



MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja

Paraisten kaupunki, 0136082-5
Rantatie 28, 21600 Parainen

Vuokralainen

Olana Energy Storage SPV 1 Oy, 3390643-1
c/o Biosolar Oy, Töölönkatu 1 E 5, 00100 Helsinki

1.2 Vuokra-alue

Noin 7 000 m²:n suuruinen alue kiinteistöstä Lertag 445-426-1-3. Vuokra-alueeseen kuuluu oikeus rakentaa ajoyhteys Guns kogantielle ja sijoittaa johtoja ajoyhteyden varten. Alue ja ajoyhteys ovat oheisen kartan mukaiset.

1.3 Kaupungin päätös

Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx. Päätös on lainvoimainen.

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on kaksikymmentä (20) vuotta tämän sopimuksen allekirjoittamisesta.

2.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset veloitteensa,
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen,
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla energiavarastointitoimintaa varten.

Energiavaraston enimmäiskapasiteetti ei saa ylittää 10 MVA:a.

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

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

Vuokralainen ei saa paloturvallisuussyistä sijoittaa rakennelmiaan 15 metriä lähemmäksi vuokra-alueen rajaa.

Vuokralaisen on jätettävä näkösuojaksi riittävä metsäkaistale Tervsundintien suuntaan.

3.2 Rakentamisvelvoite ja sopimuksen raukeaminen

Vuokralainen sitoutuu kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta aloittamaan ja kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta loppuunsaattamaan hakemuksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen energiavaraston rakentamisen.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset.

Vuokralainen vastaa rakennuksen ja rakennelmien perustamistavasta.

Mikäli energiavaraston rakentamista ei ole aloitettu kahden vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta, sopimus raukeaa ilman erillistä irtisanomista.

3.3 Kunnossapito [ym.](#)

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

Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Puusto on kaupungin omaisuutta.

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

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeytymisestä vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

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

3.4 Maaperän pilaantuminen

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

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

3.5 Alivuokraus

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

3.6 Katselmukset

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

3.7 Johtojen ym. sijoittaminen

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

Kaupungilla on oikeus rakentaa ja pitää tontin alla, kellarin lattiatason alapuolella väestönsuojaa, johtotunneleita yms. ja järjestää tarvittaessa niihin sisäänmenot tontilla. Vuokralainen ei saa vuokratontille rakentaessaan vahingoittaa edellä mainittuja tiloja.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

3.8 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee tai jota tarvitaan teollisen toiminnan harjoittamiseen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 4 000,00 euroa.

Vuotuinen vuokra suoritetaan vuosittain joulukuun 15. päivään mennessä vuokranantajan osoittamalle tilille.

4.2 Indeksiehto Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Edellä kohdassa 4.1 mainittua vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti: Perusindeksinä on sopimuskuukauden indeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden lokakuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

5 LUNASTAMINEN

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

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

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

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

- 6.1 Ajoyhteys Vuokranantajalla on oikeus käyttää ajoyhteyttä ja vuokranantaja osallistuu ajoyhteiden kunnossapitoon käytön mukaan.
- 6.2 Vahinkotapahtuma Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus kahden vuoden kuluessa.
- Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.
- 6.3 Vuokraoikeuden siirto Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.
- Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaarissa (540/95) on säädetty.
- 6.4 Viivästyskorko Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkoa eräpäivästä maksupäivään korkolain (633/82) 4 §:n mukaisesti.
- 6.5 Sopimuksen purkaminen Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.
- Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 6.2 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.
- Sopimuksen purkaminen on toimitettava kohtuullisessa ajassa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5. on määrätty.
- 6.6 Erimielisyyksien selvittäminen Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.
- 6.7 Sopimussakko Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin jokaisesta alkavasta vuodesta enintään vuotuisen vuokramaksun kaksinkertaisen määrän.
- 6.8 Vakuus Vuokralaisen on annettava vaadittaessa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvoitteidensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävä vakuus, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy.

6.9 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan molempien sopijapuolten allekirjoitettua sen ja korvaa aikaisemman samaa aluetta koskevan, 8.11.2024 allekirjoitetun sopimuksen.

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

LIITTEET

Kartta

ALLEKIRJOITTAMINEN

Parainen xx.xx.2025

PARAISTEN KAUPUNKI

xx

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

_____. _____. _____. 2025

OLANA ENERGY STORAGE SPV 1 OY

xx

Todistavat:
