

PUITESOPIMUS MAANKÄYTTÖSOPIMUSTEN MUUTTAMISESTA JA REITISTÖJEN SIIRTÄMISESTÄ

1 OSAPUOLET

1.1 Maanomistaja

Kemijärven Yhteismetsän Osakaskunta (0191725-9)
Vapaudenkatu 8 A 4, 98100 Kemijärvi (jäljempänä "**Maanomistaja**")

1.2 Haltija

Kemijärven kaupunki (0191717-9)
Yhteystiedot (jäljempänä "**Haltija**")

1.3 Hyväksyjänä

Suomen Voima Oy (1000864-7) omaan tai perustettavan yhtiön lukuun
Tolkkisten Satamatie 3, 06750 Tolkkinen (jäljempänä "**Suomen Voima**")

Maanomistaja, Haltija ja Suomen Voima jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**".

2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Maanomistaja on tehnyt varaus- ja kiinteistökaupan esisopimuksen Suomen Voiman kanssa 24.5.2024 ("**Varaussopimus**"). Sopimuksen mukaan Maanomistaja myy tiettyjen edellytysten täyttyessä Suomen Voimalle alueita, joille Suomen Voima rakentaa energia-varaston. Maanomistajan ja Haltijan välillä solmittujen, liitteessä [2] yksilöityjen maankäyttösopimusten ("**Maankäyttösopimukset**") mukaiset alueet, joille Haltijalla on oikeus rakentaa ja pitää ulkoilureittejä, sijoittuvat tai johtavat Varaussopimuksen mukaiselle yläallasalueelle, jonka mahdollisesta kaupasta Maanomistaja on sopinut Suomen Voiman kanssa.

Tällä sopimuksella muutetaan Maanomistajan ja Haltijan välisiä Maankäyttösopimuksia sen mahdollistamiseksi, että Suomen Voima voi rakentaa Varaussopimuksen mukaisen energiavaraston Maankäyttösopimuksen estämättä, ja että Haltija saa pitämänsä reitit siirretyksi tarvittavilta osin toiselle alueelle tilanteessa, jossa Maanomistaja ja Suomen Voima tekevät Varaussopimuksen mukaisen lopullisen kiinteistön kaupan.

Maanomistajan ja Suomen Voiman välinen Varaussopimus, joka on samalla kiinteistön kaupan esisopimus, on voimassa siten, kuin kohdassa 3.6 on selostettu. Mikäli Varaussopimuksen mukainen kiinteistön kauppa Maanomistajan ja Suomen Voiman välillä toteutuu, siirtyvät Maankäyttösopimusten mukaiset Maanomistajan oikeudet ja velvollisuudet Suomen Voimalle siltä osin, kuin reitistöt sijaitsevat Suomen Voimalle siirtyneillä alueilla.

3 SOPIMUS

3.1 Irtisanomisoikeus ja sen edellytykset

Suomen Voimalla on oikeus irtisanoa tämän sopimuksen liitteen [2] mukaiset Maankäyttösopimukset noudattaen kolmen (3) kuukauden irtisanomisaikaa, mikäli alla sovitut edellytykset täyttyvät.

Suomen Voimalla on oikeus irtisanoa Maankäyttösopimukset vain, mikäli Maanomistaja tekee Suomen Voiman kanssa Varaussopimuksen mukaisen lopullisen kaupan sellaisesta alueesta, jolla Maanomistajan ja Haltijan välisten Maankäyttösopimusten mukainen reitistö sijaitsee, ja alueen omistus siirtyy Suomen Voimalle.

Irtisanomisoikeus koskee Maankäyttösopimuksia vain siltä osin, kuin niiden mukaiset reitistöt sijoittuvat Suomen Voiman omistukseen siirtyville alueille.

Irtisanomisoikeuden synnyttyä irtisanomisoikeus pysyy voimassa toistaiseksi, kunnes sitä on käytetty, tai kunnes siirroista on muutoin sovittu Suomen Voimaa ja Haltijaa tyydyttävällä tavalla. Suomen Voimalla on oikeus käyttää irtisanomisoikeutta sen voimassaoloaikana valitsemanaan ajankohtana.

Viimeistään irtisanomisen yhteydessä Haltijalle tulee esittää selvitys siitä, että Maankäyttösopimuksen mukaisen alueen omistusoikeus on siirtynyt Suomen Voimalle. Tällaisena selvityksenä voidaan esittää esimerkiksi alueen kauppakirja, josta voidaan kuitenkin peittää kauppahinta ja muut vastaavat omistusoikeuden siirtymisen kannalta merkityksettömät tiedot.

3.2 Reitistöjen siirtäminen

Mikäli Maanomistaja tekee Varaussopimuksen mukaisen lopullisen kaupan Suomen Voiman kanssa alueista, joilla sijaitsee Haltijan ylläpitämiä reitistöjä, on Haltijan ko. alueella sijaitsevat reitistöjen osat siirrettävä muualle.

Haltija on tietoinen siitä ja hyväksyy sen, että myös yläallasalueen ulkopuolisten, sinne johtavien reitistöjen sijaintia jouduttaneen muuttamaan osana reitistöjen siirtämistä pois yläallasalueelta.

Reitistöille pyritään ensisijaisesti löytämään uudet sijoituspaikat yhteistoiminnassa kaikkien Osapuolten kesken. Osapuolet järjestävät katselmuksen uusien reitistöjen sijainnista ja neuvottelevat niiden sijoittamisesta ennen niiden sijainnin vahvistamista ja rakennustyön aloittamista. Lopulliseksi sijainniksi valitaan reitti, joka on teknis-taloudellisesti näkökulmasta paras kaikkien Osapuolten intressit huomioiden.

Maanomistaja vahvistaa sen, että reitistöt voidaan tarpeellisin osin sijoittaa Maanomistajan omistaman Kemijärven yhteismetsä -nimisestä tilan 320-874-1-0 ns. Räisälän metsäpalstan alueelle edellyttäen, ettei sijoittaminen tai käyttö voi aiheuttaa nykyistä suurempaa haittaa Maanomistajan harjoittamalle metsätalous- tai muulle toiminnalle.

Suomen Voima toteaa, että se suhtautuu myönteisesti siihen, että reitistöjä voitaisiin jättää/siirtää myös Suomen Voimalle siirtyville alueille Ylimmäisen Vaaranlammen ja Alimmaisena Vaaranlammen ympäristöihin maisemallisesti hienojen reitistöjen aikaansaamiseksi ja ko. alueiden virkistyskäyttöön saamiseksi. Reittien siirtäminen Suomen Voimalle siirtyville alueille voidaan toteuttaa vain Suomen Voiman suostumuksella, ja vain, mikäli siirrosta ei voi aiheutua haittaa Suomen Voiman energiavaraston toiminnalle. Suomen Voimalla ei ole velvollisuutta perustella mahdollista suostumuksen antamista jättämisestä vaan suostumuksen antaminen / antamatta jättäminen perustuu täysin Suomen Voiman omaan harkintaan.

Mikäli reitistöjä on siirrettävä, Suomen Voima vastaa täysimääräisesti reitistöjen kohtuullisista siirtämiskustannuksista, mukaan lukien uusien laadultaan ja ominaisuuksiltaan vastaavien reitistöjen rakentaminen, vanhojen reitistöjen ennallistaminen siirrettäviä reitistöjä vastaavaan kuntoon, rakennelmien siirto, ja vastaavat toimet, edellyttäen, että reittien siirtämisessä noudatetaan tämän sopimuksen mukaisia määräyksiä ja periaatteita. Suomen Voimalla on myös oikeus omalla kustannuksellaan rakentaa itse uudet reitistöt ja siirtää rakennelmat uusille paikoille tämän kohdan 3.2 periaatteiden mukaisesti. Tässä kustannusjaosta sovittu on voimassa riippumatta siitä, minne korvaavat reitistöt rakennetaan. Lähtökohtana on se, että uudet reitistöt vastaavat pituudeltaan, laadultaan ja ominaisuuksiltaan poistuvien reitistöjen pituuksia, laatua ja ominaisuuksia. Mikäli Haltija haluaa aiempaa pidempiä reittejä, se vastaa pidentyneiden osuuksien kustannuksista itse. Vastaavasti, mikäli Haltija haluaa laadultaan tai muilta ominaisuuksiltaan poikkeavia reitistöjä, Haltija vastaa täysimääräisesti tästä aiheutuneista mahdollisista lisäkustannuksista. Haltija vastaa myös täysimääräisesti omasta toiminnastaan aiheutuneista viivästyksestä ja muista haitoista ja vahingosta reitistöjen siirtämiseen liittyen eikä Suomen Voima ole miltään osin vastuussa näistä.

Selvyyden vuoksi todetaan myös, että Suomen Voima ei ole vastuussa mistään siirrettäviä reitistöjä varten tarvittavien uusien lupien, maanhankinta- tai maankäyttösopimusten aiheuttamista kustannuksista ja korvauksista, mukaan lukien mutta ei rajoittuen maankäyttökorvaukset, maanvuokrat ja vastaavat maa-alueen käytöstä maksettavat maksut. Suomen Voima ei myöskään ole vastuussa reitistöjen eikä rakennelmien kunnossapidosta tai korjaamisesta tai muista reitistöjen käyttöön liittyvistä kustannuksista.

3.3 Reitistöihin liittyvät rakennelmat

Reitistöjen varrella sijaitsee Haltijan omistama laavu liitteen 3.3 osoittamassa paikassa sekä Haltijan omistamia opaskylttejä ("**Rakennelmat**"). Reitistöjen varrella ei ole muita Haltijan rakennuksia tai rakennelmia tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä.

Siltä osin, kuin reitistöjä siirretään uusille paikoille, myös niihin liittyvät Rakennelmat siirretään Suomen Voimalle siirtyneiltä alueilta noudattaen vastaavia periaatteita, kuin mitä on sovittu reitistöjen uusien sijoituspaikkojen osalta.

Mikäli Rakennelmien siirtäminen ei olisi mahdollista, Suomen Voima lunastaa Rakennelmat, ja maksaa kohdan 3.4 mukaisen korvauksen Haltijalle. Lunastusvelvollisuus ei koske Rakennelmien lisäksi muita kohteita.

Mikäli Suomen Voima lunastaa Rakennelmat, ne lunastetaan sellaisena kuin ne ovat lunastushetkellä, eikä Suomen Voimalla ole oikeutta esittää mitään vaatimuksia niiden kunnon perusteella, mahdolliset piilevät virheet mukaan lukien.

Mikäli Suomen Voima irtisanoo Maankäyttösopimuksen/-sopimuksia tai reitistöjen siirrostä sovitaan muutoin, Haltijan on tyhjennettävä alue ja sille jäävät rakennelmat kaikesta Haltijan irtaimistosta ja poistettava ko. omaisuus alueelta Maankäyttösopimuksen irtisanomisajan päättymishetkeen tai erikseen sovittuun muuhun hetkeen mennessä. Mikäli Haltijan irtaimistoa on alueella vielä irtisanomisajan päätyttyä, Suomen Voimalla on oikeus siirtää irtaimisto alueelta Haltijan kustannuksella tai menetellä Haltijaa kuulematta sen osalta parhaaksi katsomallaan tavalla, mukaan lukien sen tuhoaminen.

3.4 Reittialueelle rakennettavat uudet rakennukset tai rakennelmat

Haltijalla ei ole oikeutta saada Maankäyttösopimuksen/-sopimusten irtisanomistilanteessa tai muussa reitistöjen ja/tai rakennusten tai rakennelmien siirtämistilanteessa korvausta muista rakennuksista tai rakennelmista eikä muista investoinneista kuin kohdassa 3.3 määritellyistä Rakennelmista. Näin ollen, Haltijalla ei ole oikeutta korvaukseen sellaisista mahdollisista rakennuksista tai rakennelmista jotka on rakennettu tai tehty alueelle/-alueella tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen tai/ja jotka eivät ole tämän sopimuksen mukaisia ja kohdassa 3.3 määriteltyjä "**Rakennelmia**".

Tällaisten rakennusten ja rakennelmien mahdollisesta lunastamisesta irtisanomis- ja siirtotilanteessa voidaan sopia erikseen Suomen Voiman ja Haltijan kesken. Mikäli tällaisen rakennuksen tai rakennelman kohtelusta Maankäyttösopimuksen irtisanomistilanteessa ei erikseen sovita Suomen Voiman ja Haltijan kesken, on Haltijan joko 1) siirrettävä rakennus tai rakennelma irtaimistoinen omalla kustannuksellaan pois alueelta tämän sopimuksen mukaisen irtisanomisajan päättymiseen mennessä tai 2) jätettävä tällainen

rakennus tai rakennelma tai muu investointi alueelle vastikkeettomasti, jolloin se siirtyy Maanomistajan/Suomen Voiman omistukseen irtisanomisajan päätyttyä.

Suomen Voima ei ole velvollinen hyväksymään uuden rakennuksen tai rakennelman rakentamista eikä muiden korvattavien investointien tekemistä Maanomistajan ja Suomen Voiman välisen Varaussopimuksen voimassaoloaikana.

3.5 Rakennelmista maksettava korvaus

Kohdassa 3.3 tarkoitettujen Rakennelmien korvauksen määrä on niiden lunastushetkestä teknistä arvoa vastaava määrä.

Rakennelmien lunastuskorvaus, sikäli kuin se tulee tämän sopimuksen perusteella maksettavaksi, on maksettava viimeistään ko. Maankäyttösopimuksen/-sopimusten irtisanomisajan päättymishetkeen mennessä tai erikseen sovittuun muuhun hetkeen mennessä Haltijan erikseen ilmoittamalle tilille.

3.6 Voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan kaikkien Osapuolten allekirjoituksin.

Tämän sopimuksen ehdot raukeavat, mikäli Varaussopimuksen voimassaolo päättyy ilman, että Maanomistaja ja Suomen Voima tekevät Varaussopimuksen mukaista lopullista kiinteistön kauppaa alueesta, jolla Maankäyttösopimusten mukaisia reitistöjä sijaitsee.

Varaussopimus on voimassa 31.12.2030 saakka, paitsi mikäli Suomen Voima käyttää Varaussopimuksen mukaisia, enintään kolmea (3) kahden (2) vuoden optio-oikeuttaan, joiden perusteella Varaussopimus voi olla voimassa enintään 2036 loppuun saakka. Lisäksi Varaussopimuksen voimassaolo jatkuu / voimassaoloajan kulumisen katkeaa väliaikaisesti ehtojensa mukaisesti, mikäli hanketta koskevista kaava- tai lupapäätöksistä tms. valitetaan. Näin ollen Varaussopimuksen täsmällistä Voimassaoloaikaa ei voida ennalta varmuudella tietää.

Mikäli Varaussopimuksen voimassaolo päättyy ilman, että sen mukainen lopullinen kauppa toteutuu tai mikäli kauppa toteutuu, mutta ei koske Maankäyttösopimusten mukaisien reitistöjen sijoitusalueita, Maanomistajan on viipymättä ilmoitettava Varaussopimuksen voimassaolon päättymisestä Haltijalle. Tämän sopimuksen ehdot raukeavat välittömästi Varaussopimuksen voimassaolon päättyessä.

Mikäli tämä sopimus raukeaa, Maankäyttösopimusten voimassaolo jatkuu alkuperäisten ehtojensa mukaisena. Haltijalla ei tällöin ole oikeutta tämän sopimuksen mukaisiin korvauksiin.

4 MUUTA

Osapuolet vahvistavat perehtyneensä huolellisesti tähän sopimukseen ja Haltijalle on esitetty Varaussopimuksen ote, josta tämän sopimuksen kannalta merkitykselliset seikat ilmenevät. Osapuolet vahvistavat ymmärtävänsä sopimuksen sisällön ja sitoutuvansa sitä noudattamaan.

5 ALLEKIRJOITUKSET

Kemijärvellä _____.____.2024

Kemijärven yhteismetsän osakaskunta

Kemijärven kaupunki

Antti Kerkelä

Anne Karppinen

Juho Puikko

Suomen Voima Oy
