

## MAA-ALUEEN KÄYTTÖ- JA VUOKRASOPIMUS

### 1. Vuokranantaja

Oulaisten seurakunta  
Y-tunnus 0186856-5

Osoite:  
Oulaistenkatu 59, 86300 Oulainen

jäljempänä ”vuokranantaja”

### 2. Vuokralainen

Scandinavian Wind Energy SWE Oy  
Y-tunnus: 2351725-6

Osoite:  
Loviisantie 6, 47200 ELIMÄKI

jäljempänä ”vuokralainen”

### 3. Vuokrauksen kohde

#### 3.1 Vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle tässä sopimuksessa mainituin ehdoin

Oulainen- Oulainen- Pyykölä RN:o 8:62 (563-402-8-62)  
Merijärvi-Ylipää-Isokuru RN:o 9:67 (483-404-9-67)  
Oulainen-Oulainen- Kukkala RN:o 36:13 (563-402-36-13)  
Oulainen-Oulainen- Metsälö RN:o 89:1 (563-402-89-1)

tilojen määräalat, jotka sijaitsevat tämän sopimuksen liitteenä olevaan karttaan tuulivoimaloiden paikoiksi osoitetuilla alueilla.

#### 3.2 **Suunnitelmien tarkennuttua laaditaan vuokralaisen toimesta sijainti- ja asemapiirros, jonka mukaan tuulivoimapuisto toteutetaan jäljempänä selostetun hyväksymisen jälkeen.** Tämän sopimuksen allekirjoituksilla osapuolet hyväksyvät liitteenä olevalla kartalla merkityn maa-alan tulevan tuulipuiston alueeksi. Lopullisen sijainti- ja asemapiirroksen tultua laadituksi osapuolet käsittelevät sen yhteisessä neuvottelussa ja toteavat siihen mahdollisesti tarvittavat muutokset. Sijainti- ja asemapiirroksen hyväksymisen edellytyksenä on molempien sopijaosapuolten allekirjoittama kirjallinen hyväksymisilmoitus. Sijainti- ja asemapiirroksen avulla määritetään kohdassa 3.1 tarkoitettujen määräalojen tarkka sijainti ja tuulimyllyjen paikat.

- 3.3** Lopullinen sijainti- ja asemapiirros liitetään sopimuksen liitteeksi piirroksen tultua hyväksytyksi sopijaosapuolten taholta. Vuokra-alueelle suunnitellun tuulipuiston alustava toteuttamisajanjakso on 2012-2015.
- 3.4** Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueeseen ja ottaa sen vastaan siinä kunnossa kuin se on.
- 3.5** Vuokranantaja vakuuttaa, että vuokrattava maa-ala ei ole pantattu, ja että kolmansilla osapuolilla ei ole vaatimuksia alueen suhteen. Vuokranantaja vakuuttaa, ettei ole estettä panttauksen tai muun seikan johdosta teiden ja sähkölinjojen rakentamiselle vuokranantajan maalle. Kiinteistö on vapaana kaikista oikeudellisista ja taloudellisista tai muista sitoumuksista, jotka saattaisivat estää tämän sopimuksen mukaisen rakentamisen vuokranantajan ja tämän sopimuksen tarkoittamalle maalle.
- 3.5.1** **Sopimuksen tarkoitus.**
- Sopimuksen tarkoitus on vuokrata sopimuksen kohteena olevat alueet, jotta näille voitaisiin rakentaa tuulipuisto tarvittavine laitteineen ja varusteineen, sekä hankkia rakennettaville tuulivoimaloille ja laitteille rakennuslupa ja kaikki muut rakentamisen ehtona olevat asiakirjat ja luvat.
- 4. Vuokrauksen tarkoitus.**
- Vuokra-alue vuokrataan tuulivoimaloiden ja niiden vaatiman sähköaseman sekä muiden tuulivoimaloiden käyttöön liittyvien rakennusten ja rakennelmien rakentamista ja ylläpitämistä varten. Vuokralaisella on oikeus rakentaa tarvitsemansa huoltotiet vuokranantajan omistuksessa oleville alueille tai niiden kautta kohdassa 3.2 selostetun sijainti- ja asemapiirroksen tultua hyväksytyksi osapuolten taholta.
- 5. Vuokran määrä ja sen maksaminen**

## **6.1 Rakentaminen vuokra-alueelle ja vuokranantajan maalle**

Vuokralaisella on oikeus rakentaa vuokra-alueelle tuulivoimalat ja niiden vaatimat rakenteet sekä muut niiden käyttöön liittyvät rakennelmat, rakennukset, verkostot sekä liikenneyhteydet. Vuokralaisella on oikeus rakentaa tarvittavat huoltotiet ja sähköverkot omalla kustannuksellaan vuokranantajan maalle. Vuokranantajan maalle rakennettavat huoltotiet ovat vuokranantajan omaisuutta ja korvausta vapaasti vuokranantajan käytettävissä. Kaikki muut vuokra-alueelle ja vuokranantajan maalle vuokralaisen toimesta rakennetut ja edellä luetellut rakenteet ovat vuokralaisen omaisuutta.

Mikäli vuokralainen haluaa rakentaa vuokra-alueelle muita rakennuksia kuin mitä edellä on mainittu, on tästä sovittava vuokranantajan kanssa erikseen. Vuokra-alueella oleva puusto on vuokranantajan omaisuutta. Rakennustöiden johdosta poistettavan puuston kaadosta ja pinoamisesta vastaa vuokralainen kustannuksellaan, ellei toisin sovita. Vuokralainen vastaa siitä, että poistettava puusto kaadetaan ja pinotaan puuston myyntikelpoisuuden siitä kärsimättä.

## **6.2 Lupien hakeminen ja niistä aiheutuvat kustannukset**

Kaikkien tarvittavien lupien hakemisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen. Vuokranantaja pyrkii myötävaikuttamaan lupien saantiin käytettävissään olevin kohtuullisin keinoin.

## **6.3 Vuokralaisen muut velvollisuudet**

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokra-aluetta sekä sille rakennettavia rakennuksia ja rakennelmia hoidetaan ja ylläpidetään asianmukaisesti. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole velvollisuutta rakentamiensa huoltoteiden talvikunnossapitoon. Muu kuin tuulivoimaloiden tai niiden vaatiman tekniikan rakentamiseen käytetty alue tulee säilyttää nykyisessä kunnossa.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle sen välittömän vahingon, jonka Vuokralainen tahallisesti tai laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa vuokra-alueelle, vuokranantajan muulle omaisuudelle tai mitä aiheutuu vuokra-alueen vuokraehtojen vastaisesta käyttämisestä.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokra-alueella harjoittamastaan toiminnasta kolmansille osapuolille aiheutuvat vahingot ja haitat.

#### **6.4 Vakuuttaminen**

Kaikista rakentamiensa rakennusten ja rakennelmien vakuuttamisesta sekä vakuutuskustannuksista vastaa vuokralainen. Pakollisena vakuutuksena on rakennettaville rakennuksille ja rakennelmille hankittava täysarvoinen palovakuutus. Vuokralaisen on pyydettäessä esitettävä vakuutustodistus vuokranantajalle.

Vuokralaisella tulee olla myös energiantuotannonharjoittajana riittävä yritystoiminnan vastuuvakuutus.

#### **6.5 Kiinteistövero**

Kiinteistöveron maksaa vuokra-alueen maapohjan osalta kiinteistön omistaja. Kiinteistövero on ollut ennen sopimusta 0 €.

Mikäli vuokra-alueen maapohjan kiinteistöveroa myöhemmin muutetaan sillä harjoitettavan voimalaitostoiminnan takia, korvaa vuokralainen tästä aiheutuvan korotuksen vuokranantajalle.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueelle tai sen ulkopuolelle rakentamiensa rakennusten, rakennelmien ja muun omaisuutensa kiinteistöverosta.

#### **6.6 Vuokranantajan velvollisuudet**

Vuokranantaja sallii esteittä kaikki rakennustoimet, jotka ovat tarpeen tuulivoimaloiden pystyttämiseksi, huoltamiseksi, korjaamiseksi ja käyttämiseksi. Edelleen vuokranantaja sallii kaikki rakennustoimet, jotka ovat tarpeen perustusten, teiden, kytkentä- ja mittauslaitteiden, muuntamoasemien sekä sähköverkon rakentamiseksi tai jo rakennettujen tuulivoimaloiden uudistamiseksi tai modernisoimiseksi.

Vuokranantaja sallii alueella kaikki tarvittavat tarkastus-, huolto- ja korjaustoimet sekä vuokralaisen palveluksessa tai viranomaistehtävissä olevien alueella liikkumisen.

Vuokranantaja sitoutuu olemaan sallimatta alle 500 metrin etäisyydellä, siltä osin kun alueet ovat vuokranantajan omistuksessa, lähimmästä tuulivoimalasta toimia, joiden seurauksena syntyisi tuulivoimaloiden toimintaa haittaavia rakenteita kuten toisia tuulivoimaloita, muita rakennuksia, rakenteita tai esteitä kuten nopeakasvuista puustoa. Nykyiset mökit saavat olla paikoillaan.

Siinä tapauksessa että vuokranantajasta tulisi rajanaapureina sijaitsevien alueiden omistaja, se ei tämän sopimuksen voimassaoloaikana pystytä tai salli muiden pystyttää näille alueille tuulivoimaloita tai rakenteita, jotka haittaisivat vuokralaisen sopimusalueelle pystyttämien tuulivoimaloiden toimintaa tai energiantuotantoa.

Vuokranantaja myöntää tämän sopimuksen allekirjoituksin vuokralaiselle luvan kaikkien sopimusaluetta koskevien tarvittavien asiakirjojen hankkimiseen.

Vuokranantaja ei salli muiden sopimusalueeseen kohdistuvien rasiteoikeuksien perustamista, jotka suoraan tai välillisestikään haittaisivat tuulipuiston toimintaa tai energiantuotantoa. Em. ei koske kiinteistönmuodostuslaissa tarkoitettuja ns. pakkorasitteita, jotka voidaan perustaa maanmittaustoimituksessa vastoin maanomistajien tahtoa.

Vuokranantaja luopuu kaikkinaisista tuulipuiston laitteisiin kohdistuvista panttausoikeuksista.

#### **6.7 Vuokralaisen velvollisuudet**

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan kaikki tuulipuistoon liittyvät laitteistot ja muut rakenteet kuten tiet ja perustukset voimassa olevien lakien ja teknisten vaatimusten mukaisesti huomioiden lisäksi yleisen teknisen tason ja rakennustavan, sekä käyttämään, huoltamaan ja korjaamaan näitä asianmukaisesti.

Vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle alueella suoritettavista rakennustoimenpiteistä tarpeelliseksi katsomiltaan osin vähintään kaksi viikkoa ennen toimenpiteiden aloittamista. Teiden, tuulimyllyjen perustusten, kaapelointien ja sähkölinjojen rakentamistöiden aloittamisesta **on aina ilmoitettava** edellä sovitulla tavalla.

Vuokralainen sitoutuu siirtämään tai korvaamaan omalla kustannuksellaan kaikki alueella mahdollisesti olevat kaapelit tai muut rakenteet, joihin kohdistuu toimenpiteitä tai haittoja tuulipuiston rakentamisesta johtuen.

Rakennettavat laitteistot tulee niiden toimintatekniset vaatimukset huomioiden sijoittaa niin, että niistä koituu mahdollisimman vähän haittaa alueen tavanomaiselle käytölle.

Kaikki tuulipuiston käyttöön liittyvät oikeudet ( tavaramerkit, mainonta, todistukset yms.) sekä sen käyttöön liittyvät velvollisuudet ja vastuut kuuluvat yksinomaan vuokralaiselle.

#### **6.8 Kiinnitykset ja kirjaukset**

Vuokralaisella on oikeus hakea tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren (540/1995) 14. luvun säännösten mukaisesti. Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokraoikeuden kirjaaminen voidaan tehdä parhaalle etuoikeussijalle, mikäli sellaiset tahot, joilla on alueeseen aikaisempi etuoikeussija, antavat tähän suostumuksen. Vuokralaisella on lisäksi oikeus hakea omistamiensa vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten ja laitteiden omistusoikeutensa kirjaamista maakaaren säännösten mukaisesti. Kirjaamiskustannuksista vastaa vuokralainen.

#### **6.9 Hoitokustannukset**

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tuulivoimalapuiston sekä sille rakennetun maanalaisen/vedenalaisen verkoston vaatimasta huollosta kuten myös niitä varten rakentamiensa tai muutoin käyttämiensä huoltoteiden hoitokustannuksista.

## **6.10 Ympäristövaikutukset**

Vuokralainen vastaa tuulivoimalatoiminnan mahdollisesti aiheuttamien haitallisten ympäristövaikutusten kustannuksista ja korvauksista.

Vuokralainen on vastuussa kaikista vuokra-alueella harjoittamansa toiminnan aiheuttamista vahingoista ja haitoista, kuten esim. ympäristö- ja immissiovahingoista ja –haitoista. Mikäli vuokranantaja veloitetaan lain tai oikeussäännösten perusteella korvaamaan edellä mainitunlaisia tai vastaavia haittoja tai vahinkoja, suorittaa Vuokralainen nämä korvaukset vuokranantajan puolesta oikeudenkäynti- ja muine välittömine kustannuksineen.

## **6.11. Turbiinien lisärakentaminen tai korvaaminen uusilla.**

Jos tuulipuiston omistaja haluaa sopimuksen voimassaoloaikana lisätä tuulivoiman tuotantoa verrattuna projektin rakennusvaiheessa myönnettyihin rakennuslupiin rakentamalla uusia voimaloita tai korvaamalla vanhoja voimaloita uusilla, osapuolilla on oikeus neuvotella näiden voimaloiden osalta uusi sopimus, sopimuksen vuokran taso (vuokra (EUR) per asennettu teho (MW)) pysyy kuitenkin samana.

## **7. Sopimuksen tekeminen ja olennaiset osat.**

### **7.1. Vuokralaisen ja vuokranantajan omaisuus**

Tämän sopimuksen olennaisena osana Vuokralaisen omaisuudeksi jäävät tuulivoimalat, niihin liittyvät tekniset rakennelmat, sähkölinjat ja muut vastaavat rakenteet.

Vuokranantaja voi myydä, pantata tai muutoin rasittaa tämän sopimuksen kohteena olevaa maa-aluetta vain, jos tämä toimenpide ei rajoita Vuokralaisen toimintaa tai omistus- tai muita oikeuksia, jotka liittyvät vuokralaisen toimintaan sopimusalueella ilman vuokralaisen erityistä suostumusta. Vuokranantaja voi myydä sopimusalueelta maata vain, jos myynnin yhteydessä tämän sopimuksen oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät uudelle omistajalle.

Vuokralaisella on oikeus Vuokranantajaa kuulematta pantata vuokranantajan maalle rakentamansa laitteet rajoituksetta.

Vuokranantaja sitoutuu antamaan kirjallisen sitoumuksen kaikkien tämän sopimuksen täyttämiseen tarvittaviin hakemuksiin, esim. rakennuslupahakemukseen.

Vuokralaisella on oikeus käyttää maankäytösopimuksen olennaisina osina olevien rakennuksien palvelemiseen tarvittavaa maata tarpeensa mukaan, samoin perustettavia huoltoteitä ja sähkölinjojen ja muiden teknisten rakennelmien rakentamiseen tarvittavaa aluetta.

## **8. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaoloaika**

Sopimus tulee voimaan sopimuksen allekirjoituspäivästä lukien ja on voimassa 31.12.2040 saakka. Vuokra-aika on sopimuksen voimassaoloaika. Vuokralaisella on oikeus saada hakemuksesta kahdenkymmenen (20) vuoden jatkoaika vuokraukselle.

Siitä sovitaan tarkemmin kaksi (2) vuotta ennen sopimuksen loppua.

## **9. Sopimuksen purkaminen tai irtisanominen**

Sopimus purkautuu ilman irtisanomisaikaa, jos:

1. Vuokralainen tekee vuokranantajalle kirjallisen ilmoituksen, jossa ilmoittaa hankkeen raukeavan teknisistä, taloudellisista tai muista vastaavista syistä.

Mikäli sopimus purkautuu edellä mainituilla perusteilla, niin kumpikaan sopijapuoli ei ole oikeutettu vaatimaan korvauksia toiselta sopijapuolelta.

2. Vuokranantaja voi purkaa tämän sopimuksen yksipuolisesti ilman irtisanomisaikaa, mikäli vuokralainen ei kuuden (6) kuukauden kuluessa eräpäivästä suorita maksujaan. Sopimuksen irtisanomiseen ja purkamiseen siltä osin kuin edellä ei ole muuta sovittu, sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa lakia maanvuokrauksesta, jollei jäljempänä muuta mainita.

Sopimuksen päätyttyä vuokralainen on velvollinen purkamaan rakentamansa tuulivoimalat. Liittymäkaapelit ja muut rakenteet vuokralainen voi jättää purkamatta, mikäli tästä varmuudella ei ole haittaa tai vaaraa ihmisille sen jälkeen, kun purkamatta jääneet rakenteet on hyväksyttävällä tavalla merkitty tai ne ovat selvästi näkyvissä. Nekin voidaan kuitenkin poistaa, jos vuokranantajaa sitä pyytää. Alue siistitään vuokranantajaa tyydyttävään kuntoon. Tiet voidaan jättää paikoilleen, ja ne jäävät korvauksetta vuokranantajalle. Jos laki ei määrittele toisin, antaa vuokralainen rakennustöiden alkamisesta kahden viikon kuluttua maanomistajille jokaista tuulimyllyä kohden 50 000 euron pankkitakauksen tai muun vakuuden purkamista varten. Vakuus jää voimaan kunnes tuulimyllyt puretaan.

Sopimuksen päätyttyä on Vuokralainen kustannuksellaan velvollinen poistattamaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin vuokraamisesta tehdyt merkinnät.

## **10. Sopimuksen siirto ja muutokset sopimukseen**

Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä sopimus kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan suostumusta.

Tätä sopimusta voidaan tarvittaessa muuttaa kirjallisesti, mikäli sopijaosapuolet hyväksyvät muutokset.

## **11. Riitojen ratkaisu ja sovellettava laki**

Kaikki tästä sopimuksesta johtuvat riitaisuudet on pyrittävä selvittämään ensisijaisesti neuvotteluteitse. Mikäli tämä on mahdotonta, ratkaistaan mahdolliset sovittamattomat riitaisuudet vuokranantajan kotipaikan käräjäoikeudessa.

Tähän sopimukseen sovelletaan muilta osin kuin edellä on sovittu lakia maanvuokrauksesta.

**12. Kustannukset**

Tästä sopimuksesta syntyvistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

**13. Salvatorinen lauseke**

Mikäli jokin tämän sopimuksen kohta on tai tulee ristiriitaiseksi vallitsevan Suomen tai EU-lainsäädännön kanssa, ei tämä kohta tee muita sopimuksen ehtoja mitättömiksi. Ennen muuta on osapuolien yhteisesti korvattava ristiriitainen kohta sellaisella, joka parhaiten vastaa osapuolien tarkoitusta käyttää sopimusaluetta tuulivoiman tuotantoon.

Sama koskee seikkoja, joita ei erikseen tässä sopimuksessa ole mainittu. Tällaiset puutteet voidaan lisätä tähän sopimukseen huomioiden osapuolien perimmäinen, yllämainittu tarkoitus tätä sopimusta laadittaessa.

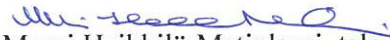
Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

Oulaisissa 19.4.2011

Vuokranantaja: Oulaisten seurakunta



Matti Hirvilammi, kirkkoherra



Mervi Heikkilä-Matinlauri, talouspäällikkö

Vuokralainen: Scandinavian Wind Energy SWE OY



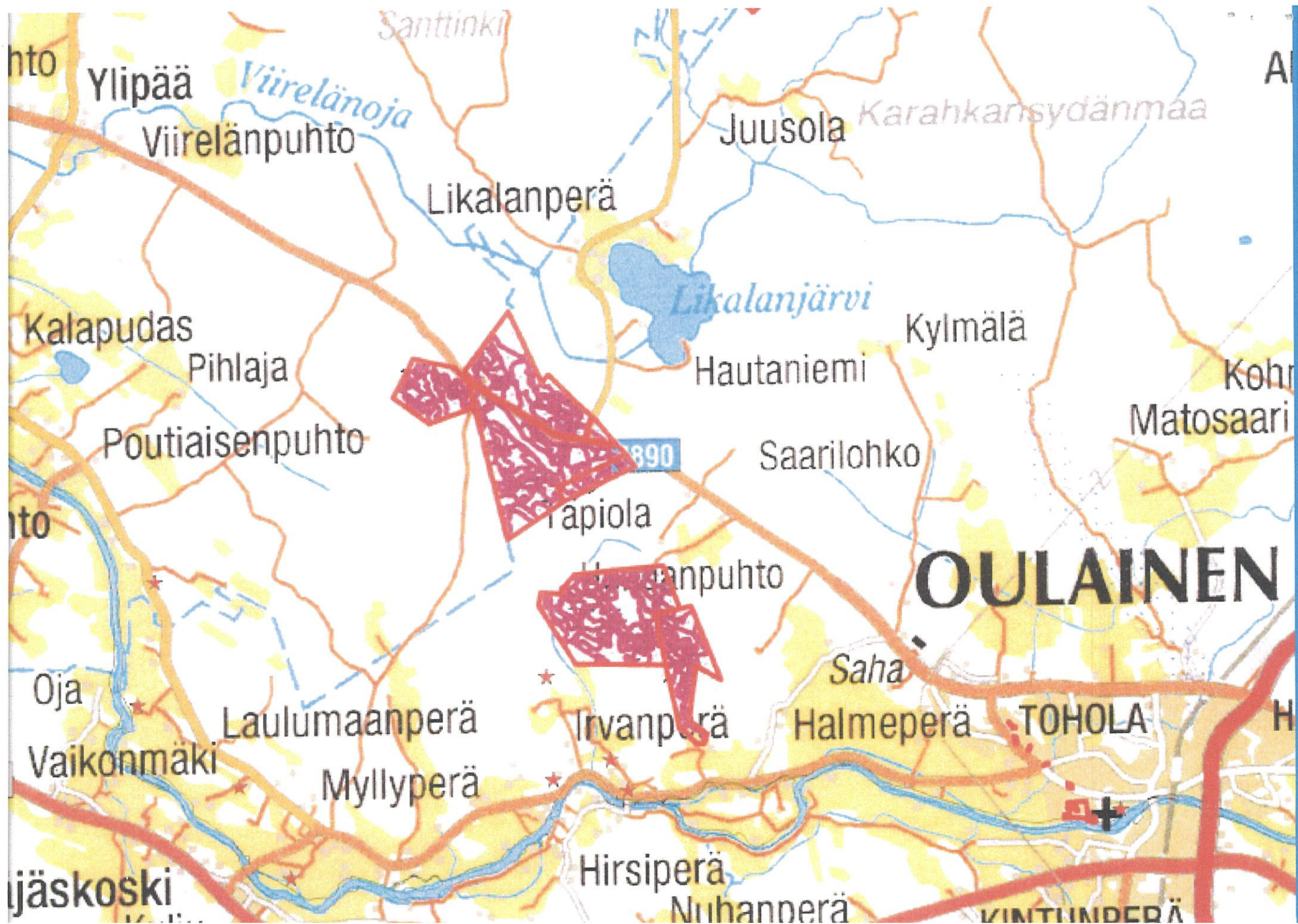
Kaarel Kõllo, toimitusjohtaja

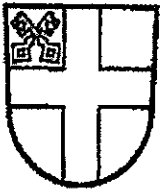


Peter Voëcks, hallituksen puheenjohtaja

Liite: Kartta







Nro 140

20.3.2012

OULUN HIIPPAKUNNAN TUOMIOKAPITULI

OULAISTEN SEURAKUNTA

Asianro 2011-00054


**Maa-alueen käyttö- ja vuokrasopimus / Oulaisten seurakunta / Scandinavian Wind Energy SWE Oy**

Tuomiokapituli on tänään vahvistanut Oulaisten seurakunnan kirkkovaltuuston kokouksessaan 13.2.2012 § 15 kohdalla tekemän päätöksen liittää Metsälö-tila (563-402-89-1) 25.1.2011 hyväksymäänsä ja tuomiokapitulin 28.2.2011 vahvistamaan vuokrasopimukseen Scandinavian Wind SWE Oy:n kanssa.

Samalla tuomiokapituli kehottaa kirkkolain 25 luvun 3 §:n 2. ja 3. momentin mukaisesti asettamaan tuomiokapitulin päätöksen seurakunnan ilmoitustaululle nähtäväksi.

Valitusosoitus liitteenä.

Lisätietoja asiasta antaa tarvittaessa lakimiesasessori Osmo Rahja, [osmo.rahja@evl.fi](mailto:osmo.rahja@evl.fi), (08) 5358 513 tai 0400 667 566.

  
Samuel Salmi  
piispa

  
Osmo Rahja  
lakimiesasessori

Liitteet

Valitusosoitus