

MAANVUOKRASOPIMUS

Tällä vuokrasopimuksella vuokraa Mikkelin kaupunki (0165116-3), jota jäljempänä sanotaan kaupungiksi, maankäyttöjohtajan päätöksen 15.10.2024 § 35 nojalla Solinvest Oy:lle (3356028-2), jota jäljempänä sanotaan vuokramieheksi, maanvuokralain (258/66) 5. luvun mukaisena vuokrana noin 2,9 ha suuruisen oheiselle liitekartalle merkityn alueen kiinteistöistä 491-547-13-0 samalla kiinteistötunnuksella sijaitsevan aurinkokuiston akkuvarastoalueeksi seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on neljäkymmentäviisi (45) vuotta alkaen 7.11.2024 ja päättyen 6.11.2069.

Vuokra-alue muodostuu ko. kiinteistölle muodostettavasta yhdestä määräalasta, joille vuokralainen sijoittaa liitekuvan (liite 1.) mukaisen suunnitelman perusteella energiavarastokentän (akkukontit ja muuntamot) sekä hulevesi- ja sammutusvesialtaat. Aurinkovoimala-alueen hinnalla vuokrattavan määräalan pinta-ala on 29 126 m² (n. 2,9 ha), liite 2.

2. Nykyinen vuosivuokra eli jäljempänä ns. perusvuokra on tuhatsatakahdeksankymmentäkahdeksan euroa (1 188 €).

Perusvuokra astuu voimaan maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Perusvuokra sidotaan tilastokeskuksen laskemaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 = 100 siten, että jos elinkustannusindeksi kohoaa tai laskee indeksiluvusta 2330 (= perusindeksi, syyskuu 2024), joka on pantu pohjaksi edelle merkittyä perusvuokraa laskettaessa, kohoaa tai laskee maksettava vuosivuokra samassa suhteessa. Vuosittain maksettava vuokra tarkistetaan käyttäen perusteena edellisen vuoden keskimääräistä indeksilukua. Jos tilastokeskus lakkaa laskemasta tätä indeksilukusarjaa, siirrytään seuraamaan vastaavaa toista indeksilukusarjaa siten, että lasketaan vuoden 1951 elinkustannusindeksin mukainen vuosivuokra siltä kuukaudelta tai ajanjaksolta, jonka hintataso on otettu uuden indeksin perusarvoksi, ja näin saadun vuosivuokran katsotaan vastaavan uuden indeksin perusindeksilukua.

Vuokra on maksettava kalenterivuosittain vuokranantajan laskutuksen mukaisesti laskussa mainittuun eräpäivään mennessä.

3. Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

4. Jos vuokra-alue annetaan vuokrakauden päätyttyä uudelleen vuokralle samaan tarkoitukseen, on vuokramiehellä etuoikeus saada alue uudelleen vuokralle. Jos vuokramies haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään yhtä vuotta (12 kk) ennen vuokrakauden päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että vuokramies muutoin voi menettää tämän oikeutensa.

5. Kaupungilla on oikeus purkaa tämä vuokrasopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

6. Tässä sopimuksessa tarkoitetun energiavarastokentän rakentaminen edellyttää kaupungin myöntämään lainvoimaista poikkeamislupaa osayleiskaavasta (#7049B, Ristiinan kirkonkylän seudun yleiskaava/kyläalueiden yleiskaava, LV2021), rakennuslupaa sekä verkkoliityntäsopimusta sähköyhtiöltä. Vuokramies vastaa kustannuksellaan näiden lupien edellyttämien tutkimusten ja selvitysten toteuttamisesta.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitetun energiavarastokentän rakentamisen edellyttämiä lupia ei myönnetä tai energiavarastoa ei voida kytkeä sähköverkkoon ja hankkeen rakentaminen ei siten mahdollistu, on tämä maanvuokrasopimus mahdollista vuokralaisen pyynnöstä purkaa päättymään välittömästi. Samoin voidaan toimia, mikäli vuokralainen haluaa lopettaa energiavarastoinnin kesken vuokra-ajan. Tällöin sovelletaan, mitä tämän maanvuokrasopimuksen kohdassa 10. määrätään.

7. Vuokralainen saa korvauksetta käyttää kaupungin olemassa olevia yksityisteitä vuokra-alueelle kulkemiseen ja myös muulla tavoin liikkua vuokra-alueella.

Vuokralainen vastaa kulullaan uusien tieyhteyksien toteuttamisesta määrälalle.

8. Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista ilmoitetaan vuokralaiselle hyvissä ajoin sitä ennen ja joissa vuokralainen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmus on kuitenkin pätevä mainitulla tavalla ilmoitettuna vuokralaisen poissaolosta huolimatta. Katselmuksissa tarkastetaan, onko vuokra-alue ja alueella olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

9. 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) 14. luvun tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14. luvussa säädetään.

Vuokralainen on tietoinen, että alueella on Ristiinan vanhan kaatopaikan suotovesienkäsittelyyn liittyviä laitteistoja, joilla pyritään vähentämään Sorsalammen kohdistuvaa kuormitusta. Vuokramiehen velvollisuus on huolehtia, ettei heidän toimintansa aiheuta lisäkuormitusta tai haittaa vanhalle suotovesien käsittelylle ja/tai Sorsalampeen.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoituksessa velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

10. Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä purkamaan ja viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita tai laitoksia poisteta kuudessa (6) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

Vuokramiehen vuokranmaksuvelvollisuus jatkuu, kunnes alue on ennallistettu ja ennallistaminen on kaupungin ja vuokramiehen välisessä loppukatselmuksessa hyväksytysti todettu.

Vuokralaisen tulee asettaa edellä kerrotun alueen ennallistamisen turvaamiseksi vakuus siten, että vakuussummaa kasvatetaan joka viidennen käyttövuoden aikana uudella asetettavalla vakuusmäärällä seuraavasti (liite 3):

i) vakuus asetetaan ensimmäisen kerran käyttövuoden 5 aikana ja sitä kasvatetaan ensimmäisen kerran käyttövuoden 10 aikana vakuussummaan määrän/lisäyksen ollessa kummallakin kerralla 1 000 euroa vuokra-alueelle rakennettua aurinkopuiston hehtaaria kohti, ja

ii) vakuuden määrää edelleen kasvatetaan käyttövuosien 15, 20, 25, ja 30 aikana kullakin kerralla 500 euroa vuokra-alueelle rakennettua aurinkopuiston hehtaaria kohti. Selvyyden vuoksi todetaan, että vakuussumma on 30. käyttövuoden jälkeen kokonaisuudessaan 4 000 euroa hehtaaria kohti vuokra-alueelle rakennettua aurinkopuistoa kohti.

11. Kaupunki pidättää itselleen hakkuuoikeuden vuokra-alueella kasvavaan puustoon, eli kaupunki suorittaa alueen puun poiston kulullaan ja saa puusta koituvat tuotot itselleen. Kaupunki ja vuokralainen sopivat puun poiston ajankohdasta erikseen, hyvissä ajoin niin, että hankkeen eteneminen ei viivästy. Vuokralainen vastaa tarvittavista rakennusluvan mukaisista raivaustöistä.
12. Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, käynnistetään neuvotteluprosessi, jossa selvitetään ulkopuolisen toimijan puolesta tapahtuneet rikkeet ja mahdolliset vahingonkorvaukset. Tämän seurauksena vahingonkorvauksen toimenpiteistä ja sopimussakosta päättää Mikkelin kaupunginhallitus. Sopimussakkoa kaupunginhallituksen harkinnan mukaan voidaan määrätä kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun kymmenkertainen määrä.
13. Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Etelä-Savon käräjäoikeudessa.
14. Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29. päivänä huhtikuuta 1966 annetun maavuokralain (258/66) 5. luvun vuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, toinen kaupungille ja toinen vuokralaiselle.

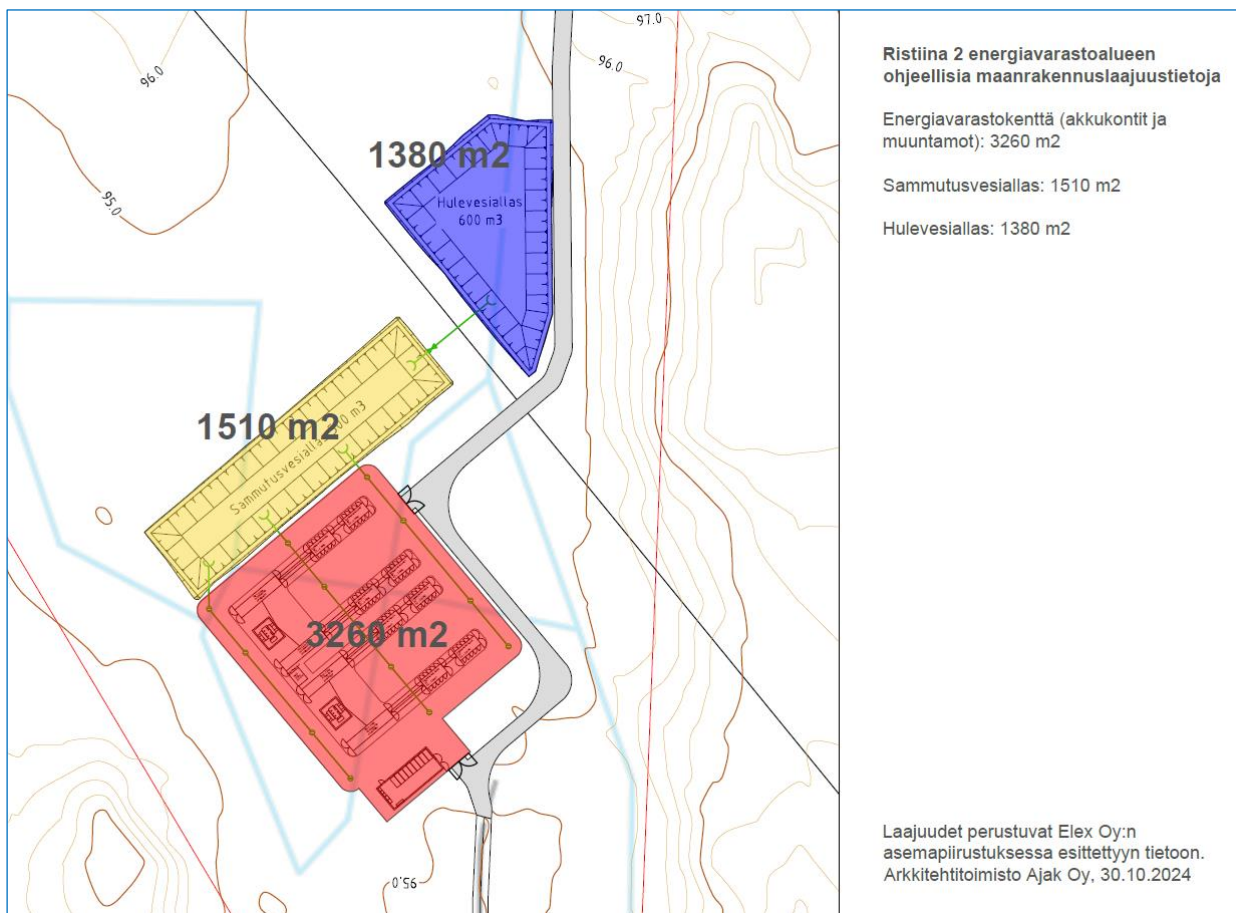
Mikkelissä 7.11.2024

Mikkeli kaupunki

Solinvest Oy

Topiantti Äikäs
Maankäyttöjohtaja

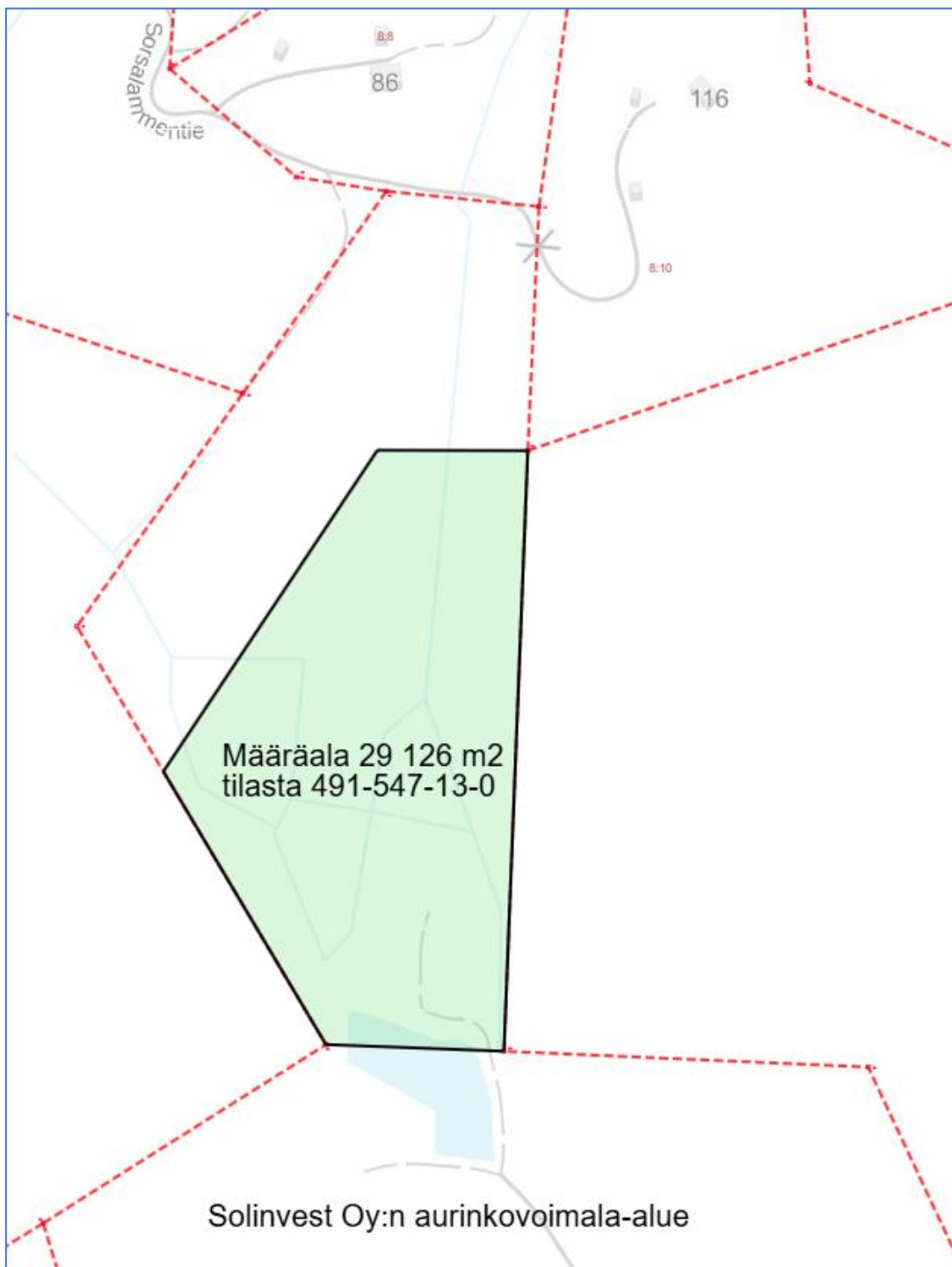
Lasse Wendelin
Toimitusjohtaja

Liite 1: alueen käyttösuunnitelma

Topiantti Äikäs
Mikkelin kaupunki

Lasse Wendelin
Solinvest Oy

Liite 2, kartta:



Topiantti Äikäs
Mikkelin kaupunki

Lasse Wendelin
Solinvest Oy

Liite 3: Vakuussumman määräytyminen vuokra-ajalla
(Sopimuksen kohta 10.)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Laskelma Solinvest Oy:n energiavarastokentän ennallistamisvakuudesta:								
2	Mikkeli, Vihko (pohjoinen)								
3									
4	Vuokra-alueen koko:		2,9 ha						
5									
6	Vuokra-		vakuus-						
7	aikavuodet	€	summa / v.	eli kertymä, jonka vuokralainen tallentaa				Yhteensä:	
8	1...4	0	0	joka viides vuosi osoittamalleen				0	
9	5	1 000	2 900	pankkitilille ennallistamista varten.				2 900	
10	10	1 000	2 900					5 800	
11	15	1 500	4 350					10 150	
12	20	2 000	5 800					15 950	
13	25	2 500	7 250					23 200	
14	30	3 000	8 700					31 900	
15	35	4 000	11 600					43 500	
16	40	4 000	11 600					43 500	
17	45	4 000	11 600					43 500	
18									
19								Tot: 43 500 €	
20		Yhteensä koko 45 vuoden aikana tallentuva summa tai vastaava pankkitakaus,							
21		joka käytetään kaupungin toimesta siinä tapauksessa, että vuokralainen ei ennallista							
22		aluetta lukuunsa. Kun näin tapahtuu, niin vakuussumma palautuu vuokralaiselle.							
23		Vakuussumma sidotaan tilastokeskuksen laskemaan viralliseen elinkustannusindeksiin							
24		tallennusajankohdan mukaan. Perusindeksinä käytetään lukua 2330 syyskuu 2024).							

Topiantti Äikäs
Mikkelin kaupunki

Lasse Wendelin
Solinvest Oy