

Sopimusnumero XXX **Luonnosversio 23.2.2026**

Tark. teksti?

MAANVUOKRASOPIMUS/ lopullinen luonnos (23.2.2026)

[Nimi] Aurinkopuisto

1. SOPIMUSOSAPUOLET

1.1 Kiinteistön omistaja ”Vuokranantaja”

Nimi	Forssan kaupunki
Osoite	Turuntie 18
Postinumero ja toimipaikka	30100 Forssa
Henkilötunnus/Y-tunnus	0145626-1
Yhteyshenkilön nimi	Antti Heinilä, tekninen johtaja
Puhelinnumero	050-353 7733
Sähköposti	antti.heinila@forssa.fi
Tilinumero (IBAN)	FI31 5025 0220 0520 62
Pankki (BIC/SWIFT)	OKOYFIHH ?

1.2 Vuokralainen ”Vuokralainen”

Nimi	Aurinkovoimavapriikki Oy
Osoite	Aukeentie 3
Postinumero ja toimipaikka	30100 Forssa
Henkilötunnus/Y-tunnus	3596419-2
Yhteyshenkilön nimi	Heino Ruottinen
Puhelinnumero	0500539327
Sähköposti	heino.ruottinen@hejar.fi

Vuokranantajaa ja Vuokralaista kutsutaan ”Osapuoliksi” ja yksittäin ”Osapuoleksi”. Molemmat Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toiselle Osapuolelle osoitteen ja muiden yhteystietojen muuttumisesta mahdollisimman pian.

2 KIINTEISTÖ JA VUOKRATTAVA ALUE

Vuokra-alue-tunnus/-tunnukset	61-401-2-85-V16 61-401-2-65-V2
Vuokrattavien alueiden pinta-ala yhteensä	18,66 hehtaaria
Kunta	Forssa

Vuokraoikeuden kohde on **Liitteessä 1** osoitettu alue, ”Vuokra-alue”. Vuokralainen on tutustunut Vuokra-alueeseen ja vuokraa sen tämänhetkisessä kunnossa.

2.1 Tarkistettu vuokra-alue

Liitteen 1 mukainen ”Vuokra-alue” on merkitty karttaan. Allekirjoittamalla tämän Maanvuokrasopimuksen eli ”Vuokrasopimuksen” Osapuolet hyväksyvät Vuokra-alueen rajauksen, ja Osapuolet ovat tietoisia siitä, että suunniteltujen aurinkopaneelien, teiden, kaapelien ja muiden rakennelmien sijoittelu vuokra-alueelle määräytyy lopullisesti rakentamisluvan ja Vuokralaisen suunnitelmien mukaisesti.

Vuokra-aluetta voidaan tarkentaa myöhemmin. Tarkennettu vuokra-alue osoitetaan vuokralaisen vuokra-aikana toimittamassa **liitteessä 2**, kun viranomaiselta on saatu lupa rakentaa Aurinkovoimapuisto ja Aurinkovoimapuiston tekninen suunnittelu on saatu päätökseen. Vuokra maksetaan **liitteen 1** pinta-alan mukaisesti siihen saakka, kun

osapuolet tarkentavat vuokra-aluetta toimittamallaan **liitteellä 2**.

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan Vuokranantajalle kartan liitteen 2 mukaisesta tarkisteluista vuokra-alueesta ennen rakentamisen aloittamista. Kartasta tulee näkyä aurinkovoimapuiston ja siihen liittyvien rakennusten, energiavaraston, teiden, kaapeleiden, sähkönsiirtoyhteyksien ja muiden tärkeiden rakennelmien sijainti. Tämä kartta liitetään tämän Vuokrasopimuksen osaksi, kun vuokra-alueen pinta-alaa on tarkennettu **liitteen 2** mukaisesti.

Liitteen 2 mukaiseen tarkistettuun vuokra-alueeseen voivat vaikuttaa viranomaisten päätökset, luonnonsuojelu, sähköliittymä, tekniset ratkaisut tai muut määräykset. Liitteen 2 mukaiseen vuokra-alueeseen voivat vaikuttaa myös odottamattomien esteiden ilmeneminen tai se, ettei maa-alue sovellukaan Vuokralaisen käyttöön.

Tässä Vuokrasopimuksessa viittaukset Vuokra-alueeseen tarkoittavat Liitteen 2 mukaista vuokra-aluetta sen jälkeen, kun kartta siitä on toimitettu Vuokranantajalle ja siten liitetty osaksi Vuokrasopimusta.

3 VUOKRASOPIMUKSEN TARKOITUS JA SISÄLTÖ

Vuokralainen suunnittelee Vuokra-alueelle "Aurinkovoimapuistoa" aurinkoenergian tuotantoon sekä energiavaraston.

Tämä Vuokrasopimus sisältää ehdot, joilla Vuokranantaja vuokraa Vuokra-alueen Vuokralaiselle Aurinkovoimapuiston suunnittelua, rakentamista, käyttöä ja purkamista varten.

Vuokranantaja luovuttaa oikeuden Vuokra-alueeseen muuna maanvuokrana maanvuokralain 258/1966 5 luvun mukaisesti.

3.1 Aurinkopaneeliryhmät, rakennukset, maatelineet ja muut laitteet

Vuokralaisella on oikeus suunnitella, rakentaa, asentaa, käyttää, huoltaa ja vaihtaa Vuokra-alueella aurinkopaneeleja; rakennuksia, maatelineitä, laitteita; varastotiloja ja huolto-rakennuksia; työskentely- ja pysäköintialueita; sähkö- ja muuntaja-asemia sekä kytkin-laitteita; teitä sekä muita rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja kaapeleita, edellyttäen, että niiden rakentamiseen ja käyttöön on haettu ja saatu kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön edellyttämät luvat.

Lisäksi Vuokralaisella on oikeus suorittaa Vuokra-alueella Aurinkovoimapuiston toteuttamisen kannalta tarpeellisia selvitys- ja tutkimustoimenpiteitä sekä sijoittaa Vuokra-alueelle auringon säteilyn mittaamiseen tarvittavat laitteet.

Vuokralaisella on oikeus aidata Vuokra-alue ja asentaa sinne valvontakameroita. Kameroiden osalta valvontakameroista tulee selkeästi ilmoittaa kylteillä, eikä niitä voida suunnata kotirauhan turvaavalle alueelle.

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle energiavarasto ja sen edellyttämät rakennelmat, edellyttäen että vuokralainen hakee ja saa niille lainsäädännön edellyttämät, tarvittavat luvat.

3.2 Johdot ja kaapelit

Vuokralaisella on oikeus suunnitella, rakentaa, asentaa ja myöhemmin pitää kunnossa, käyttää, ylläpitää, muunnella, vaihtaa, kunnostaa ja lisätä johtoja, sähkö- ja tietoliikenne-

johtoja ja kaapeleita Vuokra-alueella Aurinkovoimapuiston sisäisen sähköverkon luomiseksi ja liittämiseksi ulkoiseen sähköverkkoon ja tietoliikenneverkkoon. Vuokralainen käyttää Aurinkovoimapuiston sisäisessä sähköverkossa pääasiassa maakaapeleita.

Sama oikeus koskee Vuokranantajan omistamia lähialueita, jotka eivät kuulu Vuokra-alueeseen, edellyttäen että vuokralaiselle myönnetään em. laitteita ja kaapeleita varten kaupungin vakiintuneen käytännön mukainen sijoittamislupa.

Osapuolet sopivat erikseen liittymäjohtoista ja niihin liittyvistä vuokranantajan omistamista lähialueista maksettavista vuokrasta ja korvauksista.

Tämän Vuokrasopimuksen mukaan Vuokralaisella on oikeus hakea liittymäjohtoa varten tarvittavan alan sijoittamisoikeutta tai käyttöoikeuden lunastuslupaa.

3.3 Tieverkko

Vuokralaisella on oikeus rakentaa Vuokra-alueelle uusia teitä sekä käyttää, muuttaa, parantaa, leventää ja korjata olemassa olevia teitä vuokra-alueella. Osapuolet sopivat yhdessä Vuokranantajan omistamien lähialueiden tieverkkojen käytöstä, jotka eivät kuulu Vuokra-alueeseen.

Vuokralaisen tulee sopia Vuokra-alueen ulkopuolisten teiden käytöstä tien omistajan kanssa.

Vuokranantajalla on oikeus käyttää teitä suljetun kaatopaikan kunnossa- ja ylläpitoon.

Vuokralainen vastaa Aurinkovoimapuiston tieverkon vaatimasta suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta sekä tähän liittyvistä kustannuksista. Vuokralaisella on oikeus rakentaa tiet Vuokra-alueelle Aurinkovoimapuiston rakentamisen ja käytön kannalta tarkoituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla.

Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokra-alueelle johtavaa sisäänajotietä, joka ei kuulu vuokra-alueeseen. Sisäänajotie on osoitettu liitteessä 1.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että pelastusviranomaisen voi edellyttää toista sisäänajoa/pelastustietä vuokra-alueelle. Mikäli näin vaaditaan, Vuokralaisella on oikeus rakentaa kustannuksellaan kyseinen pelastustie Vuokranantajan omistamalle maa-alueelle, Osapuolten sopimalla tavalla. Mahdollinen pelastustie on osoitettu liitteessä 1.

Vuokralaisen vastuulla on ylläpitää ja pitää kunnossa Aurinkovoimapuiston rakentamiseen, käyttöön ja ylläpitoon käytettäviä teitä sisältäen talvikunnossapidon. Vuokralainen vastaa tienpidon kustannuksista Aurinkovoimapuiston rakentamisen alusta alkaen. Vuokralainen vastaa teiden ympärivuotisesta kunnossapidosta liikenteen tarpeen edellyttämällä tavalla ja luovuttaa ne korvauksetta Vuokra-ajan päätyttyä. Teitä korjataan Vuokralaisen toimesta ja kustannuksella tarpeen vaatiessa.

Vuokranantaja hyväksyy omistuksessaan/ edelleen vuokrattuna olevien Vuokra-alueelle johtavien teiden käytön ja hyväksyy niiden parantamisen, jos Vuokralaisella on tälle tarvetta.

Vuokranantaja vakuuttaa mahdollisuuksien mukaan, että Vuokralaisella on tieoikeus Vuokra-alueelle johtavaan tiehen.

Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokranantajan on päästävä kulkemaan mahdollisesti Vuokra-alueen lähellä olevalle tai siihen rajautuvalle maa-alueelle.

3.4 Puiden kaataminen

Vuokralaisella on oikeus poistaa puita ja muuta kasvillisuutta Vuokra-alueelta vuokra-aikana

sen verran kuin Aurinkovoimapuiston kannalta on tarpeen.

Vuokralaisen oikeus kaataa puita vuokra-alueelta sisältää puiden ja muun kasvillisuuden poistamisen esimerkiksi aurinkopaneeliryhmien rakentamista varten ja varjostuksen estämiseksi, myrskytuhojen estämiseksi sekä teiden, kuljetusten, johtojen ja maakaapeleiden tieltä.

Vuokralainen vastaa hakkuutyöstä, puuston poistamisesta ja hakkuutyön kustannuksista sekä kuljetuksesta lähialueelle vuokranantajan ohjeiden mukaisesti. Vuokralainen vastaa kantojen poistamisesta. Vuokranantajalle on ilmoitettava niistä ennen töiden aloittamista ja hakkuiden päätyttyä. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan metsänkäyttöilmoituksen tekemisestä ja siitä, että tarvittavat luvat on voimassa. Osapuolet ovat myös tietoisia siitä, että aurinkoenergian tuotantoon käytettävän alueen puut kaadetaan kokonaisuudessaan. Vuokralainen vastaa myyntikelvottomien puiden tai muun kasvillisuuden poistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

3.5 Maaperän muokkaus

Vuokralaisella on oikeus muokata Vuokra-alueen maastoa ja/tai maaperää siinä laajuudessa kuin se on Aurinkovoimapuiston ja muiden rakennelmien kannalta tarpeen.

Vuokralaisen oikeus muokata maaperää sisältää esimerkiksi paalujen, tukipilareiden ja/tai sokkelien perustustyöt sekä tarvittaessa maakerrosten vaihtamisen. Vuokra-alueelle ei kuitenkaan saa tuoda pilaantunutta maa-ainesta. Lisäksi Vuokralaisella on oikeus poistaa Vuokra-alueella olevat korkeuserot.

Alueella olevia kaatopaikkarakenteita ei saa edellä olevasta huolimatta vaarantaa tai vaurioittaa. Mikäli maan muokkaaminen ja maa-ainesten poistaminen on välttämätöntä (esim. perustusten, teiden ja johtojen rakentamisen yhteydessä), Vuokralaisella on oikeus käyttää tällaista poistettua maa-ainesta ilman erillistä korvausta. Mahdollisen murskaustoiminnan ja maa-ainesten oton korvauksista sovitaan erikseen.

Vuokralainen siirtää ja/tai käyttää Vuokra-alueelta poistettavat maa-ainekset voimassa olevien viranomais määräysten mukaisesti ja omalla kustannuksellaan.

3.6 Omaisuuden omistus ja ylläpito

Vuokralainen omistaa kaikki Aurinkovoimapuistoon liittyvät aurinkopaneeliryhmät, rakennukset, rakennelmat, muut laitteet ja kaapelit. Kaupungin verkkoon kuuluvat jo olemassa olevat kaapelit eivät kuitenkaan siirry vuokralaisen omistukseen tällä sopimuksella.

Jos vuokramies on laiminlyönyt hänelle MVL 10 § 1 momentin mukaan kuuluvan kunnossapitovelvollisuuden, on hän velvollinen vuokrasuhteen päättyessä korvaamaan menettelystään aiheutuneen vahingon. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralainen ei vastaa alueen normaalista kulumisesta eikä sellaisista muutoksista, jotka johtuvat sopimuksen mukaisesta käytöstä.

Vuokralaisen maanvuokralain 10 §:n mukaista huolehtimisvelvollisuutta on rajattu siten, että se ei koske Vuokranantajan omistamaa kaasulaitosta ja siihen kuuluvia rakennuksia.

3.7 Erityisehdot -entinen kaatopaikka

Vuokra-alue on aiemmin toiminut kaatopaikkana. Tämän vuoksi osapuolet sopivat seuraavaa:

a. Vuokranantajan vastuu

Vuokranantaja vastaa ja pitää Vuokralaisen vahingoittumattomana kaikesta vastuusta, vaateista, seuraamuksista, kustannuksista ja vahingoista (mukaan lukien viranomaismääräykset, kolmansien osapuolten vaatimukset ja mahdolliset ympäristövahinkojen korvaukset), jotka aiheutuvat tai johtuvat vuokra-alueen kaatopaikkahistoriasta, mukaan lukien sen mahdolliset vaikutukset ympäristöön, vesistöihin, pohjaveteen ja muut päästöt, lukuun ottamatta tilannetta, jossa vuokralainen on itse aiheuttanut seuraamukset toimenpiteillään.

b. Seurannat ja lisätoimet Vuokranantajan kustannuksella

Vuokranantaja vastaa omalla kustannuksellaan niistä **päästöjen seurannoista, tarkkailuista ja lisätoimenpiteistä**, joita toimivaltainen viranomainen nimenomaisesti edellyttää vuokra-alueen käytön tai hankkeen toteuttamisen johdosta sillä perusteella, että alue on entinen kaatopaikka.

Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan mahdollistamaan vuokranantajalle pääsyn alueelle mahdollisesti määrättyjen toimenpiteiden toteuttamisen.

- c. Vuokralainen ei saa kuljettaa vuokra-alueelta pois multaa tai maa-aineksia, lukuun ottamatta tämän sopimuksen kohdan 3.5 mukaista vuokralaisen oikeutta.
- d. Vuokralainen on tietoinen siitä, että maa-alueen pintarakennetta ei saa rikkoa. Kaatopaikan pintarakenteille ei saa aiheutua vaurioita. Mikäli vaurioita aiheutuu, on vuokralainen velvollinen korjaamaan ne viipymättä kustannuksellaan vastaavaan kuntoon, kuin mitä ne olivat ennen vuokrauksen alkamista ja korvaamaan vaurioitumisesta vuokranantajalle aiheutuvat vahingot
- e. Kaikki vanhan kaatopaikan päällä tehtävät perustus-, kaapelointi- ja putkitustyöt, tulee toteuttaa pinta-asennuksina, tai siten, ettei pintarakenteille aiheudu vaurioita.
- f. Alueelle tulee sallia vapaa pääsy kaasulaitoksen huoltajalle ja Vuokranantajan kyseissä asiassa toimivaltaisille edustajille.
- g. Kaasukeräyskaivoille ja ympärysojien salaojakaivoille tulee olla huoltotoimenpiteiden edellyttämä vapaa pääsy.
- h. Biosuodatuskenttien ja kaasunkeräysputkien yli ei saa ajaa moottoriajoneuvolla.

3.8 Oikeus käyttää vuokra-aluetta ennen rakentamisen aloittamista

Mikäli mikään toiminta ei häiritse Aurinkovoimapuiston kehittämistä, Vuokranantaja voi jatkaa toimintaansa Vuokra-alueella, kunnes Vuokralainen aloittaa Aurinkovoimapuiston rakentamisen. Vuokralainen pyrkii ilmoittamaan rakentamisen aloittamispäivän kohtuullisessa ajassa ennen rakentamisen aloittamista.

4 SOPIMUSKAUSI

Vuokra-aika alkaa siitä päivästä, jolloin molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet Vuokrasopimuksen ja tekninen johtaja on hyväksynyt lainvoimaisella päätöksellään sopimuksen. Vuokra-alueen "Vuokra-aika" on voimassa 31.12.2076 asti.

Vuokralaisella on oikeus saada jatketuksi Vuokra-aikaa enintään viidellä vuodella ilmoittamalla siitä Vuokranantajalle kirjallisesti vähintään kaksi vuotta ennen alkuperäisen Vuokra-ajan päättymistä.

5 SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Molemmilla Osapuolilla on oikeus irtisanoa tämä Vuokrasopimus ennenaikaisesti kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla, mikäli: [a) Vuokralainen ei ole kahden (2) vuoden kuluessa Vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta hakenut rakentamis-/sijoittelulupaa tai b) rakentamista ei ole aloitettu viiden (5) vuoden kuluessa Aurinkovoimapuiston rakentamiseksi tarvittavien rakentamislupien lainvoimaiseksi tulosta ja sähköverkkoon liittymisen myöntämisestä. Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä Vuokrasopimus päättymään välittömästi, jos viranomainen tai tuomioistuin hylkää tai kumoaa rakentamiseen tai käyttöön tarvittavan tarkoituksenmukaisen luvan. Vuokralaisella on myös oikeus irtisanoa Vuokrasopimus, mikäli Aurinkovoimapuiston rakentamiselle tai toiminnan jatkamiselle kyseisellä Vuokra-alueella ei ole kaupallisia tai teknisiä edellytyksiä tai muuta näihin verrattavaa syytä.

Lisäksi Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä Vuokrasopimus päättymään välittömästi, mikäli Aurinkovoimapuiston toiminta kyseisellä Vuokra-alueella estyisi tai olennaisesti vaikeutuisi edellisessä kappaleessa tarkoitetuissa tilanteissa maaperä- tai pohjavesi-tilanteen, aikaisemman kiinteistötoiminnan tai muiden näihin verrattavien syiden vuoksi. Vuokralainen voi myös luopua vain osasta Vuokra-aluetta edellä tässä kohdassa esitetyn ehdoin.

Selvennyksenä todetaan, että Vuokralaisen tämän Vuokrasopimuksen mukainen velvollisuus maksaa Rakennusajan vuokraa päättyy, kun Vuokrasopimus päättyy irtisanomisen vuoksi. Mikäli Vuokralainen on jo aloittanut Toimintavaiheen vuokran maksamisen, Vuokralainen on irtisanomistilanteessa velvollinen maksamaan Toimintavaiheen vuokraa, kunnes Vuokra-alue on saatettu kohdassa 14 (Ennallistaminen) määriteltyn kuntoon.

6 VUOKRAN MAKSAMINEN

6.1 Rakennusajan vuokra

Vuokralainen maksaa rakennusaikana Vuokranantajalle vuosivuokraa 2.500 euroa per vuosi Liitteen 1 vuokra-alueen mukaisesti, edellyttäen, että kuntalain 130 §:n mukaisesta velvoitteesta ei muuta johdu.

Rakennusajan vuokran maksuvelvollisuus alkaa, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Rakennusajan vuokra maksetaan vuosittain edelliseltä vuodelta viimeistään 31. maaliskuuta. Maksamattomille vuokrille kertyy lakisääteinen korko 1. huhtikuuta alkaen. Rakennusajan vuokran maksuvelvollisuus päättyy, kun tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 6.2 tarkoitetun

Toimintavaiheen vuokran maksuvelvollisuus alkaa tai jos Vuokrasopimus irtisanotaan jollakin kohdassa 5 mainitulla tai maanvuokralain mukaisella perusteella.

Jos vuokran maksuvelvoite koskee kalenterivuotta lyhyempää aikaa, Rakennusajan vuokrasta maksetaan päivien määrään suhteutettu osuus vuosivuokrasta. Jos Aurinkovoimapuisto ja energiavarasto rakennetaan vaiheittain, vuokran maksaminen aloitetaan jokaisesta vaiheesta erikseen.

6.2 Toimintavaiheen vuokra

Toimintavaiheen vuokra on tuhatkolmesataa (1300) euroa per hehtaari per vuosi (yhteensä n. 24.000 euroa vuokra-alueen tarkistetun pinta-alan mukaisesti). Toimintavaiheen vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10). Perusindeksinä käytetään sen kuukauden indeksiä, jona molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet tämän Vuokrasopimuksen. Toimintavaiheen vuokra tarkistetaan vuosittain ennen sen maksamista, ja vertailuindeksinä käytetään edellisen vuoden indeksipisteiden vuosikeskiarvoa. Tarkastettu vuokra lasketaan jakamalla vertailuindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla tulos tämän kappaleen ensimmäisessä lauseessa mainitulla vuokran määrällä.

Toimintavaiheen vuokra maksetaan Liitteen 2 tarkistetun vuokra-alueen mukaisesti. Toimintavaiheen vuokran pinta-alaan sisältyvät kaikki rakennetut ja Aurinkovoimapuiston tai energiavaraston tarvitsemat alueet.

Toimintavaiheen vuokran maksuvelvollisuus alkaa Aurinkovoimapuiston kaupallisen sähkön-tuotannon alkaessa tarkistetulla Vuokra-alueella. Toimintavaiheen vuokra maksetaan vuosittain edelliseltä vuodelta viimeistään 31. maaliskuuta. Korkolain (633/1982) mukaista lakisääteistä viivästyskorkoa maksetaan tarvittaessa huhtikuun 1. päivästä alkaen. Toimintavaiheen vuokran maksuvelvoite päättyy, kun Vuokralainen on jättänyt Vuokra-alueen tämän Vuokrasopimuksen kohdan 14 mukaiseen kuntoon.

Jos ensimmäisen vuoden Toimintavaiheen vuokran maksuvelvoite koskee kalenterivuotta lyhyempää aikaa, Toimintavaiheen vuokrasta maksetaan päivien määrään suhteutettu osuus vuosivuokrasta. Jos Aurinkovoimapuisto ja energiavarasto otetaan käyttöön vaiheittain, Toimintavaiheen vuokran maksaminen aloitetaan kunkin vaiheen osalta erikseen.

6.3 Yleiset ehdot

Tämän Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevien säännösten mukaan Vuokralaisen maksamasta vuokrasta ei makseta arvonlisäveroa. Jos maksu muuttuu arvonlisäverolliseksi, Vuokralaisen on maksettava Toimintavaiheen vuokrasta tai Rakennusajan vuokrasta arvonlisävero voimassa olevan verokannan mukaisesti.

Mikäli tällä Vuokrasopimuksella tai Aurinkovoimapuiston rakentamisella ja käytöllä Vuokra-alueella on vaikutusta Vuokranantajan saamiin maataloustukiin tai muihin vastaaviin tukiin, Vuokranantajalla ei ole oikeutta saada Vuokralaiselta lisäkorvausta tällä perusteella.

7 RAHOITTAJAN SIJAANTULO

Mikäli Vuokralainen on ilmoittanut Vuokranantajalle Aurinkovoimapuiston rahoittajapankin yhteystiedot kirjallisesti, Vuokranantajan tulee ilmoittaa rahoittajapankille kirjallisesti kaikista sellaisista laiminlyönneistä tai sopimusrikkomuksista, jotka oikeuttavat Vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen, sekä varata rahoittajapankille mahdollisuus korjata laiminlyönti tai sopimusrikkomus kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta. Vuokranantajalla ei ole oikeutta irtisanoa tai

purkaa Vuokrasopimusta, mikäli laiminlyönti tai sopimusrikkomus korjataan ja aiheutuneet vahingot korvataan mainitussa määräajassa.

8 VAHINGONKORVAUSVASTUU

Vuokralainen vastaa ainoastaan Vuokranantajalle mahdollisesti aiheutuvista välittömistä vahingoista, jotka ovat seurausta Vuokralaisen toiminnasta Vuokra-alueella. Vuokralainen ei kuitenkaan vastaa välillisistä vahingoista tai "Ylivoimaisen esteen" aiheuttamista vahingoista, joihin Vuokralainen ei ole voinut vaikuttaa. Ylivoimaisena esteenä pidetään esimerkiksi sotaa, kapinaa, luonnonmullistusta tai vastaavia poikkeuksellisia sääolosuhteita, lakkoa tai saartoa, tulipaloo, terrori-iskua, räjähdystä, viranomaisen päätöstä tai muuta poikkeuksellista tapahtumaa tai olosuhdetta, joka estää olennaisesti Vuokralaista täyttämästä tämän Vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteitaan. Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle Ylivoimaisesta esteestä välittömästi tai niin pian kuin se on mahdollista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei Vuokra-alue pilaannu Vuokralaisen toiminnan seurauksena. Mikäli Vuokralainen aiheuttaa Vuokra-alueen tai sen osan pilaantumisen tai saastumisen Vuokra-aikana kulloinkin voimassa olevassa lainsäädännössä mainitulla tavalla, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen kunnostamisesta kustannuksellaan.

Vuokralainen vastaa lisäksi omalla kustannuksellaan toimintaan liittyvien ympäristövelvoitteiden täyttämisestä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti, ei kuitenkaan siitä osin kuin velvoitteet johtuvat siitä, että Vuokra-alue on vanha kaatopaikka ja kuten kohdassa 3.7 on todettu, joista vastaa Vuokranantaja.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa tarkoitetun velvollisuutensa, eikä korjaa tilannetta puolen vuoden sisällä pilaantumisen tai saastumisen havaitsemisesta, Vuokranantajalla on oikeus kunnostaa pilaantunut alue, selvittää alueen vahinkojen laajuus ja suorittaa kunnostus Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokranantaja vastaa kaikista välittömistä vahingoista, joita Vuokranantajan toiminnasta aiheutuu Vuokralaiselle tai Vuokralaisen toiminnalle Vuokra-alueella, lukuun ottamatta tämän sopimuksen oikeuttavaa Vuokranantajan toimintaa.

Vuokranantaja vastaa kaikista kustannuksista ja vastuista, jotka liittyvät Vuokra-alueen aikaisempaan käyttöön, elleivät vahingot ole aiheutuneet vuokralaisen toimesta.

Vuokranantaja vakuuttaa antaneensa Vuokralaiselle riittävät ja oikeat tiedot Vuokra-alueesta, siellä harjoitetusta toiminnasta sekä mahdollisista viranomaislupien tarpeesta ja maapohjan ominaisuuksista.

9 VAKUUTUKSET

Vuokralainen on velvollinen hankkimaan ja pitämään omalla kustannuksellaan voimassa toiminnan luonteeseen nähden riittävän ja kattavan vakuutusturvan, joka kattaa Aurinkovoimapuiston ja sen toiminnan esimerkiksi palo-, myrsky- ja vesivahinkojen sekä toiminnan vastuun varalta.

10 MAKSUT, LUVAT JA KIINTEISTÖVERO

Vuokralainen vastaa kaikista maksuista, kiinteistöveroista ja muista kustannuksista tai veroista, jotka aiheutuvat Vuokralaisen toiminnasta Vuokra-alueella, näistä ei saa koitua Vuokranantajalle kuluja.

Vuokralaisen on maksettava Vuokra-alueella sijaitsevista rakennuksista, rakennelmista ja muusta omaisuudesta suoritettava kiinteistövero. Vuokranantaja vastaa Vuokra-alueen maapohjan kiinteistöverosta. Jos Vuokranantajan maksettavaksi tuleva Vuokra-alueen kiinteistövero nousee Vuokralaisen Aurinkovoimapuiston tai sen rakennusten tai rakennelmien rakentamisen ja/tai käytön seurauksena tai jos lakimuutos aiheuttaa sen, että Vuokranantajan maksettavaksi tulee muita aurinkovoimatoimintaan liittyviä veroja, Vuokralaisen on korvattava Vuokranantajalle nämä korotukset ja uudet verot.

11 VUOKRANANTAJAN VELVOLLISUUDET

Vuokranantaja sitoutuu luopumaan kaikista Vuokralaisen Aurinkovoimapuiston suunnittelua, rakentamista tai toimintaa haittaavista tai Aurinkovoimapuiston suorituskykyä tai toimintaa heikentävistä toimenpiteistä lukuun ottamatta tässä sopimuksessa aiemmin sallituksi sovittuja toimenpiteitä tai viranomaistoimintaan liittyviä tai lakiin perustuvia velvoitteita.

Vuokranantaja ei saa tehdä räjäytys-, maansiirto- tai muita vastaavia toimenpiteitä, joista voisi aiheutua vahinkoa tai vaaraa Aurinkovoimapuistolle ilman, että niistä keskustellaan vuokralaisen kanssa ja ilmoitetaan asiasta etukäteen. Tämä rajoitus koskee myös Vuokranantajan maanvuokralain 258/1966 5 §:n mukaista oikeutta rakentaa sähkö-, puhelin-, vesi- ja viemärijohtoja sekä muita sellaisia johtoja ja laitteita.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle välittömästi kaikista tietoonsa tulleista viranomaisasioista tai määräyksistä, joilla voi olla vaikutusta tähän Vuokrasopimukseen tai Vuokralaisen toimintaan Vuokra-alueella.

Vuokranantajan on vapautettava Vuokralainen vastuusta koskien mahdollista Vuokra-alueella aiemmin harjoitettua toimintaa, lukuun ottamatta vuokralaisen itse aiheuttamia toimenpiteitä. Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokra-alueella aikaisemmin harjoitetun toiminnan päättymisen yhteydessä määrätyt jälkihoitotoimenpiteet on loppuunsaatettu viranomaispäätösten ja viranomaisten mahdollisesti antamien ohjeiden mukaisesti.

12 KIINTEISTÖN OMISTAJANVAIHDOS

Jos Kiinteistö myydään, Vuokranantajan on ilmoitettava Vuokralaiselle Kiinteistön tai sen osan omistajanvaihdoksesta. Vuokranantajan on ilmoitettava Vuokralaiselle omistussuhteissa tapahtuvista muutoksista ja annettava tiedot Kiinteistön uudesta omistajasta kolmen (3) kuukauden kuluessa Kiinteistön luovutuksesta.

Vuokralaisella on etuosto-oikeus vuokra-alueeseen, kaikkine siihen liittyvine vastuineen huomioiden kuntalain 130 §:n mukaiset velvoitteet, ellei kyse ole lakiin perustuvasta luovutuksesta.

13 VUOKRAOIKEUDEN REKISTERÖINTI JA PANTTAUS

Vuokralaisella on maakaaren 540/1995 14 luvun 2 §:n mukaisesti oikeus ja velvollisuus kirjata tämän Vuokrasopimuksen mukainen Vuokra-alueen vuokraoikeus lainhuuto- ja

kiinnitysrekisteriin. Vuokralaisen on poistettava Vuokrasopimuksen rekisteröinti lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä kuuden (6) kuukauden kuluessa Vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen vastaa rekisteröimisen ja rekisteristä poistamisen kustannuksista.

Vuokranantaja suostuu siihen, että Vuokralainen kirjaa tämän Vuokrasopimuksen sisältämän vuokraoikeuden lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin parhaalle etusijalle.

Vuokralainen voi hakea kustannuksellaan kiinnityksen, pantata ja muuten käyttää vakuutta, joka muodostuu vuokraoikeudesta Vuokra-alueeseen ja Vuokralaisen siellä sijaitsevista rakennuksista ja rakennelmista.

14 ENNALLISTAMINEN

Tämän kohdan ehdot korvaavat maanvuokralain 258/1966 76 §:n säännökset. Selvyden vuoksi todetaan, ettei Vuokranantajalla ole maanvuokralain 76 §:n mukaista lunastusoikeutta eikä lunastusvelvollisuutta.

Kun Aurinkovoimapuiston toiminnan jatkamiselle ei enää ole teknisiä tai kaupallisia edellytyksiä tai viimeistään Sopimuskauden päättyessä Vuokralainen on velvollinen purkamaan ja poistamaan kaikki Aurinkovoimapuistoa varten rakennetut maanpäälliset laitteistot ja rakennukset kustannuksellaan sekä palauttamaan Vuokra-alueen kohtuulliseen ja hyväksyttävään kuntoon. Vuokralainen ei ole velvollinen poistamaan pysäköinti- ja/tai työskentelyalueita, teitä, maakaapeleita tai muita maanalaisia rakenteita, ellei Vuokranantaja sitä nimenomaan vaadi vuoden kuluessa sopimuksen päättymisestä.

Vuokralaisen tulee huolehtia omalla kustannuksellaan mahdollisten tämän Vuokrasopimuksen perusteella rekisteröityjen kirjausten ja rasitteiden poistamisesta viranomaisrekisteristä.

Ennallistamis- ja/tai kunnostustoimenpiteet on tehtävä yhden (1) vuoden sisällä Vuokra-ajan tai tarkistetun vuokra-ajan päättymisestä tai sopimuksen päättymisestä irtisanomiseen tai purkamiseen.

15 VAKUUS

Vuokralainen on velvollinen asettamaan Vuokranantajalle vakavaraisen luotto-, vakuutus- tai muuhun rahoituslaitoksen vakuuden omavelkaisena takauksena, takauksena, vakuutuksena tai muuna kaupungin hyväksymänä vakuutena voimalan purkamisvelvoitteen täyttämisen varmistamiseksi.

Vuokranantajalla on oikeus käyttää Vuokra-alueen kunnostamista varten annettua vakuutta, ellei Vuokralainen ole ryhtynyt tarvittaviin toimenpiteisiin alueen ennallistamiseksi tämän Vuokrasopimuksen kohdan 14 mukaisesti kuuden (6) kuukauden kuluessa tässä Vuokrasopimuksessa määritetyn Vuokra-ajan päättymisestä. Vuokranantajalla ei ole maanvuokralaissa (258/1966) tarkoitettua Vuokralaisen jäljelle jättämän omaisuuden lunastusvelvollisuutta.

Vuokranantajalla on oikeus käyttää annettua vakuutta maksamattomien vuokrien, muiden tästä Vuokrasopimuksesta seuraavien velvoitteiden tai muiden korvausten kattamiseen.

Vuokralaisen on annettava vakuus, jonka suuruus on neljä tuhatta (4 000) euroa hehtaarilta liitteen 2 mukaisen tarkistetun Vuokra-alueen mukaisesti, ja vakuus on annettava kolmessa erässä. Ensimmäinen erä on suuruudeltaan tuhat (1 000) euroa/hehtaari, ja se maksetaan

kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa Aurinkopuiston rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Toisen erän suuruus on tuhat (1 000) euroa per hehtaari, ja se maksetaan viiden (5) vuoden kuluessa Aurinkopuiston liittämistä sähköverkkoon. Kolmas erä on kaksituhatta (2 000) euroa per hehtaari, ja se maksetaan kymmenen (10) vuoden kuluessa Aurinkopuiston liittämistä sähköverkkoon.

Vakuus ja sen erät on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10). Perusindeksinä käytetään sen kuukauden indeksiä, jona molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet Vuokrasopimuksen. Indeksitarkistus tehdään annetuille vakuuksille viiden vuoden välein ja vertailuindeksinä käytetään edellisen vuoden indeksipisteiden vuotuista keskiarvoa. Vakuus ei vähene, vaikka indeksiluku laskisi.

Jos Vuokrasopimuksen Osapuolet vaihtuvat, Osapuolet ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että vakuus sitoo uusia Osapuolia.

Vuokranantaja on velvollinen vapauttamaan vakuuden kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdan 14 mukainen Aurinkovoimapuiston ennallistaminen on saatu päätökseen.

16 VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTO

Vuokralaisella on oikeus siirtää sopimus kolmannelle osapuolelle. Osapuoli saa siirtää Vuokrasopimuksen saman konserniin kuuluvien yhtiöiden välillä, liiketoimintakaupan yhteydessä tai rahoittajalle tai tämän määräämälle taholle rahoitusjärjestelyjen yhteydessä toista Osapuolta kuulematta.

Mikäli sopimus siirretään ja siirron saajana oleva osapuoli on kansainvälisten pakotteiden alainen toimija, voi kunta tässä tilanteessa purkaa sopimuksen päättymään heti.

17 TIEDOTTAMINEN

Vuokralainen pyrkii antamaan Vuokranantajalle tietoja Aurinkovoimapuiston kehittämisestä ja suunnitelluista toimenpiteistä. Vastaavasti Vuokranantaja pyrkii antamaan Vuokranantajalle tietoja ja pitämään tämän ajan tasalla mahdollisista Vuokra-alueen tapahtumista, joilla voi olla vaikutusta Vuokralaisen toimintaan.

18 MUUTOKSET TÄHÄN VUOKRASOPIMUKSEEN

Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa vain molempien Osapuolten allekirjoittamalla kirjallisella asiakirjalla.

19 SOVELLETTAVA LAKI

Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan voimassa olevaa Suomen lakia. Vuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralakia ja sen 5 lukua Muu maanvuokra siltä osin kuin tässä Vuokrasopimuksessa ei ole toisin sovittu.

20 RIITOJEN RATKAISU

Kaikki tähän Vuokrasopimukseen liittyvät riidat ja erimielisyydet tulee ratkaista ensin neuvottelemalla. Jos Osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen neuvottelemalla, riidat ja erimielisyydet ratkaistaan Vuokra-alueen sijaintipaikan mukaisessa toimivaltaisessa käräjäoikeudessa.

21 SALASSAPITO JA TIETOSUOJA

Tämän Vuokrasopimuksen Osapuolet sitoutuvat pitämään kaikki toiselta Osapuolelta saamansa tiedot ehdottoman luottamuksellisina ja olemaan paljastamatta tällaisia tietoja kolmansille osapuolille ilman toisen Osapuolen kirjallista suostumusta, ottaen kuitenkin huomioon viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetusta laista vuokranantajalle aiheutuvat rajoitteet.

Vuokralainen sitoutuu suojaamaan Vuokranantajan tässä Vuokrasopimuksessa antamia henkilötietoja tietosuoja-asetuksen ja tietosuojalain (1050/2018) mukaisesti. Vuokralainen käyttää henkilötietoja vain Vuokrasopimuksessa tarkoitettuihin tarkoituksiin.

Vuokralaisella on oikeus liittää Vuokrasopimus liitteenä kunnalle ja viranomaisille osoitettuihin hakemuksiin ja käyttää sitä hanke-esittelyjen ja sijoittajamyynnin yhteydessä. Vuokralaisen tulee piilottaa Vuokrasopimuksen arkaluonteiset tiedot, kuten henkilötiedot ja sovitut summat.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

22 ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Vuokrasopimus on laadittu kahtena (2) samansisältöisenä kappaleena, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

Paikka ja aika: ____/____2026

Vuokranantaja
Forssan kaupunki

Vuokralainen
Aurinkovoimavapriikki Oy

Antti Heinilä
Tekninen johtaja

Heino Ruottinen
Asema/Titteli

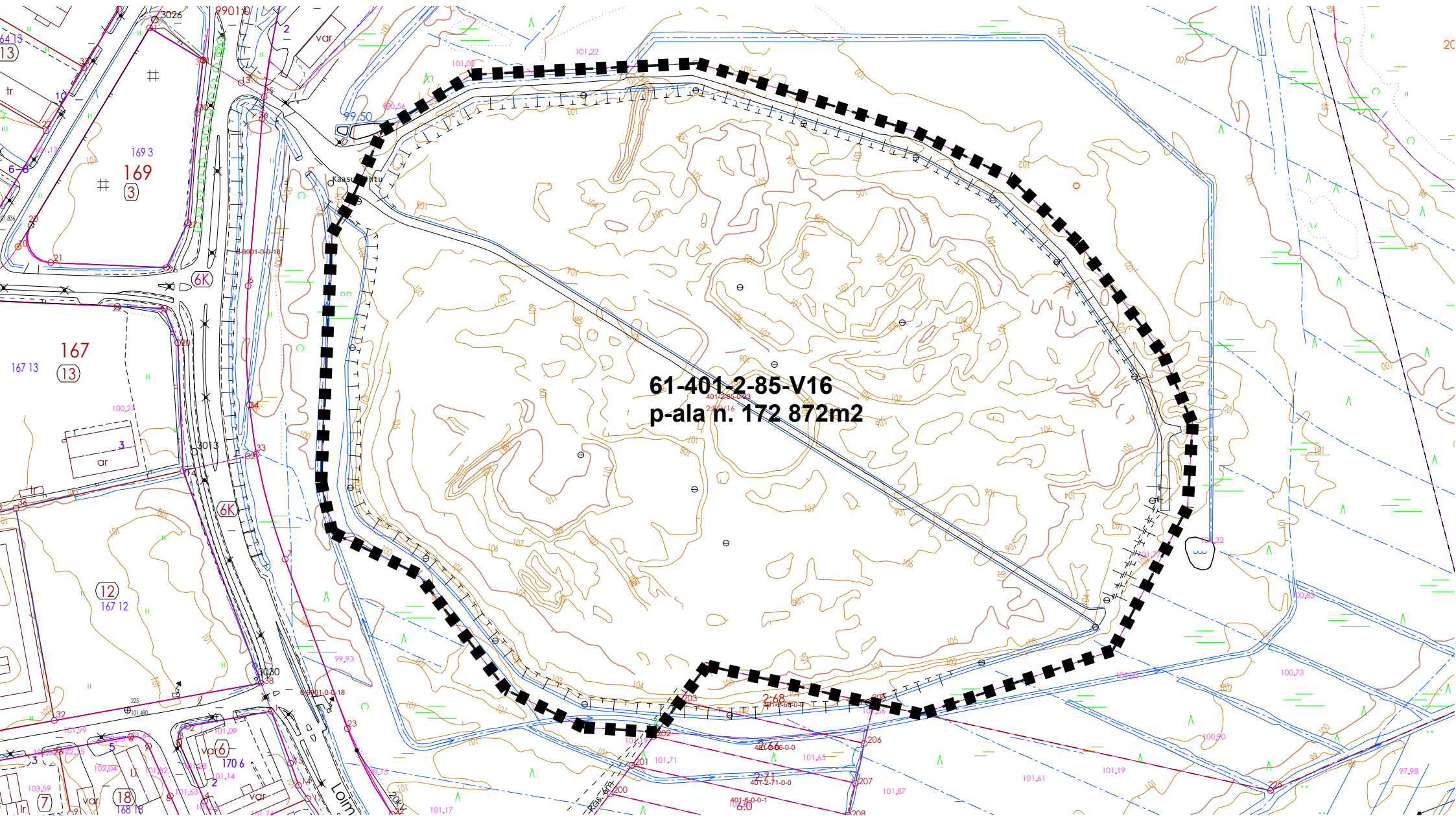
LIITTEET

Liite 1 Vuokra-alue

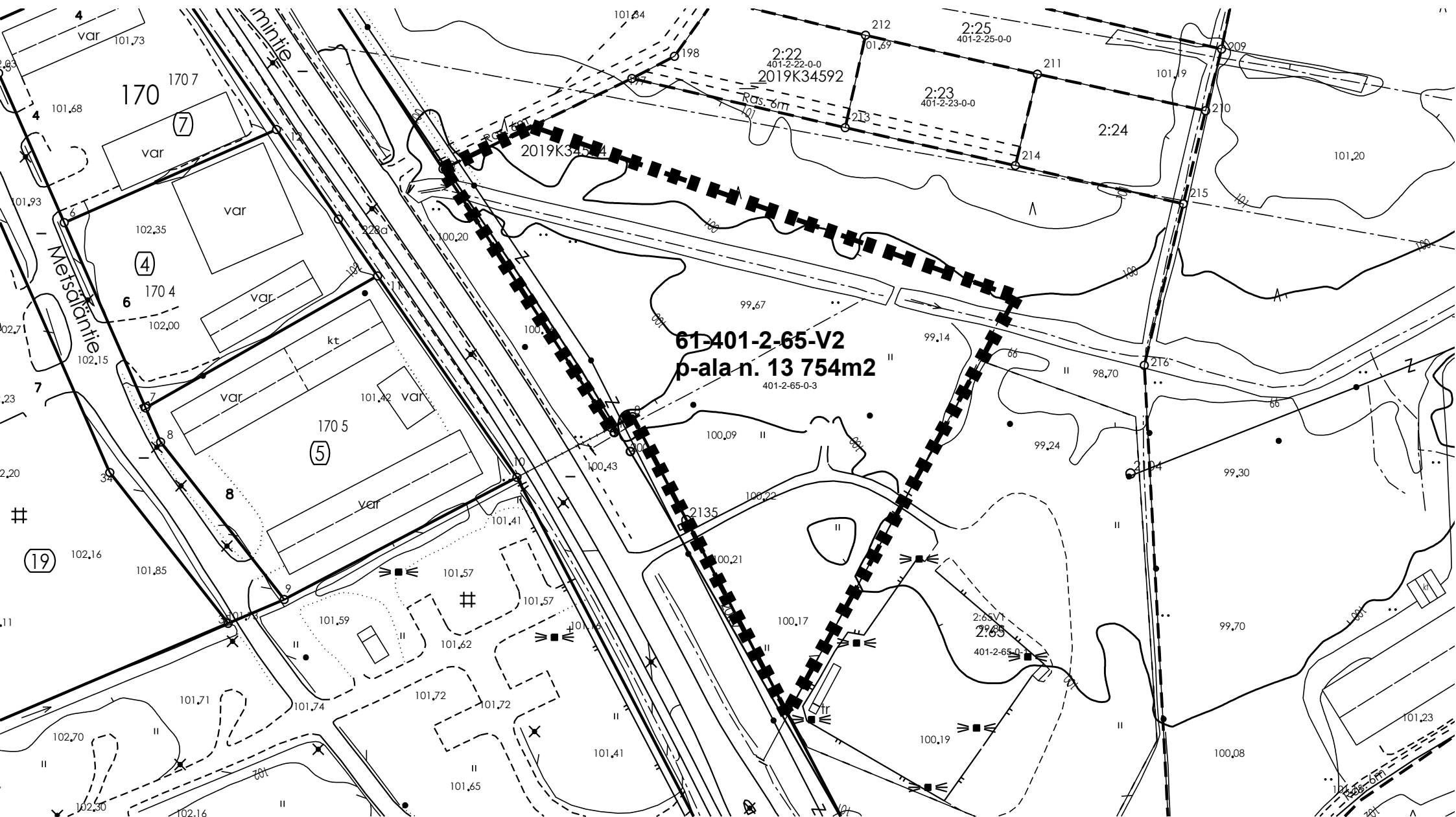
Liite 2 Tarkistettu vuokra-alue

LIITE 1 maanvuokrasopimukseen . 2026: Forssan kaupunki / Aurinkovoimavapriikki Oy (karttaosa 1/2)

61-401-2-85-V16
p-ala n. 172 872m²



LIITE 1 maanvuokrasopimukseen . .2026: Forssan kaupunki / Aurinkovoimavapriikki Oy (karttaosa 2/2)



LIITE 2 maanvuokrasopimukseen . .2026: Forssan kaupunki / Aurinkovoimavapriikki Oy

Tällä liitteellä tarkennetaan tarvittaessa liitettä 1 lopullisessa vuokrasopimuksessa yksityiskohtaisemmin sovitulla tavalla.

Tämä liite saattaa sisältää useamman karttaosan sekä muita asiakirjoja, jotka yksilöidään riittävällä tarkkuudella.