

MAANVUOKRASOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

[Nimi/ Yhtiö]

[Osoite]

Syntymäaika / Y-tunnus: [•]

Sähköposti: [•]

Tilinumero (IBAN): [•]

BIC/SWIFT: [•]

jäljempänä ”Vuokranantaja”

NWJ FIN Oy

[Osoite]

Y-tunnus: 3269282-2

Yhteyshenkilö: Harri Vesa

Sähköposti: harri.vesa@nwj-finland.fr

jäljempänä ”Vuokralainen”

2. TAUSTA JA TARKOITUS

- 2.1 Vuokranantaja omistaa ja hallitsee alla kohdassa 3 yksilöityä kiinteistöä (jäljempänä ”Kiinteistö”) kolmansien oikeuksista, rasituksista ja panttauksista vapaana siten, että se voi vuokrata osan Kiinteistöstä Vuokralaiselle tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti.
- 2.2 Vuokralaisen tarkoituksena on asentaa Kiinteistöllä sijaitsevalle alueelle varastokontti, johon asennetaan sähköakku sekä sen käyttöön liittyvät elektroniset laitteet ja varusteet asennuksineen (jäljempänä kaikki yhdessä ”JBox”).
- 2.3 Edellä mainittuun liittyen osapuolet tekevät tämän maanvuokrasopimuksen (jäljempänä ”Vuokrasopimus”) alempana mainituin ehdoin.

3. VUOKRA-ALUE

- 3.1 Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle noin [•] neliömetrin alueen (”Vuokra-alue”) Kiinteistöstä, joka sijaitsee [•]:n kunnassa ja on tällä hetkellä rekisteröity kiinteistörekisteriin [•]-nimisenä tilana kiinteistötunnuksella [•].

- 3.2 Vuokra-alue on alustavasti merkitty tämän Vuokrasopimuksen liitteenä 1 olevaan karttaan. Sen varalta, että rakennuslupa tai mahdolliset tekniset rajoitukset vaikuttavat Vuokra-alueen tarkkoihin rajoihin ja keskeisten linjausten sijaintiin, liitetään sopimukseen myöhemmin muutosasiakirja, jonka Vuokralainen hyväksyy.
- 3.3 Vuokra-aluetta käytetään JBoxin asentamiseen, sen käyttöön ja sähköverkkoon kytkemiseen sekä mahdollisesti myös sähköautojen nopean latausaseman asentamiseen ja yhdistämiseen sähköverkkoon.
- 3.4 Vuokranantaja antaa Vuokralaiselle ja Vuokralaisen ilmoittamille työntekijöille rajoittamattoman pääsyn Vuokra-alueelle JBoxin asentamiseksi, kytkemiseksi, huoltamiseksi ym. vastaavien töiden suorittamiseksi.
- 3.5 Vuokranantaja myöntää koko vuokra-ajaksi tarvittavat käyttöoikeudet Vuokralaisen ja mahdollisen jakeluverkon ylläpitäjän hyväksi kuten kohdassa 6 on määritelty. Käyttöoikeuksien (esimerkiksi kaapelien) tarkka lopullinen sijainti riippuu muun muassa jakeluverkon ylläpitäjän vaatimuksista.
4. VUOKRA-AIKA JA SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN
- 4.1 Vuokra-aika on neljäkymmentä (40) vuotta tämän sopimuksen allekirjoituspäivästä ja päättyy näin ollen [●].[●].20[●] ("Ensimmäinen vuokrakausi"), ellei sopimusta ole aiemmin irtisanottu tai purettu tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti.
- 4.2 Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä Vuokrasopimus päättymään Ensimmäisen vuokrakauden aikana kahden (2) vuoden välein Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lukien noudattamalla kolmen (3) kuukauden irtisanomisaikaa ("Vuokralaisen ennenaikainen irtisanomisoikeus"). Täten tämä sopimus voi tämän kohdan 4.2 perusteella päättyä ensimmäisen kerran kolmen vuoden kuluttua sen allekirjoituspäivästä lukien edellyttäen, että Vuokralainen antaa Vuokranantajalle irtisanomisilmoituksen viimeistään kuutta kuukautta ennen kyseistä päättymisajankohtaa.
- 4.3 Vuokrasopimuksen voimassaolo jatkuu Ensimmäisen vuokrakauden jälkeen kaksikymmentä (20) vuotta ("Jatkovuokrakausi"), mikäli Vuokralainen ei ole irtisanonut Vuokrasopimusta ilmoittamalla siitä Vuokranantajalle viimeistään vuosi ennen Ensimmäisen vuokrakauden päättymistä. Vuokralaisella on Jatkovuokrakauden aikana kahden vuoden välein vastaava Vuokralaisen ennenaikainen irtisanomisoikeus kuin Ensimmäisen vuokrakauden aikana.
- 4.4 Vuokranantajalla ei ole oikeutta minkäänlaiseen korvaukseen, mikäli Vuokralainen irtisanoo tämän sopimuksen ennenaikaisesti sen ehtojen mukaisesti.
- 4.5 Vuokranantaja on oikeutettu purkamaan tämän Vuokrasopimuksen ennenaikaisesti, jos Vuokralainen jättää vuokran maksamatta sen erääntyessä. Purkuoikeus edellyttää maanvuokralain 21§:stä poiketen, että Vuokranantaja on antanut tiedoksi vähintään kaksi maksumuistutusta ja ensimmäisestä maksumuistutuksesta on kulunut vähintään kuusi kuukautta.
- 4.6 Mikäli Vuokranantaja aikoo kohdan 4.5 nojalla purkaa Vuokrasopimuksen, Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan asiasta kirjallisesti 30 päivää ennen Vuokrasopimuksen suunniteltua päättymistä sekä Vuokralaiselle että mahdollisille rahoituslaitoksille, joiden nimen ja osoitteen Vuokralainen on ilmoittanut Vuokranantajalle. Rahoituslaitokset ovat oikeutettuja

siirtämään Vuokrasopimuksen sen sisältämin Vuokralaisen oikeuksin ja velvollisuuksin kolmannelle osapuolelle 30 päivän kuluessa edellä mainitun Vuokranantajan ilmoituksen vastaanottamisesta. Tällöin Vuokranantaja ei ole enää oikeutettu vetoamaan Vuokrasopimuksen päättymiseen, vaan sen on hyväksyttävä Vuokrasopimuksen siirto kolmannelle osapuolelle. Rahoituslaitoksilla on kyseisenä määräaikana myös oikeus täyttää Vuokralaisen laiminlyömy maksuvelvollisuus Vuokralaisen puolesta. Mikäli Vuokranantaja ei ole edellä mainitussa 30 päivän määräajassa vastaanottanut rahoituslaitokselta ilmoitusta Vuokrasopimuksen siirrosta tai maksamattoman vuokran suorittamisesta, Vuokranantaja voi pätevästi päättää Vuokrasopimuksen.

5. VUOKRAN MÄÄRÄ

- 5.1 Vuokra ennen JBoxin rakennustöiden aloittamista on [500] euroa vuodessa. Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa tämän Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkestä lukien. Vuokranmaksuvelvollisuus lakkaa kun JBoxin rakennustyöt ovat alkaneet tai sopimuksen päättyessä ennen rakennustöiden aloittamista.
- 5.2 Vuokra JBoxin rakennustöiden aloittamisesta lähtien on [2000] euroa vuodessa. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun JBoxin perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 149 c §:n tarkoittamalla tavalla ryhdytty. Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus lakkaa Vuokrasopimuksen päättymispäivänä.
- 5.3 Vuokranantajan Vuokra maksetaan vuosittain etukäteen viimeistään tammikuun 31. päivänä tilisiirrolla vuokranantajan osoittamalle pankkitilille -liite 5. Ensimmäinen vuokra maksetaan vuokrasopimuksen voimassaolopäivien mukaan kohdan 5.1 mukaiseen vuosivuokraan suhteutettuna tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisajankohtaa seuraavan kalenterikuukauden 15. päivään mennessä. Kohdan 5.1 mukaisen vuokran vaihtuessa kohdan 5.2 mukaiseksi vuokraksi menetellään vastaavalla tavalla ja vuokralainen maksaa kohdan 5.2 mukaista vuokraa todellisten päivien mukaan. Kohdan 5.2. mukaisen vuosivuokran maksamatta oleva osuus tulee maksaa Vuokranantajalle kohdan 5.2 mukaisen vuokran maksuvelvollisuuden alkua seuraavan kuukauden 15. päivään mennessä.
- 5.4 Vuokran määrä on ilmoitettu ilman arvonlisäveroa. Mikäli Vuokranantaja hakeutuu vuokraustoiminnasta arvonlisäverovelvolliseksi, lisätään arvonlisäveron määrä vuokriin.
- 5.5 Vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin käyttäen perusindeksinä viimeisintä tämän sopimuksen allekirjoitusajankohtana julkaistua indeksin pistelukua [●]. Vuokran indeksitarkistus tehdään Vuokranantajan toimesta vuosittain kunkin kalenterivuoden tammikuun alusta lukien, ensimmäisen kerran [●] alkaen, ja tarkistusindeksinä käytetään edellisen kalenterivuoden marraskuun pistelukua. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetettaisiin, noudatetaan lopettamisajankohdan jälkeen vuokrantarkistuksessa vastaavaa, erikseen sovittavaa kustannustason muutosta osoittavaa indeksiä tai muuta vastaavaa tunnuslukua. Vuokra voi kuitenkin nousta tämän kohdan 5.5 mukaisen indeksiehdon perusteella enintään 2 % verrattaessa uutta vuokraa edelliseltä vuodelta maksettuun vuokraan. Vuokraa ei tarkisteta alaspäin, mikäli indeksiluku on pienentynyt.
- 5.6 Jos Vuokrasopimus mistä tahansa syystä päättyy muuna kuin kulloinkin kuluvan vuoden viimeisenä päivänä, viimeisen vuoden vuokran osuutta vähennetään suhteellisesti kyseiseltä

vuodelta ja Vuokranantaja palauttaa viipymättä Vuokralaiselle kyseiseltä vuodelta liikaa maksetun vuokran.

6. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

- 6.1 Vuokranantaja ymmärtää ja hyväksyy, että Vuokralainen käyttää Vuokra-aluetta rakentaakseen ja yhdistääkseen JBoxin sähköverkkoon mahdollistaakseen sen käytön varastoyksikkönä (sähköä ostamalla ja myymällä) ja eri verkkopalvelujen tarjoamisen, kuten esimerkiksi taajuusrajoitusreservin, tasapainotusmekanismin, spot-markkinat, joustavuuden, kapasiteettimekanismin ym. vastaavat palvelut. JBoxiin saatetaan myös kytkeä sähköajoneuvojen tehokkaita ja nopeita latausasemia.
- 6.2 Vuokralainen on oikeutettu vetämään maan alle tai päälle minkä tahansa johdon, kaapelin, johtimen tai muun vastaavan esineen hallitakseen ja operoidakseen Vuokra-alueelle rakennettua JBoxia. Tämä oikeus koskee sekä Vuokra-aluetta että Vuokranantajan omistamia maa-alueita Vuokra-alueen lähetyvillä.
- 6.3 Vuokralainen on oikeutettu suorittamaan Vuokra-alueella omalla kustannuksellaan kaikki toimenpiteet, jotka ovat tarpeen JBoxin asentamiseksi ja kytkemiseksi sähköverkkoon (esim. maankaivuutyöt, jotka ovat tarpeen kaapeleiden asentamiseksi ja ylläpitämiseksi). Vuokralainen on myös oikeutettu suorittamaan Vuokra-alueella kaikki JBoxin ja sen teknisten järjestelmien ja varustelun (esim. hälytysjärjestelmä) edellyttämät työt sekä poistamaan ne Vuokra-alueelta koska tahansa.
- 6.4 Vuokralainen on lisäksi oikeutettu tekemään lisäyksiä ja parannuksia JBoxiin ja Vuokra-alueeseen ilman Vuokranantajan lupaa. Vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan näistä toimenpiteistä mitään korvausta Vuokrasopimuksen päättyessä, riippumatta sopimuksen päättymisen syystä.
- 6.5 Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokra-aluetta ja JBoxia asianmukaisesti lupia, lakia ja kaikkia Vuokralaisen toimintaan liittyviä säädöksiä noudattaen.
- 6.6 Maanvuokralain (258/1966) säännöksistä poiketen sovitaan, että Vuokranantajalla ei ole oikeutta Vuokrasopimuksen päättyessä lunastaa Vuokralaisen rakentamia rakennuksia tai laitoksia, kuten JBoxia ja siihen liitännäisiä laitteistoja ja laitteita, tai muuta Vuokralaisen omaisuutta. Vuokranantajalla ei ole mitään niihin kohdistuvia oikeuksia, vaan ne säilyvät yksinomaan Vuokralaisen omistuksessa. Sopimuksen päättyessä Vuokralainen on velvollinen viemään pois JBoxin perustuksineen sekä muun omaisuutensa ja siivoamaan poistamiseen liittyvät jäljet omalla kustannuksellaan. Vuokralainen ei ole muutoin velvollinen saattamaan Vuokra-aluetta alkuperäiseen kuntoonsa.
- 6.7 Kaikki Vuokralaisen Vuokra-alueeseen tekemät parannustyöt (lukuun ottamatta edellisessä kappaleessa tarkoitettua Vuokralaisen omaisuutta, jonka Vuokralainen poistaa ja joka jää Vuokralaisen omistukseen) jäävät Vuokrasopimuksen päättyessä Vuokra-alueelle ja siirtyvät Vuokranantajan omistukseen ilman erillistä korvausta.

7. VUOKRANANTAJAN VELVOLLISUUDET JA VAKUUTUKSET

- 7.1 Vuokranantaja vakuuttaa toimivansa hyvässä yhteistyössä Vuokralaisen kanssa myötävaikuttaakseen JBoxin rakentamisessa, toiminnassa, korjaamisessa ja ylläpidossa edellytettyjen lupien myöntämiseen ja voimassaoloon. Vuokranantaja sitoutuu tarvittaessa allekirjoittamaan Vuokralaisen hakemukset tai antamaan valtakirjat, jotka ovat tarpeen JBoxin asentamiseksi, kytkemiseksi, korjaamiseksi ja/tai ylläpitämiseksi. Vuokralainen vastaa kaikista edellä mainittujen toimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista.
- 7.2 Vuokranantaja sitoutuu tarvittaessa myötävaikuttamaan siihen, että Vuokralainen saa kaikki tarvittavat luvat, jotka liittyvät sähkönostosopimukseen, kytkentäsovimukseen ja sähkönsyöttösopimukseen. Vuokralaisella ja sen osoittamilla kolmansilla osapuolilla on oikeus käyttää Vuokra-aluetta sikäli kuin käyttö liittyy JBoxin asentamiseen, sähkönsyöttösopimukseen, sähkönostosopimukseen tai kytkentäsovimukseen.
- 7.3 Vuokranantaja ei ole tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen oikeutettu ryhtymään mihinkään sellaiseen toimenpiteeseen, joka voisi välittömästi tai välillisesti haitallisesti vaikuttaa JBoxin asentamiseen, kytkemiseen, toimintaan ja/tai huoltoon taikka ryhtymään mihinkään muuhunkaan JBoxin toimintaan edellä kuvatulla tavalla negatiivisesti vaikuttavaan toimenpiteeseen, ellei Vuokralainen ole etukäteen hyväksynyt ko. toimenpidettä.
- 7.4 Vuokranantaja sitoutuu olemaan tekemättä mitään sellaista sopimusta, joka mahdollistaisi kolmannen osapuolen puuttumisen JBoxin rakentamiseen, asennuksiin, kytkemiseen, huoltamiseen tai toimintaan liittyviin töihin, tai estäisi JBoxin normaalin käytön tai muutoin estäisi Vuokrasopimuksen mukaisten oikeuksien käytön.
- 7.5 Vuokranantaja vakuuttaa, että Vuokra-alue:
- (i) on Vuokranantajan yksinomaista omaisuutta ja soveltuvien kaavasäännösten mukainen;
 - (ii) on vapaa muista rajoitteista, rasitteista ja kiinnityksistä kuin mitkä ilmenevät liitteistä 2-4;
 - (iii) on vapaa kaikista jätteistä, myrkyistä, vahingollisista aineista ja muista vastaavista aineksista eikä sinne ole varastoitu mitään sellaisia jätteitä tai aineita, jotka ovat aiheuttaneet tai voisivat aiheuttaa Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä se ole Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä saastunut ympäristönsuojelulaissa (527/2014) tarkoitetulla tavalla.

8. KIINTEISTÖVERO

- 8.1 Vuokranantaja vastaa Kiinteistöön kohdistuvasta kiinteistöverosta lukuun ottamatta mahdollista Vuokrasopimuksen ja Vuokralaisen rakennelmien aiheuttamaa korotusta. Vuokralainen vastaa Vuokraoikeuteen ja Vuokralaisen rakennelmiin kohdistuvasta kiinteistöverosta. Jos Kiinteistön maapohjaan kohdistuva kiinteistövero nousisi Vuokralaisen harjoittaman toiminnan vuoksi, korvaa Vuokralainen Kiinteistön kiinteistöverosta Vuokranantajalle sen suhteellisen osuuden, jonka voidaan osoittaa johtuneen Vuokralaisen toiminnasta Vuokra-alueella.

9. PUUSTON KAATO

- 9.1 Vuokralaisella on oikeus kaataa tai kaadattaa Vuokra-alueella ja Vuokranantajan omistamilla maa-alueilla Vuokra-alueen ulkopuolella puita siltä osin, kuin se on JBoxin tai muiden rakennelmien rakentamiseksi tai ylläpitämiseksi tarpeen. Kaadettu puutavara on Vuokranantajan omaisuutta, ellei muuta sovita ja Vuokranantaja vastaa kaadetun puutavaran kuljetuksesta Vuokra-alueelta.

10. TIET

- 10.1 Vuokralainen saa korvauksetta käyttää Vuokranantajan olemassa olevia teitä Vuokra-alueelle.
- 10.2 Vuokralaisella on oikeus tarvittaessa omalla kustannuksellaan leventää ja kunnostaa Vuokranantajan olemassa olevia teitä. Vuokralaisella on lisäksi oikeus omalla kustannuksellaan rakentaa tarvittavia uusia teitä, kuten teitä olemassa olevilta teiltä Vuokra-alueelle. Vuokranantajalla on korvauksetta oikeus käyttää Vuokralaisen alueelle rakentamia teitä. Teiden rakentamisen yhteydessä kaadettavat puut ovat Vuokranantajan omaisuutta, ellei muuta sovita, ja Vuokranantaja vastaa kaadetun puutavaran kuljetuksesta Vuokra-alueelta.
- 10.3 Vuokralaisella ei ole velvollisuutta ylläpitää tai kunnostaa rakentamiaan, leventämiään tai muuten kunnostamiaan teitä eikä palauttamaan teitä tai niitä varten käytettyjä maa-alueita sopimuksen päättymisen jälkeen takaisin niiden tilaan sopimuksen alkaessa tai teiden valmistuessa.

11. KORVAUSVASTUU

- 11.1 Kumpikin osapuoli vastaa toiselle osapuolelle sopimusrikkomuksensa aiheuttamista välittömistä vahingoista.
- 11.2 Vuokralainen vastaa maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta ainoastaan siltä osin kuin sen näytetään aiheutuneen Vuokralaisen omasta toiminnasta.

12. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN; VUOKRAOIKEUDEN KIRJAAMINEN

- 12.1 Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä Vuokrasopimus Vuokranantajaa kuulematta. Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle kirjallisesti Vuokrasopimuksen siirrosta.
- 12.2 Vuokralaisella on oikeus hakea maanvuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren (540/1995) mukaisesti. Vuokranantaja vakuuttaa, että Vuokralaisen vuokraoikeus voidaan kirjata parhaalle etusijalle.
- 12.3 Vuokralaisella on oikeus luovuttaa Vuokra-alueen hallinta kokonaan tai osittain alivuokrasopimuksella tai muutoin samaan konserniin kuuluvalla yhtiöllä. Vuokralainen vastaa hallinnan luovutuksesta huolimatta Vuokranantajalle Vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista.

- 12.4 Vuokralainen on oikeutettu käyttämään vuokraoikeutta ja omistamiaan JBoxiin liittyviä rakennuksia ja rakennelmia JBoxin rahoittamiseen osallistuvien rahoituslaitosten hyväksi annettavina vakuuksina. Vuokralaisella on myös oikeus siirtää rahoituslaitoksille Vuokra-alueeseen ja Vuokrasopimukseen liittyvät Vuokralaisen oikeudet.
- 12.5 Vuokranantaja vastaa siitä, että Kiinteistön tai Vuokra-alueen uudet omistajat, siirronsaajat ja oikeudenomistajat sitoutuvat noudattamaan tätä Vuokrasopimusta.
13. MUUT EHDOT
- 13.1 Kumpikin osapuoli sitoutuu pitämään luottamuksellisina tämän Vuokrasopimuksen ehdot ja kaikki luottamukselliset tiedot, jotka se voi saada toisen osapuolen liiketoimintaan tai asioihin liittyen. Kumpikaan osapuoli ei saa paljastaa tämän Vuokrasopimuksen sisältöä muille osapuolille muutoin kuin luottamuksellisesti ammattimaisille neuvonantajille, työntekijöille tai rahoittajille tai niille, joiden tietämys on tämän Vuokrasopimuksen täytäntöönpanon kannalta välttämätöntä. Selvyiden vuoksi osapuolet toteavat, ettei tämä kohta estä Vuokralaista paljastamasta tietoja esimerkiksi vuokraoikeuden kirjaamista tai rahoituksen tai tarvittavien rakennus- tai muiden lupien hakemista varten.
- 13.2 Osapuolet sitoutuvat käsittelemään tämän Vuokrasopimuksen yhteydessä toiselta osapuolelta vastaanottamiaan henkilötietoja EU:n yleistä tietosuojaa-asetusta (679/2016) ja tietosuojalakia (1050/2018) noudattaen.
- 13.3 Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole sovittu toisin, sovelletaan maanvuokralakia (258/1966) ja sen muuta maanvuokraa koskevaa 5 lukua.
- 13.4 Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet saatetaan ensi asteessa Kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Ennen käräjäoikeutta pyritään riidat ratkaisemaan neuvottelemalla.
- 13.5 Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti molempien osapuolten allekirjoituksin.
- 13.6 Tämä sopimus on tehty englanniksi ja suomeksi. Mikäli eroja esiintyy, on suomenkielinen versio sitova.
14. SOPIMUSKAPPALEET
- 14.1 Tämä sopimus on tehty kahtena samanlaisena kappaleena, joista kumpikin osapuoli on:
- Vuokranantaja
- Paikka ja aika
- Allekirjoitus
- Vuokralainen NWJ FIN OY
- Paikka ja aika
- Allekirjoitus

LIITTEET

Liite 1: Alustava Vuokra-alue (päivitetään myöhemmin)

Liite 2: Lainhuutotodistus

Liite 3: Rasitustodistus

Liite 4: Kiinteistörekisteriote

Liite 5: PANNKKITILI(T) VUOKRAN MAKSUA VARTEN