

MAANVUOKRASOPIMUS

Allekirjoittaneet ovat tänään tehneet vuokrasopimuksen seuraavasti:

1. JOHDANTO

1.1. Sopijapuolet

Vuokranantaja:

Ulvilan kaupunki (y-tunnus 0204910-7)
PL 77
28401 ULVILA

Vuokralainen:

Fu-Gen Energia IV Oy (y-tunnus 3458791-1)
c/o Spaces Tripla, Workery West, Firdonkatu 2 T 63, 00520 Helsinki

Yhteyshenkilö
Seppo Tupeli
040-5505420
s.tupeli@fu-gen.com

1.2. Vuokrakohte

Vuokrauksen kohteena on Ulvilan kaupungissa, Valtavainion kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 886-401-3-871 Uusimattila liitteen 1 kartalla rajattu n.2400 m2 suuruinen alue akkuenergiavarastorakennelmille ja niille johtavalle ajoyhteydelle.

VUOKRASUHTeen KESTO

1.3. Vuokra-aika

Vuokra-aika (40 vuotta) alkaa 10.6.2024 ja päättyy 9.6.2064.

2. MAKSUT

2.1. Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on viisisataaneljäkymmentä (540) euroa. Vuokran määrä perustuu Valtavainion kaupunginosan maapohjan hintaan ja siitä johdettuun 5% vuosivuokraan. Vuotuinen vuokra on maksettava vuosittain viimeistään 31.8. vuokranantajan osoittamalle tilille.

2.2. Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951=100) seuraavasti:

Vuokraa 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 sopimuksen tekohetkellä tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku, joka on helmikuun 2024 indeksiluku 2335.

Tarkistusindeksi on kunkin vuoden helmikuun indeksiluku.

Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Jos vuokra maksetaan lyhyemmältä ajalta kuin kalenterivuodelta, lasketaan edellä mainittu maksu jakamalla kalenterivuodelta maksettava maksu 12:lla ja kertomalla se vuokra-aikaan kuuluvien täysien kalenterikuukausien lukumäärällä.

3. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5. luvun tarkoittamalla tavalla energiavarastointia sekä Energiavaraston suunnittelua, rakentamista, käyttöä, ylläpitoa, uusimista ja purkamista sekä näihin liittyviä toimintoja varten.

Vuokralainen on velvollinen kirjaamaan maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterijärjestelmään vuokraoikeuden merkinnän omalla kustannuksellaan.

Vuokranantaja antaa vuokralaiselle oikeuden suunnitella, rakentaa ja ottaa käyttöön energiavaraston vuokra-alueella, jonka varastointikapasiteetti on 15 MW. Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät, että energiavaraston toteuttaminen edellyttää muun muassa energiavaraston teknistä ja taloudellista toteuttamiskelpoisuutta sekä sitä, että energiavarastoa varten on myönnetty vaadittavat luvat, ja että tarvittavat luvat sekä mahdolliset kaavoitusratkaisut ovat tulleet lainvoimaisiksi. Näin ollen vuokralainen voi yksipuolisesti muuttaa suunnitelmiaan sekä luopua Energiavarastosta harkintansa mukaan.

Vuokralaisella on oikeus yksipuolisesti päättää suunnittelemansa Energiavaraston sekä siihen liittyvien rakennusten, rakennelmien, laitteistojen, laitteiden, teiden, kaapeleiden, sähkölinjojen ja muiden Energiavaraston kannalta tarpeellisten rakenteiden sijainneista ja lukumäärästä Kiinteistöllä. Vuokranantaja on tietoinen, että Energiavarasto tai siihen liittyvät tiet, kaapelit, sähkölinjat ja muut Energiavaraston kannalta tarpeelliset rakenteet voidaan päättää rakentaa muualle kuin Kiinteistölle, tai jättää kokonaan rakentamatta. Vuokralainen tekee

omissa nimissään ne liittymäsopimukset, joita Energiavaraston rakentaminen ja käyttöönotto edellyttävät.

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 osapuolille vahinkoa tai haittaa.

Vuokralainen saa tämän Sopimuksen perusteella selvittää Kiinteistön soveltuvuuden Energiavaraston sijoituspaikaksi. Vuokralaisella on oikeus suunnitella, asentaa, rakentaa, purkaa, ylläpitää ja käyttää Vuokra-alueella Energiavarastoa ja sen vaatimia rakennuksia ja rakenteita ja muita tarpeellisia oheislaitteita. Vuokralaisella on oikeus sijoittaa ja rakentaa Kiinteistölle Energiavarastoa palvelevia teitä, maakaapeleita, rakennelmia ja laitetoja.

Vuokralaisella ei ole oikeutta sijoittaa rakenteita, johtimia yms. siten, että se haittaisi voimalaitosalueen naapurissa sijaitsevia kiinteistöjä millään tavalla.

Tämän Sopimuksen allekirjoittamisesta lähtien vuokralaisella on energiavaraston toteuttamista varten oikeus päästä kiinteistölle ja toteuttaa siellä kaikki toimenpiteet, jotka vuokralaisen kohtuullisen näkemyksen mukaan ovat tarpeellisia energiavaraston toteuttamiskelpoisuuden arvioimiseksi ja sen toteuttamisen edellyttämien viranomaislupien hankkimiseksi, mukaan lukien rajoituksetta oikeus tehdä mittauksia, tutkimuksia ja selvityksiä (muun muassa maaperätutkimukset) ja tätä varten pystyttää rakennelmia sekä sijoittaa tarvikkeita ja laitteita Kiinteistölle.

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan rakentaa kiinteistölle uusia teitä, jotka ovat tarpeellisia energiavaraston rakentamista, ylläpitoa, purkamista tai toiminnanharjoittamista varten.

Vuokra-alueeseen kuuluvan ajoyhteyden kaakkoispäässä tulee säilyttää ja sallia vapaa ajoyhteys Muuntamotien suunnasta ajoyhteyden viereiselle peltoalueelle. Vuokralainen voi vuokra-alueeseen kuuluvan ajoyhteyden muulta osuudelta rajoittaa ajoyhteyden käyttöä esimerkiksi puomilla jos katsoo sen tarpeelliseksi.

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa akkuenergiavaraston liityntäjohto maakaapelina vuokra-alueen ja kiinteistön 886-408-1-247 väliin jäävälle kaupungin omistamalle maa-alueelle kiinteistöllä 886-401-3-871 Uusimattila. Rajoittamatta Vuokralaisen muualla tässä Sopimuksessa esitettyjä oikeuksia Vuokralaisen tulee olla yhteydessä Ulvilan kaupungin tekniseen toimialaan kaapelin sijoittamista koskevassa asiassa ennen maakaapelin sijoittamista koskeviin toimenpiteisiin ryhtymistä. Maakaapelin sijoittamiseen ja kaivamiseen ryhtyvällä on selonottovelvollisuus mm. alueella sijaitsevista sähköjohdoista ja kaapeleista.

3.2. Kunnossapito

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

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

3.3. Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta.

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

3.4. Katselmukset

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

4. TOIMENPITEET VUOKRASUHTeen PÄÄTTYESSÄ

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennelmat, laitteet sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen ja luovuttamaan alueen ennallistettuna vuokra-ajan päättymisen ajankohtana.

Vuokralaisen kiinteistölle rakentamat tiet jäävät korvauksetta vuokranantajan käyttöön vuokra-ajan päätyttyä.

Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella vuokranantajan poistamaan sopimuksen päätyttyä tämän sopimuksen johdosta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyt merkinnät kolmen (3) kuukauden kuluttua sopimuksen päättymisestä, mikäli sopimusta ei jatketa.

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1. 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 maakaassa (540/95) on säädetty.

5.2. Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

5.3. Sopimuksen purkaminen

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

Mikäli Vuokralaisen tekemien selvitysten perusteella ilmenee, että vuokra-alue ei sovellu energiavaraston tarkoituksiin, energiavaraston edellyttämiä lupia ei hyväksytä tai vuokralainen päättää olla jatkamatta energiavaraston edistämistä (kokonaan tai vuokra-alueen osalta), vuokralaisella on oikeus purkaa tämä sopimus päättymään välittömästi joko kokonaisuudessaan tai osittain ilmoittamalla tästä kirjallisesti vuokranantajalle.

Mikäli vuokralainen ei ole kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta hakenut rakennuslupaa energiavaraston toteuttamista varten eikä aloittanut rakennusluvan mukaista rakentamista viiden vuoden kuluessa, vuokranantajalla on oikeus purkaa tämä sopimus päättymään välittömästi ilmoittamalla asiasta kirjallisesti vuokralaiselle. Mikäli rakennusluvan käsittely on kesken hallintotuomioistuimessa silloin, kun määräaika umpeutuu, vuokralaisella on oikeus aloittaa rakennustyöt kahden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Mikäli vuokralainen on aloittanut rakentamisen tämän sopimuksen mukaisessa määräajassa, mutta energiavaraston toteutus on keskeytynyt pysyvästi, on vuokralainen velvoitettu ennallistamaan vuokra-alue alkuperäiseen kuntoon ja purkamaan vuokra-alueelta ja kiinteistöltä kaikki toteutetut rakenteet tämän sopimuksen mukaisesti. Vuokranantajalla ei ole oikeutta muuhun korvaukseen sopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä.

5.4. Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle silloin määrättävin ehdoin, sikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen.

Kaupungin tulee vuokralaisen pyynnöstä hyvissä ajoin, kuitenkin vähintään kaksi (2) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittaa vuokralaiselle, tuleeko rakennuspaikka uudelleen vuokrattavaksi samanlaiseen käyttötarkoitukseen. Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

5.5. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

5.6. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kaupungin osalta sitten kun Ulvilan kaupunginhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös (KH 11.8.2025 § xxx) on saanut lainvoiman.

Tämä sopimus korvaa aiemman Ulvilan kaupungin ja Fu-Gen Energia Oy:n välisen 3.6.2024 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen. Fu-Gen Energia Oy (y-tunnus: 0204910-7) on lakannut 10.10.2025 ja aiempi sopimus on siirretty jakautumisen yhteydessä perustetulle yhtiölle Fu-Gen Energia IV Oy. Indeksiehtoa ja vuokra-aikaa ei ole muutettu alkuperäisestä sopimuksesta.

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) Vuokranantajalle, yksi (1) Vuokralaiselle ja yksi (1) Maanmittauslaitokselle.

Ulvilassa . päivänä elokuuta 2025

ULVILAN KAUPUNKI

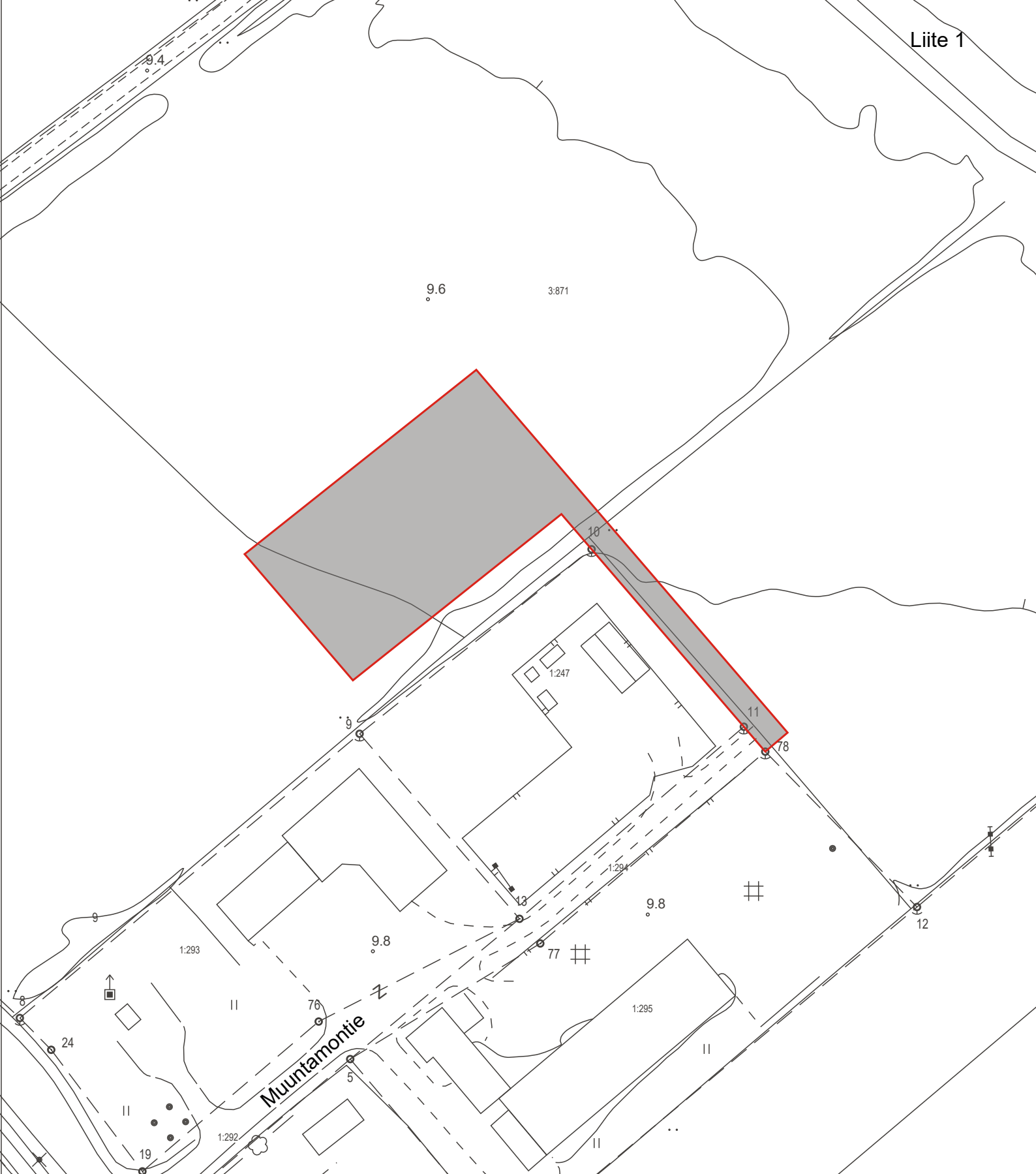
Mikko Löfbacka
kaupunginjohtaja

Nora Koskinen
Talous- ja hallintojohtaja

Hyväksyn tämän sopimuksen ja sitoudun täyttämään sen ehdot.

. päivänä elokuuta 2025

Seppo Tupeli
Fu-Gen Energia IV Oy



KARTTALIITE MAANVUOKRASOPIMUKSEEN
Vuokra-alue tilasta 886-401-3-871
Pinta-ala n. 2400 m²



ULVILAN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys 2025
Mittakaava 1:1000