

**SOPIMUS  
KAUKOLÄMPÖVERKKOJEN VUOKRAAMISESTA**

OY TURKU ENERGIA – ÅBO ENERGI AB

ja

NAANTALIN KAUPUNKI

## OSAPUOLET

(1) Oy Turku Energia – Åbo Energi Ab (y-tunnus 0984944-9) (**Turku Energia**) ja

(2) Naantalin kaupunki (**Naantali**)

Molemmat edellä mainitut yhdessä **Osapuolet** ja erikseen **Osapuoli**.

## 1. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä vuokrasopimuksella toteutetaan osaltaan aiesopimusta, jonka Turun Seudun Maakaasu ja Energiantuotanto Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, Oy Turku Energia – Åbo Energi Ab, Fortum Power and Heat Oy, Kaarinan kaupunki, Naantalin kaupunki ja Raision kaupunki ovat 22.12.2010 tehneet tarkoituksena sitoutua toteuttamaan Turun seudun energian tuotantoon sekä kaukolämmön jakeluun ja myyntiin liittyviä omistus-, vuokraus- ja hallintojärjestelyjä sekä tarkoituksena jatkaa ja kehittää energia-alan yhteistyötä Turun seudulla.

## 2. Vuokran kohde

Turku Energia vuokraa kokonaisuudessaan Naantalin kaupungin kaukolämpöverkot sekä niihin liittyvät huippu- ja varalaitokset niihin liittyvine maa-alueineen ja niiden liiketoiminnan asiakkuuksineen (**Kaukolämpöverkot**).

Vuokran kohteena olevasta Kaukolämpöverkosta on tehty osapuolten toimesta tarkastus (due diligence) johon sisältyy Kaukolämpöverkon omaisuusluettelo. Tarkastuksessa ei ole havaittu sellaisia seikkoja, jotka vaikuttavat liiketoiminta-arvoon.

## 3. Vuokran määrä

Turku Energia maksaa Kaukolämpöverkoista vuokraa Naantalille määrän, joka vastaa 8,0 % vuosittaista vuokraa Kaukolämpöverkon liiketoiminta-arvosta joka on 9.125.000 euroa. Huippu- ja varalämmön tuotantolaitokset sisältyvät edellä mainittuun verkoston liiketoiminta-arvoon ja siitä maksettavaan vuokraan. Turku Energia maksaa vuotuista vuokraa Naantalille 730.000 euroa. Vuokra maksetaan laskua vastaan vuosittain neljässä yhtä suuressa osassa kolmen kuukauden välein.

Jos vuokra-aikana kaukolämpötoimintaa säännellään viranomaisten taholta Kaukolämpöverkon nykykäyttöarvoon, hintoihin tai muuhun vastaavaan perusteeseen

vaikuttavalla tavalla, joka oleellisesti pienentää kaukolämpötoiminnan kannattavuutta nykyisestä, Osapuolet sopivat vuokran määrän muuttamisesta puolen vuoden aikana tätä koskevan vaatimuksen esittämisestä. Elleivät Osapuolet pääse yhteisymmärrykseen vuokran määrän muuttamisesta, on Osapuolilla oikeus sanoa irti vuokrasopimus päättyään vuoden päästä irtisanomisajankohdasta lukien.

#### 4. Kaukolämmön hinnoitteluperiaatteet

Kaukolämmön hinnoitteluperiaatteista todetaan, että lähtökohtana on Turku Energian nykyinen tariffi, joka voi vuokra-aikana muuttua Turku Energian päätöksin esimerkiksi olosuhteiden tai veropäätösten muuttuessa.

Verkosto-alueella koskien Turku Energian muuta ja nyt vuokrattavaa verkostoa siirrytään yhtenäiseen tarffiin niin nopeasti kuin asiakassopimusten ehdot ja muut käytännön seikat sen mahdollistavat.

Päätösvalta kaukolämpötariffista siirtyy tällä vuokrasopimuksella Naantalin kaupungilta Turku Energialle 1.1.2012 lukien.

Turku Energia noudattaa Energiateollisuus r.y:n Reilu Kaukolämpö – laatumerkin vaatimuksia.

#### 5. Vuokra-aika

Kaukolämpöverkkoa koskeva vuokrasuhde alkaa 1.1.2012, edellyttäen että asiakassopimukset ovat tällöin siirretty Turku Energialle ja päättyy 31.12.2026.

Vuokrasuhteen päättyttyä Turku Energia palauttaa Kaukolämpöverkot vuokranneelle kaupungille Kaukolämpöverkkojen nykyistä vastaavassa kunnossa.

#### 6. Verkoston käytön ja kunnossapito sekä tarkastusoikeus

Turku Energia käyttää ja kunnossapitää vuokrattua verkkoa hyvän kaukolämpöliiketoimintatavan ja Energiateollisuus r.y:n antamien teknisten toimintasuositusten mukaisesti. Turku Energia antaa pyynnöstä vuokranantajalle oikeuden kustannuksellaan tarkastaa vuokra-aikana verkoston tekninen kunto edellä mainitun hyvän kunnossapidon toteamiseksi.

#### 7. Verkoston ja tuotannon laajennus-, perusparannus- ja peruskorjausinvestoinnit sekä muut investoinnit

Turku Energia toteuttaa vuokrattavaan Kaukolämpöverkkoon vuokra-aikana verkoston ja tuotannon laajennus-, peruskorjaus- ja perusparannusinvestointeja sekä muita investointeja samoin teknistaloudellisin periaattein Naantalin kaupungin alueelle kuin se toteuttaa investoinnit Turun kaupungin alueellakin.

Ennen vuokra-aikaa rakennettu verkosto säilyy kuntien omistuksessa ja taseessa, josta kunnat tekevät suunnitelmiensa mukaiset poistot.

Pääperiaatteena on kannattava kasvu ja 12 %:n tuottotavoite sijoitetulle pääomalle. Turku Energia pitää erillistä kustannusseurantaa kunkin kaupungin alueella tehdyistä investoinneista.

Investointien suunnitelmapoistoissa noudatetaan Turku Energiassa hyvän kirjanpitoavan mukaista tasapoistosuunnitelmaa. Investointien poisto-ajat ovat 30 vuotta verkostossa ja rakennuksissa, 25 vuotta pumppaamoissa, venttiili- ja paineroasemissa, 20 vuotta kiinteiden lämpökeskusten koneissa ja laitteissa ja 15 vuotta mittareissa, mittausjärjestelmissä sekä kaukokäyttöjärjestelmissä. Tietojärjestelmien ja atk-laitteiden poistoaika on 5 vuotta.

### **Perusparannus- ja peruskorjausinvestoinnit (saneeraus)**

Osapuolet ovat yhdessä sitoutuneet verkosto- ja tuotanto-omaisuuden jatkuvaan kehittämiseen. Turku Energia tekee vuokra-aikana tarvittavat perusparannus- ja peruskorjausinvestoinnit. Vuokraaja analysoi omaisuuden suorituskykyyn ja laatii viiden (5) vuoden välein korjaus- ja saneeraussuunnitelman, joka käydään läpi yhdessä vuokranantajan kanssa.

Perusparannus- ja peruskorjausinvestointien tarkoitus on palauttaa tai parantaa verkoston ja tuotannon suorituskykyä sekä säilyttää verkoston ja lämmöntuotantolaitosten arvo, toimivuus ja tehokkuus. Näistä investoinneista pidetään erillistä kustannuseurainta.

Osapuolet sopivat vuokrattavan Naantalın kaupungin verkoston ja tuotanto-omaisuuden suunnitelman mukaiseksi peruskorjausinvestointitasoksi 15 vuoden aikana keskimäärin 120.000 euroa vuodessa.

Sovittua investointitasoa korjataan vuosittaisella Rakennuskustannusindeksin muutoksen osoittamalla kustannusten muutoksella, jossa perustasona käytetään sopimuksen voimaantulopäivänä tiedossa olevaa viimeistä indeksiä. Ensimmäinen investointitason indeksinmukainen tarkastuspäivä on 12 kuukauden kuluttua sopimuksen voimaantulosta kuitenkin aikaisintaan 1.1.2013.

Sovitun peruskorjausinvestointitason ylläpitäminen Kaukolämpöverkkoon on Turku Energian vastuulla. Mikäli sovittua kuntakohtaista peruskorjausinvestointia ei ole täytetty, hyvitetään erotus vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajalle tai vastaavasti investointitason ylittyessä ylimenevä osa veloitetaan vuokranantajalta poistamattomilta osin.

Investointien suuruutta määriteltäessä otetaan huomioon myös ne laajennusinvestoinnit, jotka parantavat vanhan verkko-omaisuuden arvoa, toimivuutta ja tehokkuutta.

### **Verkoston laajennusinvestoinnit**

Verkoston laajennusinvestointien tarkoituksena on saada uusia liittyjiä kaukolämpöverkkoon. Turku Energia tekee laajennusinvestoinnit. Investoinnit tehdään Turku Energian taseeseen eli Turku Energia saa liittymismaksut ja omistaa kaupunkien alueella vuokra-aikana tehdyt laajentumisverkostot. Verkostolaajennusinvestoinneista pidetään erillistä kustannuseurainta. Vuokra-ajan jälkeen vuokranantaja ostaa vuokra-aikana tehdyt laajennus- ja uudisinvestoinnit hinnalla, joka on näiden investointien kirjanpidossa oleva poistamaton arvo.

Verkostolaajennusinvestoinnit toteutetaan vuokra-aikana huomioimalla asiakaskannan uudisrakentamistarpeet ja tehontarpeen kasvut. Mikäli vuokra-aikana Naantalin kaupunki näkee alueellaan tarpeelliseksi toteuttaa sellaisia verkostolaajennus-investointeja kohteisiin, jotka alittavat kaukolämpötoiminnan edellä mainitun tuottotavoitteen ja joihin Turku Energia ei pidä perusteltuna verkkoa rakentaa, neuvottelevat osapuolet asiasta erikseen.

Kuntien on tällä hetkellä mahdollista määrätä kiinteistöjä kaukolämpöverkon asiakkaiksi maankäyttö- ja rakennuslain 57 a §:n mukaan. Liittymisvelvollisuudella varmistetaan kaukolämmön saatavuus asiakkaalle ja kaukolämpölaitokselle verkon rakentamisen järkevyyttä.

Liittymispakosta ja investointikustannusten mahdollisesta jaosta uudispientaloille sovitaan tällöin etukäteen Naantalin kaupungin kaavoittajan, maa-alueen omistajan ja Turku Energian kesken, jos se on tarpeen energian tehokkaan ja kestävästä käytöstä, ilman tavoiteltavan laadun tai asemakaavan muiden tavoitteiden kannalta.

### **Tuotannon laajennusinvestoinnit**

Vara- ja huipputehoinvestoinnit toteutetaan vuokra-aikana huomioimalla asiakaskannan tehontarpeen kasvu ja olemassa olevan tuotannon ikärakenteen muutos. Mikäli alueellinen vara- ja huipputehontarve ylitetään Naantalin kaupungin alueella tuotantoinvestoinnin johdosta, osapuolet sopivat ennakkoon teho- ja investointikustannusten jaosta osapuolten kesken vuokrakauden lopussa.

Tuotantoinvestoinneista pidetään erillistä kustannusseurantaa. Vuokra-ajan jälkeen vuokranantaja ostaa vuokra-aikana tehdyt tuotannon laajennusinvestoinnit hinnalla, joka on näiden investointien kirjanpidossa oleva poistamaton arvo.

### **Muut investoinnit**

Turku Energia voi lisäksi ehdottaa investointeja tai merkittäviä korjauksia (5) vuoden kunnossapito-ohjelman tai kestävästä kehityksen ohjelman perusteella. Tällaisia ovat mm. mittaus- ja automaatiojärjestelmät, kartta- ja dokumentointijärjestelmät sekä vapaaehtoiset ympäristöinvestoinnit. Päätökset kyseisten ehdotusten toimeenpanosta ja toimeenpanon kustannuksista tekevät Naantalin kaupunki ja Turku Energia yhdessä.

Mahdollista muista investoinneista pidetään erillistä kustannusseurantaa. Vuokra-ajan jälkeen vuokranantaja ostaa vuokra-aikana tehdyt muut investoinnit hinnalla, joka on näiden investointien kirjanpidossa oleva poistamaton arvo.

## **8. Liittymismaksujen palautusvelvollisuus**

Ennen vuokra-aikaa kohdistuneet palautettavat liittymismaksut ja niiden velvoitteet kuuluvat Naantalin kaupungille eikä liittymismaksuja siirretä Turku Energialle.

Vuokra-aikaan kohdistuvat uudet palautettavat liittymismaksut kuuluvat Turku Energialle vuokra-ajan ajan ja ne siirretään vuokranantajalle vuokra-ajan loputtua. Asiakassopimukseen liittyvästä mahdollisesta palautusvelvollisuudesta vastaa vuokra-ajan jälkeen Naantalin kaupunki. Mikäli vuokra-aikana tehty liittymissopimus irtisanotaan vuokra-ajan kuluessa kuuluu palautusvelvollisuus Turku Energialle.

Vuokra-aikana palautettavien liittymismaksujen palautusvelvollisuus kuuluu Naantalin kaupungille, mikäli liittyminen on tapahtunut ennen vuokra-ajan alkamista. Turku Energialla on oikeus kuitata palautettavasta liittymismaksusta lämpösopimukseen perustuvat saatavansa sekä vähentää palautettavan liittymismaksun määrästä liittymisjohdon ja muiden lämmöntoimitukselle tarpeellisten laitteistojen purkamisesta ja asiakkaan verkosta erottamisesta aiheutuvat kustannukset.

## 9. Asiakassopimusten siirto

Naantalin kaupunki siirtää tämän sopimuksen allekirjoituksin asiakassopimukset Turku Energialle 1.1.2012 ja vakuuttaa kaukolämmön asiakassopimusten olevan tällöin täysin siirtokelpoisia, mikäli sopimuksen ehtoja ei siirron yhteydessä muuteta. Turku Energia on velvollinen ilmoittamaan siirrosta asiakkaalle viimeistään ensimmäisen laskun yhteydessä.

Turku Energia hyväksyy asiakassopimusten siirron, jos siirtohetkeen mennessä kertyneet saatavat on maksettu. Naantalin kaupunki on vastuussa siirtohetkeen mennessä kertyneistä saatavista.

Turku Energia sitoutuu siirtämään kaikki Naantalin kaupungin alueeseen kohdistuvat asiakassopimukset vastaavasti takaisin Naantalin kaupungille vuokra-ajan loputtua ilman eri korvausta.

Asiakassopimusten siirron osalta noudatetaan muutoin Energiateollisuus ry:n suosittelemia kaukolämmön liittymis- ja myyntiehtoja.

## 10. Päästöoikeuksien siirrot ja päästökauppa

Naantalin kaupungin verkolleen ja laitoksilleen viranomaisilta sekä lämmöntuottajilta saamansa päästöoikeudet siirtyvät Turku Energian käyttöön vuokrasopimuksen yhteydessä vuokrasopimuksen alkamisajankohdasta lähtien. Turku Energia vastaa päästökaupan velvoitteista vuokrasopimuksen ajalta. Päästöoikeuksien tilanteesta tehdään laskelma vuokra-ajan alkaessa sekä päättyessä.

Osapuolet tekevät erillisen päästökauppasopimuksen, jossa määritellään yksityiskohtaisesti päästökauppaan liittyvät Osapuolten velvoitteet ja toimenpiteet. Osapuolet tarkastavat päästökauppasopimuksen ehtoja päästökauppalain muuttuessa.

Vuokra-ajan jälkeen päästöoikeudet ja päästöoikeusvelvoitteet siirtyvät vuokrattavan verkoston ja laitosten osalta takaisin vuokranantajalle.

Päästökaupan kustannukset tullaan ottamaan huomioon kaukolämmön hinnassa vaikutuksensa mukaisesti.

## 11. Vuokrattavan liiketoiminnan jatkaminen

Siirtyvää liiketoimintaa harjoitetaan Turku Energian lukuun 1.1.2012 alkaen. Turku Energialla on halutessaan oikeus enintään kuuden kuukauden ajan 1.1.2012 lukien käyttää Vuokranantajan aikaisemmin tarjoamia palveluja, joista Vuokranantaja perii Turku Energialta kohtuullisen ja tavanomaisen korvauksen. Korvauksista sovitaan ennen liikkeenluovutusta. Palkkahallintopalvelujen osalta Turku Energialla on

kuitenkin mahdollisuus käyttää Vuokranantajan palveluja siihen saakka, kunnes henkilöstö siirtyy Energiateollisuuden työehtosopimusten piiriin.

Turku Energia sitoutuu luovuttamaan Vuokranantajalle sille jääneiden maksamattomien myyntisaamisten perinnässä tarvittavat tiedot korvauksetta.

Turku Energia vastaa kaikista takuovelvoitteista, reklamaatioista ja muista sen kaltaisista velvoitteista, joita koskeva vaatimus saapuu 1.1.2012 jälkeen sekä niistä aiheutuvista kustannuksista ja muista seuraamuksista. Turku Energialla on oikeus laskuttaa Vuokranantajaa kaikista niistä liiketoimintaan liittyvien reklamaatioiden hoitamisesta aiheutuvista kustannuksista, jotka ovat seurausta ennen luovutuspäivää johtuneista, Vuokranantajan vastuulla olevista toimista. Laskutusperusteena ovat todelliset syntyneet kustannukset ja tällaiset laskut on maksettava 30 päivän kuluessa laskun päiväyksestä.

## 12. Vakuuttaminen ja ympäristövastuut

Ennen vuokra-aikaa verkostoon sekä vara- ja huippulaitoksiin kohdistuvat vakuutukset sekä niiden ympäristövastuut kuuluvat Naantalın kaupungille eikä vakuutuksia siirretä Turku Energialle.

Vuokra-aikana Naantalın kaupunki vastaa tarvittavista palovakuutuksista lämpökeskuksiin. Toiminnan vastuu- ja ympäristövakuutuksista vastaa Turku Energia. Vara- ja huipputuotantoon kohdistuvat laitevakuutukset kuuluvat Turku Energialle. Verkostoa ei vakuuteta Turku Energian toimesta.

Naantalın kaupunki on aiemmin käyttänyt verkostoa ja tuotantolaitteita samaan tarkoitukseen kuin se tällä sopimuksella vuokrataan. Kaupungin tietojen mukaan johto- ja tuotantoalueilla ei ole jätettä tai vaarallisenä pidettäviä aineita eikä alueen maaperä ole pilaantunut. Johto- ja tuotantoalueita ei ole tutkittu eikä kunnostettu.

Vuokra-ajan kuluessa Turku Energia vastaa johto- ja tuotantoalueen ja niille johtavien liittymien pysymisestä siistissä kunnossa sekä alueella syntyvien jätteen poistosta samoin kuin siitä, että johto- tai tuotantoalueella ei käytetä tai varastoida aineita maapohjaa pilaavalla tavalla.

Vuokra-ajan päättyessä Turku Energia antaa Naantalın kaupungille selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa käyttäjä kunnostaa alueen ympäristöviranomaisen edellyttämään tasoon.

## 13. Turku Energian yritysjärjestelyt

Turku Energia voi vuokrasuhteiden aikana tehdä Turku Energian sisäisiä yhtiöjärjestelyjä, kuten jakautua kaukolämpöyhtiöksi ja sähköyhtiöksi.

## 14. Vuokrasopimuksen jatkaminen

Turku Energia on valmis jatkamaan vuokrasopimuksia 15 vuoden vuokra-ajan jälkeen vähintään 5 vuoden pituisissa jaksoissa. Vuokrasopimusten osapuolet sopivat mahdollisesta vuokrasopimuksen jatkosta vähintään viittä (5) vuotta ennen sopimuskauden päättymistä.

## 15. Henkilöstö

Kaukolämpöverkoston ja -liiketoiminnan vuokrauksen tai oston yhteydessä Turku Energia ottaa palvelukseensa Naantalin kaupungilta siirtyvän kaukolämpöhenkilöstön enintään 2 henkilöä liikkeenluovutusehtojen mukaisesti. Siirtyvällä henkilöstöllä on taloudellisiin ja tuotannollisiin syihin perustuva irtisanomissuoja 31.12.2013 saakka.

## 16. Siirtäminen

Sopimusta tai sen mukaisia oikeuksia tai velvollisuuksia ei saa siirtää ilman molempien Osapuolten etukäteistä kirjallista suostumusta.

## 17. Verotus ja kulut

Kukin Osapuoli vastaa itse omalla kustannuksellaan tämän sopimuksen mukaisista järjestelyistä sille aiheutuvista veroista, maksuista, palkkioista ja muista kuluista.

## 18. Ostotarjous Kaukolämpöverkkojen osalta

Vaihtoehtona verkoston vuokraukselle Turku Energia on aiesopimuksessa tarjoutunut ostamaan yhden tai useamman Kaarinan, Naantalin ja Raision Kaukolämpöverkoista ja niihin liittyvän liiketoiminnan.

Tämän sopimuksen teon yhteydessä Turku Energia ilmoittaa tarjouksen olevan voimassa 31.12.2011 saakka, siten että ostohinta on tässä vuokrasopimuksessa käytettävä liiketoiminta-arvo korotettuna noin 15 % preemiolla ja että kaupassa Turku Energia kantaa riskin siitä, jos kaukolämpötoimintaa säännellään viranomaisten taholta Kaukolämpöverkon nykykäyttöarvoon, hintoihin tai muuhun vastaavaan perusteeseen vaikuttavalla tavalla, joka oleellisesti pienentää kaukolämpötoiminnan kannattavuutta nykyisestä.

Tämän jälkeenkin Turku Energia ilmoittaa kiinnostuksensa Kaukolämpöverkoston hankintaan, kuitenkin ehdoilla jotka neuvotellaan osapuolten toimesta erikseen vastaamaan ostohetken aikaista kauppahinnan tasoa.

## 19. Asiakirjojen julkisuus ja salassapito

Osapuolet sitoutuvat pitämään kaikki tämän sopimuksen perusteella saamansa suulliset ja kirjalliset tiedot salassa siinä määrin kuin lainsäädäntö ei pakottavasti toisin määrää. Järjestelyjä koskevien asiakirjojen ja muun materiaalin julkisuudesta on voimassa mitä laissa viranomaisten toiminnan julkisuudesta (1999/621) on säädetty ottaen kuitenkin huomioon asiakirjojen ja muun materiaalin liikesalaisuusluonne.

## 20. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettely pidetään Turussa.



## 21. Sopimuksen voimaantulo


Sopimus tulee voimaan sen jälkeen, kun Turku Energian hallitus sekä Naantalin kaupunginhallitus ovat tehneet asianomaisen kaupunginvaltuuston päätöstä koskevan täytäntöönpanopäätöksen.

## 22. Allekirjoitukset ja sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.


Turussa 28. päivänä joulukuuta 2011

### OY TURKU ENERGIA – ÅBO ENERGI AB

  
 Jarmo Rosenlöf  
 hallituksen puheenjohtaja

  
 Risto Vaittinen  
 toimitusjohtaja

### NAANTALIN KAUPUNKI

  
 Riitta Luotio  
 hallintojohtaja

  
 Martti Sipponen  
 yhteyspäällikkö

Todistajat:

Nimenselvennys

  
 JOUNI HAIKALAINEN

  
 DAN BLOMSTED