

**MUUTOSSOPIMUS MAANVUOKRASOPIMUKSEEN**

Tornion kaupunki ja TuuliWatti Oy ovat 16.10.2019 allekirjoittaneet maanvuokrasopimuksen, jonka mukainen vuokraoikeus on tämän muutosopimuksen allekirjoitushetkellä kirjattu kiinteistöille 851-401-22-2/1 Lahjoitusmaa, 851-421-3-5 Karhakkamaa, 851-421-4-7 Kalliopudas sekä 851-420-10-2 SÄLLÖ JA PUULUOTO vuokranantajana Tornion kaupunki ja vuokralaisena Tornio Karhakkamaa Tuuli Ky (y-tunnus: 3240436-8). Vuokranantaja ja vuokralainen sopivat tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksin, että maanvuokrasopimusta muutetaan **liitteenä 3** olevassa vertailutiedostossa näkyvien muutosten mukaisesti siten, että maanvuokrasopimusta sovelletaan tämän muutosopimuksen allekirjoituspäivästä lähtien alla olevassa muodossa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tällä muutosopimuksella ei korvata 16.10.2019 allekirjoitettua maanvuokrasopimusta, vaan muutetaan ainoastaan **liitteessä 3** kuvattuja ehtoja sekä päivitetään **liitteenä 1** ja **liitteenä 2** olevia karttaliitteitä. Kaikilta muilta osin maanvuokrasopimuksen alkuperäiset ehdot jäävät muuttumattomina voimaan, kuten alla on tarkemmin esitetty.

**1) Osapuolet**

|                      |                           |                                                                                                    |
|----------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vuokranantaja</b> | Nimi:                     | Tornion kaupunki                                                                                   |
|                      |                           | (Kh:n päätökset 2.9.2019 § 256 ja X.X.2025 § X)                                                    |
|                      | Y-tunnus:                 | 0193524-6                                                                                          |
|                      | [Yhteyshenkilö:]          |                                                                                                    |
|                      | Osoite:                   | Suensaarenkatu 4, 95400 Tornio                                                                     |
|                      | Sähköpostiosoite:         |                                                                                                    |
|                      | Puhelinnumero:            | Vaihde 016 432 11                                                                                  |
| <b>Vuokralainen</b>  | Tilinumero (IBAN ja BIC): | Vuokranantaja toimittaa laskun vuokralaiselle vuokralaisen tekemän vuokratulolaskelman mukaisesti. |
|                      | Nimi:                     | Tornio Karhakkamaa Tuuli Ky                                                                        |
|                      | Y-tunnus:                 | 3240436-8                                                                                          |
|                      | Yhteyshenkilö:            | Teemu Petäjäjärvi                                                                                  |
|                      | Osoite:                   | Tornio Karhakkamaa Tuuli Ky c/o BayWa r.e. Nordic AB, Frihamnsallén 8, 211 20 Malmö, Sweden        |
|                      | Sähköpostiosoite:         | teemu.petajajarvi@projectpetaja.fi.                                                                |
|                      | Puhelinnumero:            | 0400 422 667                                                                                       |

**2) Vuokra-alue**

Kiinteistötunnus: 851-401-22-2/1 Lahjoitusmaa  
 851-421-3-5 Karhakkamaa  
 851-421-4-7 Kalliopudas  
 851-420-10-2 SÄLLÖ JA PUULUOTO

Vuokra-alue käsittää **liitteessä 1** esitetyn alueen, noin 4050 hehtaaria, jonka suunnitellaan sisältävän muun muassa noin 25 tuulivoimalaitospaikkaa, Karhakkamaan tuulipuiston rakentamiseksi ja käyttämiseksi tarvittavien rakennettavien ja/tai olemassa olevien teiden alueen sekä laitoksen toiminnan kannalta tarpeellisten johtojen ja laitteiden, sähköasemien sekä muiden tuulipuiston vaatimien rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja johtojen vaatimat alueet (riippuen vuokra-alueesta), Tornion kaupungissa sijaitsevilla kiinteistöillä 851-401-22-2/1 Lahjoitusmaa, 851-421-3-5 Karhakkamaa, 851-421-4-7 Kalliopudas, 851-420-10-2 SÄLLÖ JA PUULUOTO. Koko tuulipuiston alustava alue on kuvattu **liitteessä 2**.

Tuulivoimalaitosten, teiden, kaapelialueiden, sähköasemien ja muiden rakennusten rakennelmien, laitteiden ja johtojen sijainnit ja määrät voivat muuttua lopullisten suunnitelmien valmistuttua. Vuokralaisella on oikeus muuttaa tuulivoimalaitosten, teiden, kaapelialueiden, sähköasemien sekä muiden rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja johtojen sijainteja ja määriä tuulipuiston yleiskaavan sallimissa rajoissa. Vuokralainen varaa vuokranantajalle mahdollisuuden kommentoida mahdollisia yleiskaavasta oleellisesti poikkeavia suunnitelmia (joiksi selvyiden vuoksi ei katsota maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) 175 §:n / rakentamislain (751/2023, voimassa 1.1.2025 alkaen) 59 §:n mukaisia vähäisiä poikkeamia rakennusluvan yhteydessä tai 150 e §:n / 117 §:n mukaisia suunnitelmasta poikkeamia rakennustyön aikana). Osapuolet tiedostavat, että **liitteinä 1 ja 2** olevat kartat ovat alustavia eivätkä sisällä kaikkia vuokra-alueelle tai tuulipuiston alueelle mahdollisesti sisällytettäviä toimintoja. Vuokralaisella on oikeus päivittää karttaliitteitä toimittamalla siitä kopio vuokranantajalle. Vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle lopullisen vuokra-alueen sekä lopullisen tuulipuiston alueen suunnitelmien valmistuttua. Lopullinen vuokra-alue voi kuitenkin olla **liitteessä 1** esitettyä aluetta pienempi vain silloin, jos lopullinen lainvoimainen kaava-alue rajaa **liitteessä 1** esitettyä alustavaa vuokra-aluetta, ja lopullinen tuulipuiston alue voi erota **liitteessä 2** esitetystä alueesta.

Selvyiden vuoksi todetaan, että mikäli tuulipuiston aluetta pienennetään merkittävästi vuokra-alueella, myös vuokra-alueetakin pienennetään vastaavasti kuitenkin siten, että kaikki tuulipuiston tarvitsema infrastruktuuri pidetään vuokra-alueessa mukana.

**3) Vuokra-aika ja vuokrasopimuksen irtisanominen**

Vuokra-aika alkaa 1.11.2019. Vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena 31.12.2069 saakka ja päättyy ilman erillistä irtisanomista. Vuokralaisella on etuoikeus neuvotella Vuokranantajan kanssa vuokra-alueen uudelleen vuokraamisesta ilmoittamalla kiinnostuksensa tästä kirjallisesti Vuokranantajalle viimeistään 30.6.2069 mennessä. Uusista sopimusehdoista neuvotellaan ja sovitaan erikseen uudella kirjallisella maanvuokrasopimuksella. Uuden

maanvuokrasopimuksen solmimisen edellytyksenä on, että vuokralainen on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa ja että aluetta on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Poikkeuksena vuokra-aikaan ovat kuitenkin alla olevat mahdolliset ennenaikaiset irtisanomisoikeudet.

Mikäli tuulipuiston maanrakennustöitä ei ole aloitettu viidentoista (15) vuoden kuluessa siitä, kun tuulipuiston yleiskaava on tullut lainvoimaiseksi, Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä sopimus. päättymään yhden (1) kuukauden irtisanomisajalla. Vuokranantajalla on aina oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään, jos vuokran tai muiden saatavien maksu viivästyy enemmän kuin kaksitoista (12) kuukautta eräpäivästä edellyttäen, että vuokralaista on huomautettu kirjallisesti maksuviivästyksestä vähintään kaksi (2) kertaa siten, että huomautusten välillä on oltava vähintään kolmekymmentä (30) päivää.

Edellä mainitun lisäksi vuokrasopimus päättyy, kun vuokra-alueella sijaitsevat tuulivoimalat ja muut vuokralaisen pystyttämät rakennukset, rakennelmat, sähköasemat ja muut vuokralaisen vuokra-alueelle rakentamat toiminnot on purettu, tuulivoimaloiden koneet ja laitteet on viety pois ja kohdan 6 mukaiset toimenpiteet vuokra-alueella on suoritettu ja kun alue on ennallistettu toimivaltaisen viranomaisen hyväksymällä tavalla.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kirjallisesti yhden (1) kuukauden irtisanomisajalla, mikäli vuokralainen päättää, tuulipuiston tai yksittäisen tuulivoimalaitoksen kehittämisen, rakentamisen tai operoinnin muodostuessa taloudellisesti tai teknisesti kannattamattomaksi tai kohtuuttomaksi, (i) olla jatkamatta tuulipuiston kehittämistä tai (ii) olla rakentamatta vuokra-alueelle tuulivoimaloita.

#### **4) Vuokran määrä ja maksu**

Tuulivoimalakohtainen vuosivuokra on 10 000 euroa per tuulivoimala ja se maksetaan sille maanomistajalle, jonka kiinteistöllä tuulivoimala sijaitsee. Mikäli tuulivoimala sijaitsee usealla eri kiinteistöllä, jaetaan kyseisen tuulivoimalan tuulivoimalakohtainen vuosivuokra kyseisten kiinteistöjen vuokranantajien kesken siinä suhteessa, jossa tuulivoimala (huomioiden betoniperustukset ja lapojen pyörähdysalue) sijaitsee kyseisillä kiinteistöillä.

Tuulivoimalakohtaisen vuosivuokran lisäksi vuokralainen maksaa tuulipuiston vuosivuokraa, jonka määrä on 10 000 euroa per jokainen tuulivoimala, jonka osalta vuokranmaksuvelvollisuus on alkanut. Tuulipuiston vuosivuokraa maksetaan vuokranantajalle vuokra-alueen pinta-alan suhteessa siihen koko Karhakkamaan tuulipuiston yleiskaava-alueen pinta-alaan, johon liittyen vuokralainen on solminut maanvuokra- tai käyttöoikeussopimukset kyseisen alueen maanomistajien kanssa. Mikäli Karhakkamaan tuulipuiston yleiskaava-alueella toimii kaksi erillistä tuulipuistoa, maksetaan tuulipuiston vuosivuokra vain sen tuulipuiston tuulivoimaloiden osalta, jotka vuokralainen omistaa, ja vuokra-alueen pinta-ala suhteutetaan siihen alueeseen Karhakkamaan tuulipuiston yleiskaava-alueen pinta-alasta, joka kuuluu vuokralaisen tuulipuistoon ja

jota koskien vuokralainen on solminut maanvuokra- tai käyttöoikeussopimukset kyseisen alueen maanomistajien kanssa. Mikäli sama maa-alue on kummankin tuulipuiston käytössä, kyseistä maa- aluetta koskeva vuokra jaetaan tuulipuistojen kesken maksettavaksi (ei kaksinkertaista korvausta).

Mikäli tuulivoimalaitosten maanrakennustöitä ei ole aloitettu viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun tuulipuiston yleiskaava on tullut lainvoimaiseksi, vuosivuokra on 20% yleiskaava-alueelle kaavoitetun tuulipuiston vuosivuokrasta (eli 2000 euroa per tuulivoimala), joka maksetaan vuokranantajalle vuokra-alueen pinta-alan suhteessa siihen koko Karhakkamaan tuulipuiston yleiskaava-alueen pinta-alaan, johon liittyen vuokralainen on solminut maanvuokra- tai käyttöoikeussopimukset kyseisen alueen maanomistajien kanssa. Alennetun vuosivuokran vuokranmaksuvelvollisuus on voimassa tuulivoimalaitosten maanrakentamistöiden aloittamiseen asti tai kunnes maanvuokrasopimus irtisanotaan maanvuokrasopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

Tielinjan ja kaapelien vaatimista maapohjista korvataan kertakorvauksena 0,50 e/m<sup>2</sup> (uudet maa-alat, ei vanha olemassa oleva esim. tiealue).

Korvaus maksetaan tien ja kaapelien rakentamisen jälkeen mittausten perusteella seuraavan vuokranmaksun yhteydessä. Arviolta on suunnitelmissa esitetty, että uutta tiealuetta olisi noin 15 000 m (leveys 15 m). Tästä kertakorvauksen suuruus olisi (15 000 m x 15m x 0,5 e/m<sup>2</sup>) 112 500 euroa.

Vuokranmaksuvelvollisuus yksittäisen tuulivoimalan osalta alkaa sitä seuraavan kalenterikuukauden alusta, kun vuokralainen on aloittanut kyseisen tuulivoimalaitoksen kenttäalueen maanrakennustyöt. Normaali vuokranmaksukausi on kalenterivuosi. Mikäli vuokranmaksuvelvollisuus tuulivoimalan osalta alkaa kesken kalenterivuoden, maksetaan kuluvan kalenterivuoden osalta vuokraa jäljellä olevien kuukausien suhteessa.

Vuokranmaksuvelvollisuus kunkin yksittäisen tuulivoimalan osalta päättyy sen kuukauden loppuun, jolloin vuokralainen on suorittanut kohdan 6 mukaiset toimenpiteet vuokrasopimuksen päättyessä. Mikäli tuulivoimala poistetaan käytöstä ennen vuokra-alueen muun käytön päättymistä, päättyy tuulivoimalakohtaisen vuokran sekä tuulipuiston vuosivuokran, siltä osin kuin se koskee kyseistä tuulivoimalaa, vuokranmaksuvelvollisuus sen kuukauden loppuun, jolloin kyseiseen tuulivoimalaitokseen liittyvät kohdan 6 mukaiset toimenpiteet on suoritettu, ja kun vuokra-alue on ennallistettu toimivaltaisten viranomaisten hyväksymällä tavalla. Mikäli vuokranmaksuvelvollisuus tuulivoimalan osalta päättyy kesken kalenterivuoden, maksetaan vuokra niiden kuukausien suhteessa, joiden aikana vuokranmaksuvelvollisuus on ollut voimassa.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) käyttäen perusindeksinä elokuun 2024 pistelukua. Vuokran indeksitarkistus tehdään vuosittain kunkin kalenterivuoden tammikuun alusta lukien ja tarkistusindeksinä käytetään edellisen kalenterivuoden elokuun

pistelukua. Ensimmäinen vuokran tarkistus tehdään vuokramaksuvelvollisuuden alkamisajankohdasta riippumatta 1.1.2026. Vuokraa ei alenneta, vaikka indeksin pisteluku laskisi.

Vuokra maksetaan vuosittain vuokranmaksukauden osalta jälkikäteisesti 28.2. mennessä vuokranantajan ilmoittamalle tilille. Ellei vuokraa suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyvälle saatavalle eräpäivästä maksupäivään korkolain mukaista viivästyskorkoa.

Tuulivoimalaitoksen kiinteistöveron maksaa vuokralainen.

Vuokralainen vastaa myös muista tuulivoimatoimintaan mahdollisesti tulevaisuudessa määrättävistä veroista tai viranomaismaksuista.

## **5) Vuokra-alueen käyttö**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain 258/66 5. luvun tarkoittamalla tavalla tuulivoimalaitoksia varten. Vuokralaisella on oikeus rakentaa vuokra-alueelle tuulivoimalaitoksia, tuulivoimalaitosten rakentamisen ja käytön vaatimat tiet, voimajohdot, sähköasemat ja muut rakennukset, rakennelmat, laitteet ja johdot, sekä käyttää, ylläpitää, huoltaa ja korjata niitä.

Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan hankkimaan tuulivoimalaitosten rakentamista ja sähköntuotantoa varten tarvittavat luvat.

Vuokralaisella on oikeus tehdä tuulimittauksia vuokra-alueella. Mittaukset voidaan suorittaa joko mittausmastolla tai muulla vastaavalla tavalla. Tuulimittausten tavoitteena on selvittää vuokra-alueen tuuliolosuhteet tuulivoimalaitosten rakentamista ja sähköntuotantoa varten.

Vuokralaisella on oikeus kaataa vuokra-alueella metsää siltä osin, kuin se on tuulipuiston rakentamiseksi tai ylläpitämiseksi tarpeen. Kaadettu puutavara on vuokranantajan omaisuutta. Vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle etukäteisesti hakkuista ja varaa vuokranantajalle mahdollisuuden ehdottaa puutavaran noutokohtaa vuokra-alueella tai sen läheisyydessä. Vuokranantaja vastaa itse kaiken vuokra-alueelta kaadetun puutavaran myynnistä ja jatkokäsittelystä tavalla, jonka Vuokranantaja katsoo sopivaksi.

Vuokranantajalla sekä vuokranantajan valtuuttamilla kolmansilla osapuolilla on oikeus käyttää vuokra-aluetta sellaiseen tavanomaiseen metsätalouteen, metsästykseseen ja kalastukseen, joka ei haittaa vuokralaisen tuulivoimalaitostoimintaa tai sitä valmistelevaa toimintaa vuokra-alueella.

Mikäli vuokranantaja suunnittelee vuokraoikeuden myöntämistä metsästysmajan rakentamista ja käyttöä tai muuta tuulipuiston yleiskaava-alueella sallittua toimintaa varten, osapuolet neuvottelevat hyvässä hengessä vuokra-alueen muuttamisesta siten, että suunniteltu alue voitaisiin vuokrata kolmannelle osapuolelle kuitenkin vuokralaisen tuulivoimalaitostoimintaa tai sitä valmistelevaa toimintaa haittaamatta.

Vuokralaisella on oikeus rakentaa, uusia teitä ja muita kulkuyhteyksiä vuokra-alueelle sekä tarvittavissa määrin muokata, parantaa, korjata, vahvistaa, leventää ja ylläpitää vuokra-alueella jo sijaitsevia teitä ja muita kulkuyhteyksiä, mahdollisilta tiekunnilta vaadittavat luvat huomioiden. Vuokralaisella on oikeus liikkua vuokra-alueella, mukaan lukien uusilla ja olemassa olevilla teillä ja muilla kulkuyhteyksillä, ja myös muutoin käyttää vuokra-aluetta tuulipuiston vaatimassa tarkoituksessa.

Vuokralaisella on oikeus hyödyntää välttämättömien rakenteiden (esim. voimalapaikat, tiestö, kaapelit) alta poistettua kiviainesta tuulipuiston alueella. Jos vuokralaisella on tarve maa-ainesten ottamiseen vuokra-alueella maa-aineslaissa (555/1981, muutoksineen) tarkoitetulla tavalla, tekevät vuokralainen ja vuokranantaja maa-ainesten otosta erillisen kirjallisen sopimuksen. Vuokralainen vastaa maa-ainestenottolupahakemuksen mahdollisista kustannuksista.

Vuokranantajalla on korvauksetta oikeus käyttää vuokralaisen vuokra-alueelle rakentamaa tietä, kuitenkin tuulipuiston rakentamista, käyttöä tai purkua häiritsemättä.

Rakentamisen yhteydessä kaadettavat puut ovat vuokranantajan omaisuutta.

Vuokralaisella on oikeus vetää sähkökaapeli vuokra-alueelta, vuokranantajan omistamien kiinteistöjen läpi, sähköverkon haltijan sähköverkkoon sekä rakentaa muuntamo-/kytkentäasemia sekä muuta tuulivoimalaitostoiminnan kannalta välttämätöntä laitteistoa vuokra-alueelle. Sähkökaapelin linjaus ja korvaukset vuokranantajan muilla kiinteistöillä sovitaan kirjallisesti yhdessä vuokranantajan kanssa.

Vuokranantaja sitoutuu erityisesti olemaan rakentamatta tai sallimasta kolmansien tahojen rakentaa vuokra-alueelle sellaisia laitoksia tai laitteita, jotka voivat aiheuttaa vaaraa vuokralaisen omaisuudelle tai tuulipuiston käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle.

Vuokralainen vastaa kaikista vakuutuksista ja vakuutuskustannuksista kaikkien Vuokralaisen rakentamien tuulivoimaloiden, rakennusten ja laitteiden osalta. Rakennusten, tuulivoimaloiden ja laitteiden palovakuutus on pakollinen sekä riittävä vastuuvakuutus Vuokralaisen toiminnalle. Vuokralaisen on pyynnöstä esitettävä vakuutustodistus Vuokranantajalle. Vuokralainen sitoutuu tarvittaessa ja erityisesti muuttuneista viranomais määräyksistä johtuen täydentämään ja hankkimaan toiminnalleen tarpeelliset uudet vakuutukset vuokra-aikana.

## **6) Toimenpiteet vuokrasopimuksen päättyessä**

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan viemään pois tuulivoimalaitosten laitteet ja rakennukset sekä muun omaisuutensa ja siistimään alueen toimivaltaisen viranomaisen hyväksymällä tavalla.. Laitosten ja rakennusten perustukset voidaan jättää maisemoituna paikoilleen siten, että maisemoinnin korkeus ei merkitsevästi (noin 1,25 metriä) ylitä vallitsevaa ympärillä olevaa maanpintaa, jos toimivaltainen viranomainen hyväksyy tämän.

Mikäli asennettuja linjoja tulee poistaa viranomais määräysten perusteella, vastaa vuokralainen tästä. Muussa tapauksessa ja vuokranantajan suostumuksella linjat saavat jäädä vuokra-alueelle.

Vuokralainen asettaa kullekin vuokra-alueelle rakennettavalle tuulivoimalaitokselle purku- ja ennallistamisvakuuden, jonka määrä on yhteensä 110 000 euroa per tuulivoimalaitos. Kunkin yksittäisen tuulivoimalaitoksen vakuuden tulee olla voimassa, kunnes kyseinen tuulivoimalaitos on purettu ja vuokra-alue ennallistettu tämän kohdan 6 mukaisesti. Vakuus voi olla vuokralaisen valinnan mukaan vuokranantajan hyväksymä joko (i) pankkitakaus, (ii) vakuutusyhtiön tai rahalaitoksen antama omavelkainen takaus tai (iii) muu vuokranantajan hyväksymä vakuus. Mikäli edellytys vakuuden käyttöön muodostuu vuokralaisen laiminlyödessä purku- ja siistimisvelvollisuuden, niin vakuuden käyttö ei edellytä vuokralaisen hyväksyntää. Purkuvakuus asetetaan neljässä (4) erässä, jotka on lueteltu alla:

- (i) Erä 1: 10% vakuuden yhteisarvosta, kun tuulivoimalaitoksen rakentaminen on alkanut (kohdan 4 mukaisesti);
- (ii) Erä 2: 40% vakuuden yhteisarvosta siihen päivään mennessä, kun tuulivoimalaitoksen pystytyksen aloittamisesta on kulunut yksi (1) vuosi
- (iii) Erä 3: 25% vakuuden yhteisarvosta, kun tuulivoimalaitoksen pystytyksen aloittamisesta on kulunut kaksi (2) vuotta; ja
- (iv) Erä 4: 25% vakuuden yhteisarvosta, kun tuulivoimalaitoksen pystytyksen aloittamisesta on kulunut viisi (5) vuotta.

Purkuvakuus sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) käyttäen perusindeksinä elokuun 2024 pistelukua. Purkuvakuuden indeksitarkistus tehdään jokaisen erän asettamisen yhteydessä ja tarkistusindeksinä käytetään edellisen kalenterivuoden elokuun pistelukua. Purkuvakuutta ei alenneta, vaikka indeksin pisteluku laskisi. Kun viimeinen erä on asetettu ja sen yhteydessä on tehty indeksitarkistus, koko vakuutta koskeva indeksitarkistus tehdään viiden (5) vuoden välein.

Vuokranantaja on velvollinen vapauttamaan vakuuden kunkin yksittäisen tuulivoimalaitoksen osalta yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun yksittäinen tuulivoimalaitos on purettu ja vuokra-alue ennallistettu ja tämän kohdan 6 mukaiset velvoitteet on vuokra-alueen, tai mikäli vuokra-alueella sijaitsee useampia tuulivoimalaitoksia kyseisen tuulivoimalaitoksen alueen, osalta täytetty.

Mikäli purkuvakuus on päällekkäinen esimerkiksi mahdollisen ympäristöluvan, rakennusluvan tai muun lupamenettelyn yhteydessä jonkin viranomaisen edellyttämän tuulivoimalaitoksen purkamiseen ja vuokra-alueen ennallistamiseksi asetettavan vakuuden kanssa, joka kattaa samat tuulivoimalaitoksen purkamiseen ja vuokra-alueen

ennallistamiseen liittyvät toimenpiteet kuin mitä tässä vuokrasopimuksessa on sovittu, asetetaan purkuvakuus vain siihen arvoon, jonka verran viranomaisen edellyttämä vakuus alittaa tämän sopimuksen mukaisen purkuvakuuden määrän, jotta tuulivoimalaitokselle asetettu purkuvakuus on yhteismäärältään 110 000 euroa.

Maanomistajalle tulevaa vakuuden määrää ei tule vähentää mahdollisesta viranomaiselle tulevasta vakuudesta, mikäli sitä voidaan käyttää muuhunkin käyttötarkoitukseen kuin tässä sopimuksessa maanomistajalle asetettua vakuutta.

Mikäli vuokralainen ei pura ja ennallista vuokra-alueella olevia/olevaa tuulivoimalaitoksia/-laitosta tämän maanvuokrasopimuksen päättyessä kohdan 6. mukaisesti, on maanomistajalla ja vuokranantajalla on oikeus teettää purku- ja ennallistamistyöt kolmannella taholla ja periä kulut vuokralaiselta ja vuokralaisen asettamasta vakuudesta.

Tiet jäävät korvauksetta vuokra-alueelle vuokranantajan käyttöön, ellei muuta ole sovittu. Tiet jäävät silloisessa kunnossaan vuokranantajan hoitovastuulle.

Sopimuksen päättyttyä on vuokralainen velvollinen omalla kustannuksellaan poistattamaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin vuokraamisesta tehdyt merkinnät.

## **7) Vuokraoikeuden siirtäminen ja kirjaaminen**

Vuokralaisella on oikeus kirjata vuokraoikeus maakaaren mukaisesti.

Vuokralaisella on oikeus kirjata tämä vuokraoikeus parhaalle etusijalle. Jos Vuokralainen ei saa kirjattua vuokra-alueen vuokraoikeutta parhaalle etusijalle, on vuokranantaja velvollinen erottamaan maksimissaan yhden hehtaarin suuruisen määräalan erilliseksi kiinteistöksi tuulivoimalan rakennuspaikkaa varten. Määräalan on oltava kiinnityksistä ja vuokraoikeuksista vapaa. Määräalan omistus säilyy vuokranantajalla. Vuokralainen korvaa edellä mainitun määräalan erottamisen aiheuttamat hallinnolliset ja muut erottamisesta aiheutuvat kustannukset vuokranantajalle.

Vuokranantajan on mahdollisessa kiinteistön luovutuksen yhteydessä tuotava tämä vuokrasopimus kiinteistönostajan tietoon. Lisäksi vuokranantajan on ilmoitettava kiinteistön luovutuksesta, ennen sen tapahtumista, vuokralaiselle.

Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä vuokrasopimus kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle vuokranantajaa kuulematta. Vuokralainen kuitenkin informoi vuokranantajaa ennen siirron tapahtumista.

Vuokralaisella on oikeus hakea tämän sopimuksen mukaisten teiden ja kaapeleiden kirjausta kiinteistörekisteriin.

Osapuolet tiedostavat, että Karhakkamaan tuulipuisto saatetaan jakaa kahden erillisen yhtiön omistamaksi kahdeksi erilliseksi tuulipuistoksi. Vuokralaisen näin ilmoittaessa vuokranantajalle kirjallisesti



vuokranantaja sitoutuu tarvittaessa allekirjoittamaan sopimuksen tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti pl. ehdot, jotka vuokralainen on jo täyttänyt, jolla turvataan kaapeli-, tie- ja muut tarvittavat oikeudet sille tuulipuistolle, jonka omistaja ei ole tai ei tule olemaan tämän sopimuksen mukainen vuokralainen. Mikäli vuokra-alue sisältäisi kyseisten kahden eri tuulipuiston vaatimia alueita, sitoutuu vuokranantaja lisäksi muuttamaan tätä maanvuokrasopimusta ja solmimaan toisen maanvuokra- tai käyttöoikeussopimuksen niin, että kyseisten kahden tuulipuiston vaatimat alueet vuokra-alueesta voidaan turvata jakamalla ja/tai antamalla yhteiskäyttöoikeus.

## **8) Ilmoitukset ja tiedonannot**

Osapuolien on viipymättä ilmoitettava toisilleen yhteystiedoissaan tapahtuneet muutokset.

Sopimuksen allekirjoitushetken yhteystiedot on ilmoitettu sopimuksen kohdassa 1.

## **9) Maaperän pilaantuminen**

Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi pilaantunut. Alue on ollut ennen maanvuokrasopimuksen solmimista tavanomaisessa maa- ja metsätalouskäytössä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokralaisen toiminnasta aiheudu maaperän saastumista.

Vuokralainen on Vuokra-ajan aikana velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokrakohde ei Vuokralaisen toimesta pilaannu. Mikäli pilaantuneisuutta tapahtuu, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta lainsäädännön ja ympäristöviranomaisten edellyttämällä tavalla. Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa on Vuokranantajalla oikeus puhdistaa alue Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

## **10) GDPR (yleinen tietosuoja-asetus)**

Sopimuksessa olevia henkilötietoja voidaan luovuttaa vuokralaisen kanssa kulloinkin samaan konserniin kuuluville yhtiöille. Henkilötietoja voidaan siirtää vuokralaisen ja edellä mainittujen konserniyhtiöiden tietojenkäsittelijöille salassapitovelvollisuuden ja lainsäädännön edellyttämän sitovan tietojenkäsittelysopimuksen mukaisesti.

Henkilötietoja voidaan myös luovuttaa kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön sallimissa ja velvoittamissa rajoissa tahoille, joilla lainsäädännön mukaan on oikeus henkilötietojen saantiin.

Henkilötietoja ei pääsääntöisesti siirretä Euroopan talousalueen ulkopuolelle, ellei se ole henkilötietojen käsittelyn tarkoituksien teknisen toteuttamisen kannalta tarpeellista, jolloin henkilötietojen siirrossa noudatetaan tietosuojalainsäädännön vaatimuksia sopivien tai asianmukaisten suojatoimien toteuttamisesta. Vuokralainen toimittaa jäljennöksen näistä suojatoimista rekisteröidyn pyynnöstä.

**12) Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen**

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan osapuolten kesken neuvottelemalla. Mikäli asiassa ei päästä sovintoon, ratkaistaan asia kiinteistön sijaintipaikan alioikeudessa.

Tätä maanvuokrasopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Paikka ja aika:

**VUOKRANANTAJA**

---

Nimi:

---

Nimi:

Paikka ja aika:

**TORNIO KARHAKKAMAA TUULI KY**  
edustajanaan vastuunalainen yhtiömies  
TORNIO KARHAKKAMAA TUULI GP OY

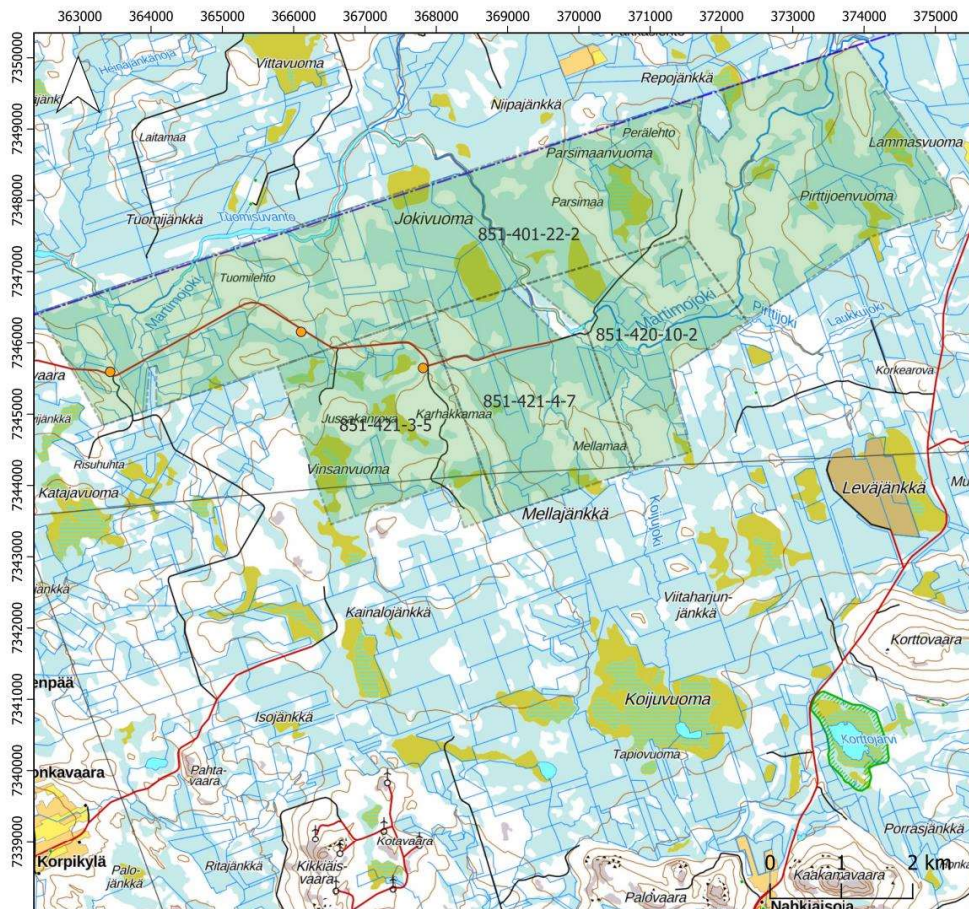
---

Nimi, titteli:

---

Nimi, titteli:

## Vuokra-alue



### Pinta-alat

- Vuokra-alue (4050,85 ha)**
- 851-401-22-2 (2486,27 ha)
  - 851-420-10-2 (456,90 ha)
  - 851-421-3-5 (558,66 ha)
  - 851-421-4-7 (549,01 ha)
  - Metsästysmajat (0,45 ha)\*

\*Metsästysmajat eivät ole osa vuokra-aluetta



Project: Karhakkamaa  
Date: 2025-1-21  
Created by: TPE  
Version: 0.02  
Scale: 1:67 000  
CRF: ETRS-TM35FIN

**LIITE 1     Alustava vuokra-alue**





**LIITE 3      Muutokset**