

**Pajukosken tuulipuiston vuokrasopimusten jatkaminen, kiinteistöt Ylitalo 977-404-9-40, Vierimaa 977-404-15-9 ja Pajukoski 977-404-19-8.**

Kaupunginhallitus 26.08.2024 § 235  
724/10.00.02.02/2024

Valmistelija

Maanmittausinsinööri Maria Puranen

Maanmittausinsinööri Antero Luhtio, Taaleri Energian ja Pajukosken Tuulipuisto Oy:n puolesta, on hakenut Ylivieskan Pajukosken tuulipuiston vuokrasopimusten jatkamista. Pajukosken tuulivoimapuistoa koskevat maanvuokrasopimukset on aikanaan solmittu voimaloiden käyttöänsä sen hetkisen arvion mukaan, joka oli n. 25 vuotta. Voimalapaikkasopimukset on allekirjoitettu kaupungin omistamien tilojen Vierimaa 977-404-15-9, Pajukoski 977-404-19-8 ja Ylitalo 977-404-9-40 osalta alun perin yhtenä sopimuksena 3.4.2013, sopimusta täydennettiin 11.3.2014 mm. purkuvakuuden asettamisen osalta. Myöhemmin sopimuskokonaisuus muutettiin tilakohtaisiksi sopimuksiksi, jotka allekirjoitettiin 17.9.2014. Nämä ovat siis nyt voimassa olevat sopimukset. Tilakohtaiset tuulenottoaluesopimukset allekirjoitettiin 11.6.2014. Kaikki em. sopimukset ovat voimassa 31.12.2040 saakka ja "Vuokralaisella on etuoikeus saada kahdenkymmenen (20) vuoden jatkoaika vuokraukselle silloin vahvistettavin ehdoin". Vestas-yhtiön toimittamat voimalat otettiin käyttöön 14.10.2015.

Nyt on todettu, että Suomen tasaisten tuulten olosuhteissa, voimaloiden käyttöikä voidaan sopivilla huoltotoimenpiteillä pidentää alun perin ajatellusta, jopa mahdollisesti 35-40 vuoteen asti. Ennen kuin huolto- ja ylläpitosopimuksia voidaan jatkaa, tarvitaan varmuus siitä, että myös maanvuokrasopimukset voidaan jatkaa kattamaan pidempi toiminta-aika. Maanvuokrasopimuksia on jatkettava hyvissä ajoin, koska pidempään toiminta-aikaan tähtääminen vaatii jo aiemmin käytön aikana sopivia huoltotoimenpiteitä eikä sen kummemmin voimalat omistava Pajukosken Tuulipuisto Oy (jonka omistaa Taaleri Energia) kuin laitetoimittajakaan halua sitoutua pidempään aikaan, jos ei myös maanvuokrasopimuksia pidennetä samalla vastaavasti.

Voimalapaikkojen maanomistajille tarjotaan jatkosopimuksia, jotka olisivat voimassa määräaikaisena 31.12.2055 saakka, mikä mahdollistaa voimaloiden käyttöänsä pidentämisen maksimissaan siis 40 vuoteen. Samalla kertaan jatketaan selvyiden vuoksi sekä voimalapaikkoja koskevat maanvuokrasopimukset että ns. tuulenottoalueita koskevat käyttö- ja vuokrasopimukset. Sopimukseen ehdotetaan myös "etuoikeutta uudelleenvuokraukseen tuulivoimatoimintaan" sopimuksen päättyessä. Mahdollisten uusien sopimuksien ehdot neuvotellaan tuolloin v. 2055 erikseen, kyse ei siis tuolloin ole enää näiden sopimuksien jatkamisesta vaan etuoikeudesta neuvotella uusista sopimuksista. Kaikki muut alkuperäiset sopimuksien ehdot jäävät nyt tässä olemassa olevan sopimuksen jatkosopimuksessa vuoteen 2055 asti ennalleen.

Jatkosopimuksissa vuokralainen sitoutuu tarkistamaan vuokratason kohtuullisuuden 31.12.2040 ja maksamaan vuokranantajalle tarkistettua vuokraa siitä alkaen. Vuokran kohtuullisuudessa pyritään tarkastushetken mukaiseen valtakunnalliseen keskitasoon vastaaventyypisillä voimaloilla ja vastaavissa olosuhteissa. Jos osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen "valtakunnallisen keskitason" mukaisen vuokran suuruudesta, vuokralainen on velvollinen hankkimaan lausunnon vuokratasosta kahdelta eri ulkopuoliselta konsultilta, joista suurempaa

tullaan soveltamaan. Ulkopuolisten konsulttien tulee olla Suomen tuulivoima-alalla yleisesti tunnettuja toimijoita. Vuokralainen hyväksyy vuokranantajalla ulkopuoliset konsultit ennen lausuntojen hankkimista.

Maanvuokrasopimuksen mukaista vuokraa korotetaan em. tarkistuksen lopputuloksesta riippumatta kuitenkin vähintään 25 %.

Mikäli yllä kuvattu vuokrantarkistus johtaa yli 50 %:n vuokrankorotukseen, vuokralaisella on oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus sekä tuulenottoalueen käyttö- ja vuokrasopimukset päätymään sen kalenterivuoden lopussa, jonka aikana vuokra-alueelle rakennetun tuulivoimalan kaupallinen sähköntuotanto päättyy.

Maanomistajalle jatkosopimukset antavat siis pidemmän tuoton (jopa 15 vuotta lisää) ja vähintään 25 % isomman tuoton jatkoajalle.

Esittelijä	hallintojohtaja Eija Saarela
Päätösehdotus	Voimalapaikkojen maanvuokrasopimuksia ja tuulenottoalueiden käyttö- ja vuokrasopimuksia jatketaan 31.12.2055 saakka esityksen ja liitteenä olevien muutosopimusten ehtojen mukaisesti.
Asian käsittely	Merkittiin, että kaupunginjohtaja Maria Sorvisto ja Juha Koskela poistuivat kokouksesta esteellisinä (intressijäävi) tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös	Hyväksyttiin.