

**Maa-alueen käyttö- ja vuokrasopimus ("Sopimus")
Aurinkovoimala**

1. Osapuolet**Vuokranantaja**

Omistaja: I. Klingan säätiö sr
Y-tunnus: 3326980-7
Osoite: Itsenäisyydenkatu 6, 39500 Ikaalinen
Yhteyshenkilö: Ilkka Klinga
Sähköposti: ilkka.klinga@gmail.com

Vuokralainen

Nimi: Hanko Solarpark Oy
Osoite: Miestentie 9, 02150 Espoo
Y-tunnus: 3394809-2

2. Vuokrauksen kohde

Kiinteistön nimi: Santala (Sandö)
Kiinteistötunnus: 78-404-1-401 (Lopullinen Vuokra-alue määräytyy alla kohdan 2.2 mukaisesti)
Kunta: Hanko
Vuokra-alueen omistaja: I. Klingan säätiö sr

2.1. Tutkimusalue

Tutkimusalue esitetään oheisessa kartassa (Liite I, tutkimusalue). Vuokralaisella on oikeus tutkia ja kehittää alueella Aurinkovoimapuiston (määritelty alla kohdassa 2.3) tämän Sopimuksen ehtojen mukaisesti.

2.2. Lopullinen Vuokra-alue

Lopullinen Vuokra-alue, joka on tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä arvioitu olevan noin 160 hehtaaria, määräytyy Aurinkovoimapuiston sekä sen edellyttämien rakenteiden ja rakennelmien, teiden ja sähkö- ym. linjojen, vapaana olevan sähköverkkokapasiteetin, suunnittelutarveratkaisun, kaavan tai vastaavan lupamenettelyn perusteella ja merkitään Liitteeksi II otettavaan karttaan (Liite II lisätään Sopimukseen vuokra-alueen täsmentyessä myöhemmin) ("Vuokra-alue").

Vuokralainen toimittaa lopullisen Vuokra-alueen Vuokranantajalle viipymättä Vuokranantajan arvioitavaksi Aurinkovoimapuiston edellyttämien teknisten ja taloudellisten selvitysten valmistuttua. Vuokralainen laatii lopullisesta Vuokra-alueesta Liitteeksi II otettavan kartan, ja sitoutuu Vuokranantajan myötävaikutuksella muuttamaan kohdan 10 mukaisesti kirjatun maanvuokraoikeutensa alaa vastaamaan lopullista Vuokra-

Luottamuksellinen

aluetta. Vuokra-alueen kartta vastaa pääpiirteittäin aurinkovoimaloiden, tiealueiden, sähkölinjojen ja muiden Aurinkovoimapuiston kannalta välttämättömien rakenteiden sijainteja.

Mikäli Vuokra-alueen määrittämisen jälkeen ilmenee, että Aurinkovoimapuiston paneelien rakennuspaikkoja, tiealueita, sähkölinjojen tai muiden Aurinkovoimapuiston kannalta välttämättömien rakenteiden sijainteja on vapaana olevan sähköverkkokapasiteetin, kaavoituksen, lupien, rakennusteknisten, ympäristöllisten tai muiden vastaavien perusteltujen syiden vuoksi vielä muutettava, osapuolten pyrkivät yhdessä löytämään kiinteistöltä 78-404-1-401 (Sandö) muun Aurinkovoimapuiston rakentamiseksi soveltuvan maa-alueen sekä sopimaan tarvittavat muutokset lopullisen Vuokra-alueen karttaan.

Osapuolet sopivat myös tässä Sopimuksessa, että vuokranantaja sitoutuu ilman aiheetonta viivästystä tämän Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen käynnistämään kiinteistönmuodostamislain (554/1995, muutoksineen) mukaisen lohkomistoimituksen, jonka perusteella Vuokra-alueesta muodostetaan oma rekisteriyksikkö. Lohkomistoimituksen tultua lainvoimaiseksi vuokranantaja sitoutuu välittömästi perustamaan lohkomisen perusteella syntyneeseen kiinteistöön (Vuokra-alue) suuruudeltaan EUR 1 000 000 kiinteistökiinnityksen, jonka vuokranantaja panttaa vuokralaisen hyväksi Maanmittauslaitoksen kiinteistövaihdannan palvelussa alla kohdassa 5.1 mainitun Ennakkomaksun palautusvelvollisuuden vakuudeksi.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että edellä tässä kohdassa määritellyllä lohkomistoimituksen jälkeen perustettavalla Vuokra-alueen kiinteistökiinnityksellä korvataan alla kohdan 5.1 mukaisesti Sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä perustettava kiinteistökiinnitys.

2.3. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan noin 100 MWp kokoluokan aurinkovoimapuiston rakentamiseksi sekä ottamiseksi kaupalliseen tuotantokäyttöön ("Aurinkovoimapuisto"). Aurinkovoimapuiston ja siten Vuokra-alueen lopullinen koko (MWp ja hehtaari) määräytyvät Vuokralaisen edellä kohdan 2.2 mukaisesti suoritettujen tutkimusten, vapaan sähköverkkokapasiteetin varmistumisen sekä suunnittelutarveratkaisun, kaavoituksen sekä rakennus- tai toimenpidelupien lainvoimaisuuden jälkeen.

Vuokralaisella on oikeus valmistaa, asentaa, rakentaa, pystyttää sekä ylläpitää kaikki Aurinkovoimapuistolle tarpeelliset laitteet, telineet ja perustukset Vuokra-alueella, sekä rakentaa autoteitä, asentaa muuntoasemia ja muita Aurinkovoimapuistolle tarpeellisia rakennuksia ja rakennelmia, sekä vetää ja asentaa maahan 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.

Aurinkovoimapuistoon liittyvien laitteiden, laitteistojen sekä sähköaseman ja mahdollisten akkujärjestelmien lopullinen sijoitus tapahtuu ensisijaisesti Vuokra-alueelle tai osapuolten keskenerikseen niin sovittaessa muulle Vuokranantajan omistamalle muulle rekisterikiinteistöllä 78-404-1-401 (Sandö) sijaitsevalle maa-alueelle. Sähköasemat ja muut mahdolliset akkujärjestelmien sijainnit määräytyvät niitä koskevien rakennuslupien ja/tai erillisen sopimuksen mukaisesti.

3. Vuokra-aika

Vuokra-aika ja tämän Sopimuksen mukaiset velvollisuudet, paitsi suunnittelu-aikaa koskevat velvollisuudet ja oikeudet, alkaa tämän Sopimuksen alla määriteltyjen voimaantuloehtojen täyttymispäivästä ("Voimaantulopäivä") lukien ja on voimassa viisikymmentä (50) vuotta.

Vuokralaisella on oikeus pidentää alkuperäistä vuokra-aikaa 45 vuodella. Sopimusneuvottelut vuokra-ajan pidentämiseksi tulee aloittaa kirjallisella ilmoituksella viimeistään yksi (1) vuosi ennen alkuperäisen sopimuskauden loppumista.

Luottamuksellinen

Sopimuksen Voimaantulopäivä on kalenteripäivä, jolloin seuraavat täytäntöönpanoehdot ovat vuokralaisen hyväksymällä tavalla toteutuneet, ellei vuokralainen ole nimenomaisesti kirjallisesti luopunut jonkin mainitun ehdon täyttämättä jättämisestä:

- (i) Aurinkovoimapuiston aurinkopaneelien rakentamiseksi sekä käyttöönottamiseksi tarvittaville laitteille, laitteistoille, rakennelmille ja rakennuksille myönnetty tarvittavat rakennusluvut ja/tai toimenpideluvat ovat lainvoimaisia;
- (ii) Sähkösiirrosta vastaava verkkoyhtiö on vahvistanut, että Aurinkovoimapuisto voidaan liittää sähköverkkoon vähintään edellä kohdassa 2.3 määritellyssä tai Vuokralaisen erikseen määrittelemässä kokoluokassa alla tämän kohdan 3(iii) mukaisen päätöksen tekemiseksi; ja
- (iii) Vuokralainen on tehnyt lopullisen investointipäätöksen Aurinkovoimapuiston rakentamiseksi.

4. Vuokra-aikaan liittyvät viranomais-, kaavoitus- ja luvitusprosessit

Aurinkovoimapuiston viranomais-, kaavoitus- ja luvitusprosessi toteutetaan alla tässä kohdassa määritellyn mukaisesti.

4.1. Mikäli Aurinkovoimapuisto toteutetaan suunnittelutarveratkaisun perusteella, noudatetaan seuraavia ehtoja:

Mikäli vuokralainen ei ole kahden (2) vuoden kuluessa tämän Sopimuksen allekirjoituksesta ryhtynyt toimenpiteisiin Aurinkovoimapuiston rakentamiseen tarvittavien lupien saamiseksi, on kummalla tahansa osapuolella oikeus purkaa Sopimus päättymään välittömästi. Riittävänä toimenpiteenä edellä mainittujen lupien saamiseksi pidetään Aurinkovoimapuiston suunnitteluun liittyviä lupahakemuksia (esim. suunnittelutarveratkaisun hakemuksen jättämistä kuntaan tai hankkeen kannalta välttämättömien lupien sekä selvityksien laatimisen aloittamista). Mikäli edellä mainitun kahden (2) vuoden ajanjakson päättyessä Aurinkovoimapuiston suunnitteluun liittyviä lupahakemuksia varten tarvittavan luvan tai muun asian käsittely on kesken viranomaisessa tai tuomioistuimessa, osapuolilla ei ole kuitenkaan irtisanomisoikeutta ennen kuin 12 kuukautta on kulunut siitä, kun kyseinen asia on asianomaisen viranomaisen tai tuomioistuimen toimesta lainvoimaisesti ratkaistu.

Edellä mainitun lisäksi Sopimuksen tarkoittaman Aurinkovoimapuiston rakennuslupahakemus tulee olla saatettu hyväksyttäväksi neljän (4) vuoden sisällä tämän Sopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli edellä mainitun neljän (4) vuoden ajanjakson päättyessä Aurinkovoimapuiston rakennuslupahakemuksen jättämistä varten tarvittavan luvan tai muun asian käsittely on kesken viranomaisessa tai tuomioistuimessa, osapuolilla ei ole kuitenkaan irtisanomisoikeutta ennen kuin 12 kuukautta on kulunut siitä, kun kyseinen asia on asianomaisen viranomaisen tai tuomioistuimen toimesta lainvoimaisesti ratkaistu.

Mikäli Aurinkovoimapuiston toteuttamisen edellyttämä rakennuslupahakemus lainvoimaisesti hylätään ennen Voimaantulopäivää, osapuolilla on oikeus purkaa Sopimus päättymään välittömästi. Vuokralaisen tulee välittömästi ilmoittaa vuokranantajalle em. hakemuksen hylkäämisestä.

Mikäli rakennustöitä ei ole aloitettu kahden (2) vuoden kuluessa lainvoimaisen rakennusluvan myöntämisestä, on vuokranantajalla oikeus purkaa Sopimus päättymään välittömästi. Mikäli vuokralainen kuitenkin sitoutuu maksamaan jäljempänä määriteltyä Lopullista vuokraa siitä päivästä lähtien, kun kaksi (2) vuotta on kulunut lainvoimaisen rakennusluvan myöntämisestä, vuokranantajalla ei ole purkuoikeutta ennen kuin 10 vuotta on kulunut Sopimuksen allekirjoittamisesta huolimatta siitä, ettei rakennustöitä ole aloitettu kahden (2) vuoden kuluessa lainvoimaisen rakennusluvan myöntämisestä.

Selvennyksenä todetaan, että rakennustöillä tarkoitetaan Vuokra-alueen maanmuokkaus- ja rakennustöitä, Aurinkovoimapuiston aurinkovoimaloiden perustusten rakentamista tai tarvittavan tieyhteyden rakentamista.

Luottamuksellinen

4.2. Mikäli hanke toteutetaan kaavoituksen perusteella, noudatetaan seuraavia ehtoja:

Mikäli vuokralainen ei ole kahden (2) vuoden kuluessa tämän Sopimuksen allekirjoituksesta ryhtynyt toimenpiteisiin Aurinkovoimapuiston rakentamiseen tarvittavien kaavoitus- ja rakennuslupaprosessien käynnistämiseksi, on kummalla tahansa osapuolella oikeus purkaa Sopimus päättymään välittömästi. Mikäli edellä mainitun kahden (2) vuoden ajanjakson päättyessä Aurinkovoimapuiston rakentamiseen tarvittavan kaavoitus- tai rakennuslupaprosessin käynnistämistä varten tarvittavan luvan tai muun asian käsittely on kesken viranomaisessa tai tuomioistuimessa, osapuolilla ei ole kuitenkaan irtisanomisoikeutta ennen kuin 12 kuukautta on kulunut siitä, kun kyseinen asia on asianomaisen viranomaisen tai tuomioistuimen toimesta lainvoimaisesti ratkaistu. Riittävänä toimenpiteenä sille, että edellä mainitut prosessit katsotaan aloitetuksi, pidetään kaavoitusaloitteen jättämistä kuntaan sekä kaavoitusprosessin kannalta välttämättömien lupien ja selvityksien laatimisen aloittamista.

Edellä mainitun lisäksi Sopimuksen tarkoittaman Aurinkovoimapuiston kaavaehdotus tulee olla saatettu hyväksyttäväksi neljän (4) vuoden sisällä tämän Sopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli edellä mainitun neljän (4) vuoden ajanjakson päättyessä kaavaehdotusta varten tarvittavan luvan tai muun asian käsittely on kesken viranomaisessa tai tuomioistuimessa, osapuolilla ei ole kuitenkaan oikeutta irtisanoa tätä Sopimusta ennen kuin 12 kuukautta on kulunut siitä, kun kyseinen asia on asianomaisen viranomaisen tai tuomioistuimen toimesta lainvoimaisesti ratkaistu.

Mikäli Aurinkovoimapuiston toteuttamisen edellyttämä kaavoitus- tai rakennuslupahakemus lainvoimaisesti hylätään ennen Voimaantulopäivää, osapuolilla on oikeus purkaa Sopimus päättymään välittömästi. Vuokralaisen tulee välittömästi ilmoittaa vuokranantajalle em. hakemuksen hylkäämisestä.

Aurinkovoimapuiston vaatimat rakennusluvut tulee olla haettu, kun seitsemän (7) vuotta on kulunut Sopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli edellä mainitun seitsemän (7) vuoden ajanjakson päättyessä Aurinkovoimapuiston rakennuslupien hakemista varten tarvittavan kaavan tai muun asian käsittely on kesken viranomaisessa tai tuomioistuimessa, osapuolilla ei ole kuitenkaan oikeutta irtisanoa tätä Sopimusta ennen kuin 12 kuukautta on kulunut siitä, kun kyseinen asia on asianomaisen viranomaisen tai tuomioistuimen toimesta lainvoimaisesti ratkaistu. Mikäli rakennustöitä ei ole aloitettu kahden (2) vuoden kuluessa lainvoimaisten rakennuslupien myöntämisestä, on vuokranantajalla oikeus purkaa Sopimus päättymään välittömästi.

Selvennyksenä todetaan, että rakennustöillä tarkoitetaan maanmuokkaus- ja rakennustöitä, aurinkovoimaloiden perustusten rakentamista tai tarvittavan tieyhteyden rakentamista.

Riippumatta siitä sovelletaanko kohtaa 4.1 vai 4.2, sovelletaan seuraavia sopimusehtoja:

Siitä riippumatta mitä tässä Sopimuksessa on irtisanomisesta sovittu, vuokralaisella on aina oikeus ennen Voimaantulopäivää irtisanoa tämä Sopimus kahden (2) kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen.

Vuokranantaja voi purkaa tämän Sopimuksen yksipuolisesti päättymään välittömästi, mikäli vuokralainen ei kuuden (6) kuukauden kuluessa eräpäivästä suorita maksujaan.

Vuokralaisen rahoittajalla on vuokralaisen maksulaiminlyönnin, sopimusrikkomuksen tai muun vastaavan syyn perusteella Sopimuksen voimassapysymisen turvaamiseksi sijaantulo-oikeus ja oikeus täyttää tähän Sopimukseen perustuvat velvoitteet vuokralaisen sijaan. Sen jälkeen, kun vuokralainen on ilmoittanut vuokralaisen rahoittajan yhteystiedot vuokranantajalle, vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan kirjallisesti rahoittajalle mahdollisesta maksun laiminlyönnistä tai muusta sopimusrikkomuksesta, joka voisi oikeuttaa vuokranantajan Sopimuksen irtisanomiseen tai purkuun. Vuokranantajalla ei ole oikeutta Sopimuksen irtisanomiseen tai purkuun, jos vuokralainen tai sen rahoittaja on suorittanut kyseisen maksun ja/tai korjannut muun laiminlyönnin tai sopimusrikkomuksen 60 päivän kuluessa vuokranantajan rahoittajalle tekemästä ilmoituksesta lukien.

Luottamuksellinen

4.3. Sopimuksen purkautuminen aurinkovoimatuotannon loppumisen johdosta

Vuokralainen voi purkaa tämän Sopimuksen ennen edellä mainitun vuokra-ajan päättymistä siinä tapauksessa, että tämän Sopimuksen kohdassa 8 mainitut ja muut tässä Sopimuksessa määritellyt toimenpiteet on saatettu loppuun ja osapuolet ovat sen yhdessä todenneet ja kirjallisesti hyväksyneet.

5. Vuokrat ja maksut (alv 0%)

5.1. Ennakkomaksu ja kiinnityksen perustaminen; Tutkimusajan vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle tämän Sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä kiinteänä EUR 1 000 000 (*miljoona euroa*) ennakkomaksuna Aurinkovoimapuiston käyttöönoton jälkeiseen aikaan kohdistuvia vuokria ("Ennakkomaksu"). Vuokranantaja on veloitettu käyttämään Ennakkomaksun kokonaisuudessaan vuokranantajan ja Suomen Vapaakirkon (y-tunnus 0114470-0) välillä ennen tämän Sopimuksen allekirjoitusta allekirjoitetun kiinteistön (rekisterinumero 78-404-1-401) ostoa ja myyntiä koskevan kiinteistökauppakirjan ("Kauppakirja") mukaisen ensimmäisen kauppahintaerän maksamiseen.

Mikäli Sopimus irtisanotaan, puretaan tai Vuokra-alue ei muusta syytä ole Vuokralaisen käytössä koko kohdan 3 mukaista 50 vuoden vuokra-aikaa, se osa Ennakkomaksusta, jota ei ole vielä vähennetty Ennakkomaksun pääomasta kohdan 5.2 mukaisesti eräännyty takaisinmaksettavaksi mennessä 31.12.2029 ("Eräpäivä").

Vuokranantaja vastaa edellä mainitusta Ennakkomaksun palautusvelvollisuudesta koko omaisuudellaan. Edellä mainitun vuokranantajan Ennakkomaksun palautusvelvollisuuden vakuudeksi vuokranantaja perustaa kiinteistölle rekisterinumero 78-404-1-401 kiinteistökiinnityksen Ennakkomaksun määräisenä, jonka vuokranantaja täten panttaa vuokralaisen hyväksi (tämän Sopimuksen mukaisen maanvuokraoikeuden kirjaamisen yhteydessä). Vuokranantaja sitoutuu hakemaan kyseisen kiinteistökiinnityksen kirjaamista ja vuokralaisen merkitsemistä kyseisen kiinteistökiinnityksen haltijaksi Maanmittauslaitoksen kiinteistönvaihdamman palvelussa tai muutoin laittamalla vireille kiinteistökiinnityshakemuksen ilman aiheutonta viivästystä tämän Sopimuksen allekirjoituspäivän jälkeen. Tämän kohdan mukainen kiinnitys kuuletetaan ja maanvuokraoikeuden kirjaaminen poistetaan rekisteristä, kun Vuokra-alueesta on kohdassa 2.2 mainitun mukaisesti lohkomistoimituksessa perustettu uusi rekisteriyksikkö, jolle on kirjattu uusi Vuokralaisen hyväksi pantattu Ennakkomaksun suuruinen kiinnitys sekä maanvuokraoikeuden kirjaus alla kohdassa 10 määrättyllä tavalla.

Mikäli vuokranantaja laiminlyö velvollisuuden Eräpäivään mennessä palauttaa se osa Ennakkomaksusta, jota ei ole vielä vähennetty Ennakkomaksun pääomasta kohdan 5.2 mukaisesti, vuokralaisella on soveltuvan lainasäädännön mukaisesti oikeus realisoida pantti ja käyttää pantti tai sen myynnistä saadut varat jäljellä olevan Ennakkomaksun ja pantin myymisestä aiheutuvien kulujen sekä perimiskulujen maksamiseen.

Kiinteistökiinnitys vapautuu, kun on kulunut kolme (3) kuukautta siitä, kun vuokranantaja on palauttanut Ennakkomaksun vuokralaiselle täysimääräisesti kohdan 5.2 mukaisesti.

Ennakkomaksun lisäksi, vuokralainen maksaa vuokranantajalle Sopimuksen allekirjoituspäivästä Aurinkovoimapuiston kaupalliseen käyttöönottopäivään saakka EUR 10 000 (*kymmentuhatta euroa*) kuukaudessa ("Tutkimusajan vuokra").

Tutkimusajan vuokran määrä tarkistetaan vuosittain 1. tammikuuta lukien huomioiden elinkustannusindeksin vuosittainen muutos siten, että korotus tulee voimaan jokaisen kalenterivuoden alusta lukien. Perusindeksinä pidetään vuoden 2022 keskimääräistä pistelukua. Tarkistus tehdään vertailemalla muutosta edellisen vuoden keskimääräiseen pistelukuun. Kuitenkin niin, että vuokra voi nousta enimmillään 3 % edellisen vuoden vuokrasta. Elinkustannusindeksin aleneminen ei alenna vuokraa. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, noudatetaan lopettamisajankohdan jälkeen vuokrantarkistuksessa vastaavaa, erikseen sovittavaa kustannustason muutosta osoittavaa indeksiä tai muuta tunnuslukua.

Luottamuksellinen

5.2. Lopullinen vuokra

Aurinkovoimapuiston kaupallisen käyttöönoton jälkeen vuokralainen maksaa lopullisesta Liitteessä II määritellystä Vuokra-alueesta kiinteää hehtaariperusteista vuotuista vuokraa EUR 2200 (*kaksituhatta kaksisataa euroa*)/ha/annum ("Lopullinen vuokra").

Vuotuisesti maksettava Lopullinen vuokra maksetaan vuokranantajalle seuraavasti:

- (i) 50 % rahasuorituksena ("Rahasuoritus"); ja
- (ii) 50% laskennallisesti vähennetään Ennakkomaksun kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta ("Vähennys").

Laskentaesimerkki: EUR 352 000 (Lopullinen vuosivuokra), josta maksetaan vuokranantajalle: EUR 176 000 (Rahasuoritus) ja EUR 176 000 (Vähennys).

Vähennystä tullaan laskennallisesti suorittamaan siihen saakka, kunnes Ennakkomaksun pääoma on laskennallisesti maksettu kokonaisuudessaan takaisin. Tämän jälkeen Vuokralainen maksaa Lopullista vuokraa rahamääräisenä vuokranantajan ilmoittamalle tilille.

Rahasuoritus ja Vähennys tehdään sekä euromäärinen Lopullinen vuokra maksetaan2 kunkin kalenterivuoden osalta 31.1. mennessä. Voimaantulopäivän vuonna Vähennys ja Rahasuoritus hyvitetään täysiltä kuukausilta (kalenterivuoden jäljellä olevilta täysiltä kuukausilta) Voimaantulopäivän kalenterikuukautta seuraavan kalenterikuukauden viimeiseen päivään mennessä. Vuokranantaja toimittaa vuokralaiselle vuosittain kuluvan kalenterivuoden tammikuun aikana selvityksen Ennakkomaksun jäljellä olevasta pääomasta.

Lopullinen vuokra tarkistetaan vuosittain 1. tammikuuta lukien huomioiden elinkustannusindeksin vuosittainen muutos siten, että korotus tulee voimaan jokaisen kalenterivuoden alusta lukien. Perusindeksinä pidetään vuoden 2022 keskimääräistä pistelukua. Tarkistus tehdään vertailemalla muutosta edellisen vuoden keskimääräiseen pistelukuun. Kuitenkin niin, että vuokra voi nousta enimmillään 3 % edellisen vuoden vuokrasta. Elinkustannusindeksin aleneminen ei alenna Lopullisen vuokran määrää. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, noudatetaan lopettamisajankohdan jälkeen vuokrantarkistuksessa vastaavaa, erikseen sovittavaa kustannustason muutosta osoittavaa indeksiä tai muuta tunnuslukua.

Sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevien säädösten mukaisesti vuokralaisen tämän kohdan 5 mukaisesta Lopullisesta vuokrasta ei makseta arvonlisäveroa. Mikäli vuokra muuttuu arvonlisäverovelvolliseksi, vuokralainen lisää Vähennyksen, Rahasuorituksen tai muutoin maksettavan Lopullisen vuokran päälle kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisen arvonlisäveron.

Lopullisen vuokran maksun viivästymisen osalta maksetaan eräpäivästä maksupäivään asti korkolain mukaista viivästyskorkoa.

6. Vuokra-alueen käyttö: oikeudet ja velvollisuudet

6.1. Maapohja, puusto ja metsästys

Kaikki Vuokra-alueen maa-aines ja puusto tyvineen (jos tyvet ja juuret poistetaan) on Vuokranantajan omaisuutta. Tällä Sopimuksella ei siirretä vuokralaiselle oikeuksia maa-ainekseen tai puustoon.

Puuston ja mahdollinen maa-aineksen ja tyvien poisto sekä siirto yhdessä sovittuun paikkaan suunnittelualueen reunalle on vuokralaisen vastuulla.

Vuokranantajalla ei ole lopullisella alueella metsästysoikeutta siitä päivästä alkaen, kun rakentamisen katsotaan kohdan 4.1 tai 4.2 mukaisesti alkaneen.

Luottamuksellinen

Vuokralainen vastaa alueen ojituksien toiminnasta ympäristönsuojelulain edellyttämällä tavalla. Mahdollisista Vuokra-alueelta tulevista valumavesistä johtuvat toimenpiteet kuuluvat kustannuksineen vuokralaiselle.

Vuokralainen on tietoinen niistä Vuokra-alueeseen liittyvistä rajoitteista, rajoituksista ja rasitteista mitä edellä kohdassa 5.1, 1. kappaleessa määriteltiin Kaupunkirajaan on nimenomaisesti kirjattu. Vuokranantajalla ei ole edellä mainittujen rajoitteiden, rajoitusten ja rasitteiden lisäksi tiedossa mitään mikä voisi estää, haittaa tai rajoittaa Aurinkovoimapuiston rakentamista sekä sähkön tuottamista Vuokra-alueella ja/tai Vuokra-alueen käyttöä tässä sopimuksessa määriteltyn tarkoitukseen.

6.2. Aurinkovoimalat

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66, muutoksineen) 5. luvun tarkoittamalla tavalla aurinkovoimalaitoksia varten. Vuokralainen saa tutkimusalueella selvittää alueen soveltuvuuden aurinkovoimakäyttöön. Vuokra-alueelle on vuokralaisella oikeus rakentaa aurinkovoimalaitoksia oheislaitteineen, tarvittavat asennusluvat ja rakennelmat sekä suojata ne tarvittaessa aidalla.

Vuokralainen on velvollinen hankkimaan omalla kustannuksellaan aurinkovoimalan rakentamista ja sähköntuotantoa varten tarvittavat luvat ja noudattamaan edellä mainittuja lupia.

Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella harjoitettavasta aurinkovoimalatoiminnasta aiheutuvasta kiinteistöverosta, kuten vuokralaisen rakentamiin rakennuksiin, rakennelmiin tai muuhun omaisuuteen kohdistuvasta kiinteistöverosta sekä maapohjan kiinteistöverosta siltä osin kuin maapohjan kiinteistöveron nousu johtuu vuokralaisen aurinkovoimalatoiminnasta Vuokra-alueella. Vuokralainen vastaa Vuokranantajalle määrättävästä mahdollisesta sijaintikunnan määräämästä maan arvonnousun takia määrättävästä maankäyttömaksusta (maankäyttö- ja rakennuslaki).

Vuokralaisella on oikeus kaataa lopullisella Vuokra-alueella metsää siltä osin, kuin se on aurinkovoimalan tai muun rakennelman rakentamiseksi tarpeen. Kaadettu puutavara on vuokranantajan omaisuutta ja toimitetaan tien varteen, ellei muuta sovita. Hakkuiden ajankohdasta, puutavaran katkonnasta, laadusta ja kuljetuksesta sovitaan yhdessä osapuolten kesken hyvissä ajoin ennen toimenpiteiden aloittamista. Suunnitelma ja toteutus tehdään yhteistyössä vuokranantajan kanssa.

6.3. Tiet

Vuokralainen saa korvauksetta käyttää vuokranantajan olemassa olevaa yksityistietä Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueella kulkemiseen. Vuokralaisella on oikeus tarvittaessa omalla kustannuksellaan leventää ja kunnostaa vuokranantajan olemassa olevaa yksityistietä. Vuokralainen myös vastaa tällöin teiden kunnossapidosta ja luovuttaa ne vuokra-ajan päättyessä vuokranantajalle vähintään yhtä hyvässä kunnossa kuin ne vuokrattaessa olivat. Yhteiseen lukuun pidettävien yksityisteiden käytöstä vuokralainen sopii ko. tiehoitokunnan kanssa ja järjestäytymättömien teiden käytöstä tien osakkaiden kanssa.

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan rakentaa tie olemassa olevalta tieltä aurinkovoimalan rakennuspaikalle. Vuokranantajalla on korvauksetta oikeus käyttää vuokralaisen alueelle rakentamaa tietä.

Tien rakentamisen yhteydessä kaadettavat puut ovat vuokranantajan omaisuutta, ellei muuta sovita. Hakkuiden ajankohdasta, puutavaran katkonnasta, laadusta ja kuljetuksesta sovitaan yhdessä osapuolten kesken.

6.4. Sähkö- ym. linjat

Vuokralaisella on oikeus rakentaa sähkölinja sähköverkon haltijan sähköverkkoon sekä rakentaa muuntamo-/kytkentäasemia sekä muuta aurinkovoimalatoiminnan kannalta välttämätöntä laitteistoa lopullisella Vuokra-alueella. Linjat tehdään maakaapelointina tien reunassa.

Luottamuksellinen

Linjojen rakentamisen yhteydessä kaadettavat puut ovat vuokranantajan omaisuutta, ellei muuta sovita. Hakkuiden ajankohdasta, puutavaran katkonnasta, laadusta ja kuljetuksesta sovitaan yhdessä osapuolten kesken hyvissä ajoin ennen toimenpiteiden aloittamista.

6.5. Vakuuttaminen

Kaikista rakentamiensa rakennusten ja rakennelmien vakuuttamisesta sekä vakuutuskustannuksista vastaa Vuokralainen. Vuokralaisen on pyydettäessä esitettävä vakuutustodistus Vuokranantajalle.

Vuokralaisella tulee olla myös energiantuotannonharjoittajana riittävä yritystoiminnan vastuuvakuutus. Vuokralainen sitoutuu ylläpitämään kaikki soveltuvien lakien ja viranomais määräysten mahdollisesti edellyttämät vakuutukset.

Vuokralaisella tulee olla tavanomainen vakuutusturva vuokralaisen omasta tai vuokralaiseen sopimus- tai toimeksiantosuhteessa olevan tahon toiminnasta maanomistajalle tai kolmansille aiheutuvien vahinkojen ja haittojen varalta. Vakuutusturvan tulee kattaa esimerkiksi metsäpalot.

6.6. Vakuus

Vuokralainen antaa vuokranantajalle alla kohdassa 8 määriteltyjä veloitteita varten määrältään EUR 50 / ha suuruisen vakuuden. Vakuus asetetaan, kun kymmenen (10) vuotta on kulunut Aurinkovoimapuiston kaupallisesta käyttöönottopäivästä.

Vakuus on ensisijaisesti Vuokralaisen emoyhtiön antama omavelkainen pankkitakaus tai muu rahavakuus tai vakuutus. Jos kyseessä on rahavakuus, on se talletettava korolliselle vakuustilille ja korko tulee vuokralaisen hyväksi. Korko on vuokralaisen nostettavissa vuosittain.

Kaikissa vakuusmuodoissa edunsaajana on Vuokranantaja. Vuokranantajan hyväksi pantatusta pankkitalletuksesta on toimitettava Vuokranantajalle talletus-/panttaustodistus kuukauden sisällä vakuuden asettamisesta kuittaamattomuussitoumuksella Vuokranantajan hyväksi.

Vuokralainen toimittaa ehdotetun vakuusmuodon sekä vakuuden antajan vuokranantajan hyväksyttäväksi etukäteen.

Asetettu vakuus sidotaan elinkustannusindeksiin. Elinkustannusindeksin aleneminen ei alenna vakuuden kokonaismäärää. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, noudatetaan lopettamisajankohdan jälkeen vakuuden korotuksessa vastaavaa, erikseen sovittavaa kustannustason muutosta osoittavaa indeksiä tai muuta tunnuslukua. Vakuuden määrää täydennetään 10 vuoden välein elinkustannusindeksin tms. mukaisesti, mutta kuitenkin niin että vuotuinen korotus on enimmillään 3 %.

6.7. Toiminnan lainmukaisuus ja vastuullisuus

Vuokralainen sitoutuu aina noudattamaan Liitteessä III esitettyjä toimintatapoja ja vastuullisuutta.

7. Korvausvastuu

Vuokralainen vastaa kaikista vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneista välittömistä vahingoista ja haitoista Suomen lain mukaan, jotka johtuvat vuokralaisen Vuokra-alueella harjoittamasta toiminnasta. Vuokralainen vastaa myös vuokralaiseen sopimus-, toimeksianto- tai muussa yhteistyösuhteessa olevien aiheuttamista edellä tarkoitetuista vahingoista ja haitoista.

Vuokranantajalle kohdan 5 mukaan maksettava vuokra sisältää kertakaikkisen korvauksen kaikista niistä vuokranantajalle koituvista haitoista ja vahingoista, jotka johtuvat Aurinkovoimapuiston tämän Sopimuksen mukaisesta suunnittelusta, rakentamisesta, toiminnasta, huollosta, ylläpidosta, purkamisesta ja käyttämisestä.

Luottamuksellinen

Selvyyden vuoksi todettakoon, että vuokralaisen tämän Sopimuksen mukainen toiminta Vuokra-alueella ei voi milloinkaan osin johtaa vahingonkorvausvelvollisuuteen.

Osapuolet vastaavat kaikista omasta toiminnastaan aiheutuneista vahingoista, jotka kohdistuvat Vuokra-alueeseen tai siellä harjoittamaan toimintaan tai siellä sijaitseviin rakennelmiin ja laitteisiin.

Vuokranantajan tietojen mukaan Vuokra-alueella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa, eikä Vuokra-alueella ole säilytetty jätteitä tai aineita, joista voi aiheutua Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli maaperässä ilmenee pilaantuneisuutta, vuokranantaja ei ole vastuussa sen puhdistamisesta siltä osin kuin se on tarpeen vain aurinkovoimaloiden tai niihin liittyvien muiden rakenteiden tai rakennelmien rakentamisen vuoksi (ymmärtäen, ettei vuokralaisellakaan ole tältä osin puhdistamisvelvollisuutta). Selvyydeksi todetaan, että vuokralainen ei kuitenkaan vastaa missään tilanteessa Vuokra-alueen pilaantumisesta, joka on ollut olemassa tai syntynyt ennen tämän Sopimuksen allekirjoittamista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että Vuokra-alue tai sen viereiset maa-alueet ei vuokralaisen tai vuokralaiseen sopimus-, toimeksianto- tai yhteistyösuhteessa olevan toimesta pilaannu tai roskaannu vuokra-aikana. Jos vuokra-aikana kuitenkin aiheutuisi alueen pilaantumista, kuten maaperän tai pohjaveden pilaantumista taikka roskaantumista, vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan puhdistamaan tai siivoamaan alueen. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle välittömästi, mikäli maaperässä epäillään pilaantuneisuutta.

8. Toimenpiteet Sopimuksen päättyessä

Sopimuksen päättyessä vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan viemään pois aurinkovoimalan laitteet ja rakennukset sekä muun omaisuutensa ja siistimään alueen.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan siivoamaan ja palauttamaan Vuokra-alueen maanomistajalle siten, että Vuokra-alue on ennen tämän Sopimuksen allekirjoitusta vastaavassa kunnossa. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä käydään rakenteet läpi vuokranantajan kanssa siten, että poistettavista ja jätettävistä rakenteista sovitaan kirjallisesti.

Tiet jäävät korvauksetta Vuokra-alueelle vuokranantajan käyttöön, ellei muuta ole sovittu. Sopimuksen päättyttyä on vuokralainen velvollinen omalla kustannuksellaan poistattamaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin vuokraamisesta tehdyt merkinnät.

Edellä mainitut toimenpiteet tulee suorittaa viimeistään kahden vuoden kuluessa Sopimuksen päättymisestä. Mikäli vuokralainen ei ole edellä mainitun ajan kuluessa tehnyt yllä mainittuja toimenpiteitä, on vuokranantajalla oikeus siistiä Vuokra-alue ja periä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta. Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois Vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Vuokranmaksuvelvollisuus päättyy ja edellä kohdassa 6.6 asetettu vakuus vapautetaan, kun edellä mainitut toimenpiteet on saatettu loppuun ja osapuolet ovat sen yhdessä todenneet ja hyväksyneet.

Vuokralaisen vastuu noudattamatta jätettyjen määräysten ja lakien sekä sopimusehtojen osalta jatkuu myös Sopimuksen päättyttyä.

9. Vuokralaisen osto-optio; Esisopimus

Mikäli vuokralaisen tämän Sopimuksen mukaiset oikeudet ja/tai Aurinkovoimapuiston rakentaminen vaarantuu syystä, että:

- (i) vuokranantaja ei kykene täyttämään Kauppakirjan mukaisia kauppahinnan maksuehtoja ja rekisterikiinteistön 78-404-1-401 (Sandö) myyjä, Vapaakirkko, ilmoittaa tahdostaan purkaa

Luottamuksellinen

Kauppakirjan mukaisen kiinteistökaupan;

- (ii) vuokranantajan omistusoikeus rekisterikiinteistöön 78-404-1-401 (Sandö) muutoin olennaisesti vaarantuu; tai
- (iii) vuokranantaja joutuu insolvenssimenettelyn kohteeksi,

vuokralaisella on oikeus ostaa tutkimusalue kiinteistökaupalla vuokranantajalta ilmoittamalla siitä vuokranantajalle kirjallisesti ("Osto-optio").

Vuokranantaja on velvollinen myymään tutkimusalueen vuokralaiselle, mikäli vuokralainen ilmoittaa halustaan käyttää Osto-option. Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokralaisella on oikeus käyttää Osto-optio siten, että tutkimusalue voidaan hankkia kaikista rasituksista vapaana. Mikäli lopullinen Vuokra-alue on määritetty kohdan 2.2 mukaisesti ennen Osto-option käyttämistä, tämä kohta 9 soveltuu tutkimusalueen sijasta Vuokra-alueeseen.

Osapuolet toteavat, että Osto-option käyttö tulee tehdä maakaaren mukaan kiinteistökauppaa koskevia muotomääräyksiä noudattaen. Tämän takia osapuolet ovat samanaikaisesti tämän Sopimuksen allekirjoituksen kanssa solmineet erillisen kiinteistökaupan esisopimuksen, joka on tämän Sopimuksen Liitteenä IV ja joka muodostaa olennaisen osan tämän Sopimuksen ehtoja.

Tässä kohdassa 9 määritelty Osto-optio päättyy automaattisesti ilman erillistoimenpiteitä sen jälkeen, kun edellä kohdassa 2.2 (4. kpl) määritelty lohkomistoimitus on saanut lainvoiman sekä vuokralainen on kirjannut vuokraoikeutensa kyseiseen lohkottuun rekisterikiinteistöön parhaalle etusijalla alla kohdan 10 mukaisesti.

10. Vuokraoikeuden siirtäminen ja kiinteistökiinnitysten sekä vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä Sopimus sellaisenaan Vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokralaisen tulee ilmoittaa siirrosta kirjallisesti Vuokranantajalle 30 päivän sisällä siirron tapahtumisesta. Vuokralaisen siirtäessä Sopimuksen kolmannelle myös kohdan 5.1 mukainen vuokralaisen vakuusoikeus siirtyy uudelle vuokralaiselle, ja sekä vuokralaisella että uudella vuokralaisella on oikeus hakea Maanmittauslaitokselta uuden vuokralaisen rekisteröintiä kiinteistökiinnityksen haltijaksi.

Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa vuokranantajalle sen omistuksessa tapahtuneista niistä muutoksista, jonka seurauksena jonkun henkilön tai yrityksen omistus yhtiöstä muutoksen jälkeen ylittää 25 %. Ilmoitus tulee toimittaa vuokranantajalle 30 päivän kuluessa muutoksen tapahtumisesta.

Vuokra-alueella sijaitsevien, vuokralaisen omistuksessa olevien rakennusten (aurinkovoimalat), rakenteiden ja laitteiden omistusoikeutta ei saa luovuttaa alueen vuokraoikeudesta erillään. Vuokranantajalla ei ole maanvuokralain 76.2 §:n mukaista oikeutta eikä velvollisuutta lunastaa Vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia, rakennelmia tai laitoksia tämän Sopimuksen päättyessä.

Vuokranantaja valtuuttaa vuokralaisen hakemaan puolestaan yllä kohdissa 2.2 ja 5.1 mainittuja vuokralaisen hyväksi pantattavia kiinteistökiinnityksiä, ja vuokranantaja sitoutuu vuokralaisen pyynnöstä toimittamaan ja allekirjoittamaan kaikki kiinteistökiinnitysten hakemiseksi ja kirjaamiseksi tarvittavat valtakirjat ja muut asiakirjat. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantajan tulee hakea kiinteistökiinnitysten kirjaamista kohdan 5.1 mukaisesti, ja vuokralaisella on oikeus (mutta ei velvollisuutta) hakea kiinnitysten kirjaamista, mikäli vuokranantaja laiminlyö tämän velvoitteen.

Vuokralaisella on velvollisuus ja oikeus kirjata tämän Sopimuksen mukainen maanvuokraoikeus maakaaren (540/1995) mukaisesti parhaalle etusijalle ilman Vuokranantajan erillistä suostumusta. Vastaava oikeus koskee myös tähän Sopimukseen mahdollisesti tehtäviä muutoksia ja täydennyksiä. Vuokranantaja vakuuttaa ja vastaa, että tämä Sopimus ja sen mukainen maanvuokraoikeus voidaan edellä kohdan 2.2 mukaisen lohkomistoimituksen jälkeen perustettavalla kiinteistölle kirjata parhaalle etusijalle.

Luottamuksellinen

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa edellä mainittu kirjaus heti Sopimuksen allekirjoituksen ja/tai edellä mainitun lohkomistoimituksen lainvoimaisuuden jälkeen.

Vuokralaisella on lisäksi oikeus hakea omistamiensa Vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten ja laitteiden kirjaamista kuulumaan vuokraoikeuteen maakaaren säännösten mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen poistamaan tämän Sopimuksen rekisteröintiä koskevan merkinnän lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä kuuden (6) kuukauden kuluessa Sopimuksen päättymisestä. Vuokralainen vastaa kirjaamisesta ja kirjauksen poistamisesta aiheutuneista kuluista. Vuokraoikeus tai vuokraoikeuden kirjaaminen eivät estä vuokranantajaa hakemasta kiinteistölle kiinnityksiä ja tarvittaessa käyttämästä niitä oman velkansa vakuutena, edellyttäen kuitenkin aina, että Sopimus ja tämän Sopimuksen mukainen maanvuokraoikeus ja kiinnitykset on kirjattu parhaille etusijoille.

11. Muutokset tähän sopimukseen

Osapuolet voivat muuttaa tätä Sopimusta vain kirjallisesti kummankin osapuolen allekirjoituksin.

12. Soveltuva laki ja erimielisyyksien ratkaisu

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia mukaan lukien maanvuokralain (258/1996) 5. luvun maanvuokraa koskevia säännöksiä, siltä osin kuin säännökset eivät eroa tämän Sopimuksen ehdoista.

Tästä Sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet, ellei niitä saada selvitettyä osapuolten välisillä neuvotteluilla, saatetaan Vuokra-alueen sijaintipaikan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

13. Salassapito ja tietosuoja

Tämän sopimuksen sopijapuolet sitoutuvat pitämään kaiken toiselta sopijapuolelta saamansa luottamuksellisen tiedon ehdottoman luottamuksellisena eivätkä ilmaise tällaista tietoa kellekään kolmannelle osapuolelle ilman toisen sopijapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

14. Allekirjoitukset

Tämä Sopimus on laadittu kahtena samanasaisena kappaleen yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

4.12.2023

4.12.2023

I. KLINGA SÄÄTIÖ SR

HANKO SOLARPARK OY

Ilkka Klinga

Vikke Saarelainen
Hallituksen puheenjohtaja

Eeva-Liisa Wäre
Hallituksen jäsen

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende