edellinen vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta. Tämän vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä ei maksamattomia vuokria ole.

2.6 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

3. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5. luvun tarkoittamalla tavalla muuhun kuin asuntotarkoitukseen. Kaavanmukainen käyttötarkoitus on maanviljelykseen tarkoitettua aluetta (kaavamerkintä MA).

Vuokra-alueelle on vireillä ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos. Vuokra-alueelle aiottu käyttötarkoitus on kaupallinen aurinkovoimantuotantoon liittyvä liiketoiminta. Tässä vuokrasopimuksessa alue luovutetaan hankkeen suunnittelu- ja valmistelutarkoituksiin.

Vuokralaisella on suorittaa alueella hankkeen suunnitteluun liittyviä mittauksia ja maaperätutkimuksia, ynnä muita tutkimuksia. Vuokralainen huolehtii itse vaadittavista johtoselvityksistä ja työluvista. Vuokranantaja osaltaan myötävaikuttaa näiden lupien saamisessa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toimintaan tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisen mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralainen ei toimenpiteillään saa aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa. Vuokralainen ei saa suunnitteluvaiheessa suorittaa sellaisia toimia, joka vaarantaisi alueen voimassaolevan kaavan mukaista käyttötarkoitusta (maanviljelys).

3.2 Rakentamisvelvoite

Vuokra-alueeseen ei kohdistu rakentamisvelvoitetta ennen asemakaavan lainvoimaa.

3.3 Kunnossapito ja perusparannukset

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, laitteidensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita luvanvaraisia rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä

vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

3.4 Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tietojen mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

3.5 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut vuokra-aikana, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

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

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella tapahtuneista ympäristövahingoista, jotka ovat peräisin vuokralaisen koko hallinta-ajalta. Muulta ajalta peräisin olevista ympäristövahingoista vastaa vuokranantaja.

3.6 Roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei sen toimesta eikä muutenkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä kuitenkin on roskaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan puhdistamisesta siten kuin jätelain (646/2011) 8. luvussa säädetään.

3.7 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tai laite tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava. Rakennustyö on aloitettava vuoden kuluessa ja loppuunsaattettava kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

3.8 Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset

Vuokralainen on tietoinen vuokra-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä olevista rasitteista ja käyttöoikeuden rajoituksista. Alueita rajaavat moottoritien, rautatien ja korkeajännitejohtojen suoja-alueet. Vuokra-alue on kokonaisuudessaan luokan 1 pohjavesialuetta. Vuokralaisen tulee ottaa nämä seikat ja rajoitukset huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

3.9 Alivuokraus

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

3.10 Katselmukset

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

3.11 Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi, yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3.12 Yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle.

Vuokranantaja sitoutuu olemaan käyttämättä vuokra-aluetta tavalla, joka heikentää aurinkovoimapuiston suoritus- ja tuotantokykyä tai estää tai aiheuttaa haittaa aurinkovoimaloiden huollon ja ylläpidon toteuttamiselle tai kustannusten nousua, tai joka muulla vaikeuttaa tai haittaa vuokra-alueen edellisessä kohdassa 3.1 määriteltyä käyttöä.

Mikäli välttämättömän yhdyskuntatekniikan sijoittamista ei voida tehdä vahinkoa aiheuttamatta, tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

4. MUUT SOPIMUSEHDOT

4.1 Vuokrasopimuksen jatkaminen

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 1.3 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle vastaavaan tai laadittavassa asemakaavassa tavoiteltavaan aurinkovoimatuotannon mahdollistamaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvollisuutensa
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle 3kk ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

4.2 Lunastaminen

Jos vuokralainen ei ennen kohdassa 4.1. asetetun määräajan päättymistä ilmoita käyttävänsä etuoikeutta uudelleenvuokraukseen tai vuokranantaja ei vuokraa uudelleen vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen, vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa laitteet ja rakennelmat. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, on vuokranantajalla oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, on vuokranantajalla oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

4.3 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralaisella on oikeus hakea vuokraoikeuden kirjaamista erityiseksi oikeudeksi vuokranantajaa kuulematta. Vuokralaisella on tiedoksiantovelvollisuus

vuokranantajalle. Vuokranantaja vakuuttaa, että tämä vuokraoikeus voidaan kirjata parhaalle etusijalle.

Vuokralainen on velvollinen poistamaan vuokrasopimuksen rekisteröintiä koskevan merkinnän lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen vastaa kirjaamisesta ja kirjaamisen poistamisesta aiheutuneista kuluista. Vuokraoikeus tai vuokraoikeuden kirjaaminen eivät estä kiinteistönomistajaa hakemasta kiinteistölle kiinnityksiä ja tarvittaessa käyttämästä niitä oman velkansa vakuutena, edellyttäen kuitenkin aina, että sopimus ja vuokraoikeus on kirjattu parhaalle etusijalle.

4.4 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

4.5 Rasiukset ja erityiset oikeudet

Vuokranantaja vakuuttaa, ettei vuokra-alueeseen kohdistu kiinteistötietojärjestelmästä ilmenemättömiä rasituksia tai erityisiä oikeuksia kuten vuokraoikeuksia. Peltovuokrasopimuksia ei jatketa tässä tarkoitetuilla vuokra-alueilla vuodesta 2023 eteenpäin.

4.6 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

4.7 Vahingonkorvaus

Mikäli vuokralainen muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvan vahingon.

4.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

4.9 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen rajat ja maasto-olosuhteet sekä verrannut näitä kohteesta esitetyistä asiakirjoista saatuihin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4.10 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisterin ote
4. kaavakartat ja -määräykset

4.11 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

4.12 Sopimuksen muuttaminen

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

ALLEKIRJOITTAMINEN

Tätä sopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Loviisassa xx.xx.2024

Vuokranantajana

Loviisan kaupunki

Antti Piippo
maankäyttöinsinööri
(kaupunginhallitus § valtuutus)

/Marko Luukkonen
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö

Vuokralaisena

Skarta Energy Oy

Otto Norokorpi
Vuokralaisen edustajana

LIITTEET

Vuokra-alueen kartta