



## Maanvuokrasopimus

### 1 Johdanto

#### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Hangon kaupunki	Y-tunnus 0103166-9
Vuokramies:	Fu-Gen Energia V Oy	Y-tunnus 3486508-8

#### 1.2 Vuokra-alue

Hangon kaupungissa sijaitseva tontti

kaupunginosa	kortteli	Tontti
26	2601	4

(78-26-2601-4)

Tontin pinta-ala on 28.700 m<sup>2</sup>.

#### Osoite

Tontin osoite XXXXXXXXXXXX XX

### 2. Vuokrasuhteen kesto

#### 2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa X.X.2024 ja päättyy 31.12.2063.

#### 2.2 Uudelleenvuokraus

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

- vuokramies on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- vuokramies on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokramiehelle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokramiehelle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

### 3 Maksut

#### 3.1 Vuokra

Vuokramies maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on viisitoistatuhatta neljäsataakaksikymmentäkuusi euroa ja kaksikymmentäviisi senttiä (15.426,25 €) perusvuokra.



Vuokranmaksu alkaa siitä, kun kummatkin osapuolet ovat allekirjoittaneet vuokrasopimuksen, kuitenkin viimeistään 1 kalenterikuukauden kuluessa vuokrauspäätöksen tiedoksisaanntista.

Vuokra on maksettava vuosittain huhtikuun kuluessa. Jos vuokra maksetaan lyhyemmältä ajalta kuin kalenterivuodelta, lasketaan se jakamalla kalenterivuodelta maksettava vuokra 12:lla ja kertomalla se vuokra-aikaan kuuluvien täysien kalenterikuukausien lukumäärällä. Kuluvan vuoden vuokra laskutetaan erikseen. Vuokrasta on maksettu tontin varausmaksuna 1.060,00 €, josta 795,00 € hyvitetään ensin erääntyvässä vuokrassa tai erääntyvissä vuokrissa.

### 3.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) seuraavasti:

Kohdan 3.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2024 tammikuun indeksiluku, joka on 2322. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

### 3.3 Muut maksut

Vuokramies maksaa suoritetusta kiinteistön muodostuksesta ja rekisteröinnistä 2.500 euroa ensimmäisen vuokranmaksun yhteydessä.

Jos vuokramies luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisveloitteen täyttämistä ilman kaupunginhallituksen suostumusta, vuokramies sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra **20-kertaisena**.

### 3.4 Maksamattomat vuokrat

Vuokramies on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät ja muut kaupungille kuuluvat taloon ja tonttiin liittyvät maksut viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokramies on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) edelliseltä täydeltä kalenterivuodelta.

## 4 Vuokra-alueen käyttö

### 4.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla energiavaraston suunnittelua, rakentamista, käyttöä, ylläpitoa, uusimista ja purkamista sekä näihin liittyviä toimintoja varten.

Vuokramiehellä on oikeus suunnitella, asentaa, rakentaa, purkaa, ylläpitää ja



käyttää vuokra-alueella energiavarastoa ja sen vaatimia rakennuksia ja rakenteita ja muita tarpeellisia oheislaitteita. Vuokramiehellä on oikeus sijoittaa ja rakentaa vuokra-alueelle energiavarastoa palvelevia teitä, maakaapeleita, rakennelmia ja laitetoja.

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

#### 4.2 Rakentamisvelvoite

Vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisesti energiavarastotiloja. Energiavaraston varastointikapasiteetti tulee olemaan vähintään 20 MWh. Suunniteltu varastointikapasiteetti on 160 MWh. Lopullinen kapasiteetti on riippuvainen saatavissa olevasta sähköverkon liityntäkapasiteetista sekä projektin muista teknis-taloudellisista reunaehdoista. Rakennustyöt on saatettava loppuun 1.1.2028 mennessä uhall, että vuokrasopimuksen voimassaolo lakkaa, jos kaupunginhallitus sitä vaatii. Kaupunginhallituksella ei kuitenkaan ole oikeutta vaatia voimassaolon lakkaamista, mikäli rakennustöitä ei ole voitu aloittaa edellä tarkoitettussa ajassa verkkoliitynnän saamisen tai rakennuslupien lainvoimaiseksi tulon viivästymisen vuoksi.

Vuokramiehen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokramies vastaa rakennuksen perustamistavasta.

#### 4.3 Kunnossapito ym.

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Puuston kaadon osalta noudatetaan MRL 128 §:ää. Kaadettu puusto on vuokranantajan omaisuutta. Vuokranantajalla on oikeus periä vuokralaisen kaatamista puista korvaus.

Vuokramies huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

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

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

#### 4.4 Kulkuyhteys vuokra-alueelle

Vuokramiehellä on 6 metriä leveä ja enintään 30 metriä pitkä kulkuyhteys kiinteistön 78-405-1-124 kautta kiinteistöllä 78-895-2-5 sijaitsevalle maantielle. Vuokramies vastaa kulkuyhteyden vaatimista luvista, joita voivat olla esimerkiksi poikkeuslupa tai liittymälupa. Merkitään, että kulkuyhteys kohdistuu olemassa olevalle metsätielle.



Ennen kuin vuokramies ryhtyy kulkuyhteyden kunnossapito- tai perusparannustöihin, joita ei katsota vähäisiksi, tulee vuokramiehen ilmoittaa tästä vuokranantajalle vähintään kahta (2) kuukautta aikaisemmin.

Kuitenkin mikäli kunnossapitotyö ehkäisee välittömän vaaran, saa vuokramies suorittaa kunnossapitotyön. Tällöin suoritetusta työstä on ilmoitettava vuokranantajalle viivyttämättä.

Vuokramies huolehtii tarpeelliseksi katsottujen kulkuyhteyteen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kulkuyhteyden kunnossapidosta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

#### 4.5 Maaperän saastuminen

Vuokranantaja ei ole tietoinen, että vuokra-alue olisi pilaantunut tai sillä olisi säilytetty jätteitä tai muita haitallisia aineita. Mikäli maaperästä löytyy epäpuhtauksia, jotka ylittävät tavoitepitoisuudet, ~~pilaantumisen aiheuttaja on lain mukaan puhdistusvelvollinen/maksuvelvollinen.~~ puhdistusvelvollisuus määräytyy soveltuvan lainsäädännön mukaisesti.

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokramiehen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 §:n (527/2014) tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokramies on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä säädetään.

Mikäli vuokramies laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokramiehen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokramieheltä.

#### 4.6 Alivuokraus

Vuokramiehellä ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan. Tämä ehto koskee myös hallinnan jakamista tontilla sopimus perusteisesti (hallinnanjakosopimuksella).

#### 4.7 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 vähintään yksi (1) viikko etukäteen vuokramiehelle.

#### 4.8 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokramies sallii vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevi-



en tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Tontilla mahdollisesti vuokrattaessa olevat edellä mainitut johdot, laitteet yms. vuokramies sallii olla paikoillaan.

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

## 5 Lunastaminen

### 5.1 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokramies on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokramiehen 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. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä tarkoitettun 6 kuukauden aikana vuokralaiselta ei peritä vuokraa.

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

## 6 Muut sopimusehdot

### 6.1 Vahinkotapahtuma

Rajoittamatta vuokralaisen tämän sopimuksen mukaista purku- tai irtisanomisoikeutta mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaatettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

### 6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön (kadunpitopäätös), mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokramies on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Vuokramies on velvollinen antamaan vuokranantajan vaatiessa tämän kohdan mukaan vuokramiehelle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon vuokranantajan tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka vuokranantaja päättää.



### 6.3. Vuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuus

Vuokramies on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien maakaaren (540/95) mukaisesti.

Vuokramiehellä on oikeus rekisteröidä energiavarasto sekä siihen liittyvät välineet ja laitteet, jotka sijaitsevat vuokra-alueella maakaaren 14 luvun 4 §:n mukaisesti.

### 6.4 Vuokraoikeuden siirto

Vuokramiehellä on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa maanmittauslaitoksessa siten kuin maakaarissa (540/95) on säädetty.

### 6.5 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

### 6.6 Sopimuksen purkaminen

Vuokramiehellä on oikeus irtisanoa sopimus kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla, mikäli vuokramies lopettaa energiavaraston käyttämisen tai kehittämisen vuokra-alueella.

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 20 ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokramies laiminlyö edellä kohdissa 4.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun veloitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokramiehen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5 on määrätty.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa vuokrasopimus ennen kuin energiavaraston rakentaminen on aloitettu, mikäli kohdassa 4.5 tarkoitettua pilaantumisen aiheuttajaa ei saada selville ja mikäli puhdistamiskustannuksia on pidettävä kohtuuttomina vastuuseen, eikä sopijapuolten välillä löydetä hyvässä yhteistyössä neuvottelemalla ratkaisua puhdistuskustannusten jaosta.

### 6.7 Vakuus

Vuokramies antaa vaadittaessa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksien ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokramiehen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy. Vakuuden määrä ei voi ylittää vuosivuokran määrää kerrottuna kymmenellä. Vuokranantaja sitoutuu hyväksymään joko pankkitalletuksena, omavelkaisena pankkitakauksena tai on demand-vakuutena annetun vakuuden.



## 6.8 Sopimussakot

Jos vuokranantaja ei käytä 6.6 kohdassa mainittua irtisanomisoikeuttaan rakennusvelvollisuuden täyttämättä jäämisen johdosta, on vuokramies velvollinen suorittamaan vuosivuokran lisäksi jatkuvaa sopimussakkoa vuosittain kulloinkin maksettavan vuosivuokran suuruisen määrän laskettuna yli määräajan menevältä ajalta.

## 6.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Edelleen tässä vuokrauksessa noudatetaan seuraavia lisäehtoja:

## 6.10 Pohjavesialue

Merkitään, että vuokra-alue kuuluu pohjavesialueeseen. Sanotun johdosta sitoutuu vuokramies noudattamaan soveltuvan lainsäädännön ja asemakaavan pohjaveden suojaamisen varmistavia määräyksiä uhalla, että vuokrasopimuksen voimassaolo lakkaa, jos vuokranantaja sellaista vaatii. Jo ennen yllämainittujen määräysten antamista on vuokramies velvollinen toimimaan niin, ettei pohjavettä saastuteta.

Vuokramies on tietoinen vuokra-alueen asemakaavamääräyksestä, että alueella on voimassa vedenottamon vesioikeudellisen suoja-alueen määräykset.

## 6.11 Vastuunrajoitus

Osapuolet eivät missään tapauksessa ole vastuussa toisilleen aiheuttamistaan välillisistä vahingoista.

## 6.12 Rahoittajan sijaantulo-oikeus

Vuokramiehen mahdollisella rahoittajalla on Vuokramiehen sopimusrikkomuksen tai muun vastaavan syyn perusteella Sopimuksen voimassapysymisen turvaamiseksi oikeus täyttää tähän Sopimukseen perustuvat velvoitteet Vuokramiehen sijaan. Rahoittajan käyttäessä sijaantulo-oikeuttaan, Vuokramiehen sopimusrikkomuksen perusteella syntyneet vastuut ja velvollisuudet eivät muutu, vaan rahoittajan on täytettävä vastuut täysimääräisesti. Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole oikeutta tämän Sopimuksen purkuun, jos rahoittaja on suorittanut vuokrasopimuksen purkamisen perusteena olevan vuokranmaksun ja/tai korjannut muun sopimusrikkomuksen yhden (1) kuukauden kuluessa purkuperusteen syntymisestä. Siten Vuokranantajan oikeus purkaa sopimus, saada vuokranmaksu suoritetuksi tai muu sopimusrikkomus korjatuksi ei ole riippuvainen siitä, käyttääkö rahoittaja sijaantulo-oikeuttaan, eikä Vuokramiehen kohdistuvien vaatimusten täyttäminen rahoittajan toimesta edellytä Vuokranantajalta toimenpiteitä.

## 6.13 Maanvuokrasopimuksen lainvoimaisuus

Tämä vuokrasopimus perustuu kaupunginhallituksen 18.3.2024 tekemään päätökseen § 58, josta ei ole tehty oikaisuvaatimusta oikaisuvaatimusajan kuluessa. Täten Hangon kaupungin vuokraamispäätös on saanut lainvoiman.



**6.14 Lisäehdot**

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

**Allekirjoitukset**

Hangossa X.X.20XX

Hangon ympäristölautakunta

Kaupungin allekirjoittaja 1

Xxxx Xxxxxxx

Kaupungin allekirjoittaja 2

Xxxxx Xxxxxxx

Tähän tyydymme. Aika ja paikka kuten edellä.

Xxxxx Xxxxxxx