

MAANVUOKRASOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja: Loviisan kaupunki, 02030263-9
(kaupunginhallitus 11.4.2022 § xxx)
Mannerheiminkatu 4, PL 77, 07901 Loviisa

Vuokralainen : WD Steelworks Oy, 2695363-5
Troolisatama, Troolitie 8 B, 07910 Valko

2. VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on Loviisan kaupungin Fantsnäsin kylässä sijaitsevaan tilaan Troolisatama RN:o 3:221 (kiinteistötunnus 434-404-3-221) kuuluva noin 789 m² suuruinen määräala (kartta liitteenä).

Vuokra-alueella on voimassa 1.7.1997 hyväksytty asemakaava. Kaavassa määräala on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) tehokkuusluvulla e=0,40 ja enimmäiskerrosluvulla II.

3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 1.5.2022 ja päättyy 6.1.2044.

4. MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 513,00 (viisisataa kolmetoista) euroa (perusvuokra).

Vuokra maksetaan kalenterivuositain vuokranantajan lähettämän laskun mukaisesti vuokranantajan osoittamalle tilille.

4.2. Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti :

Kohdan 2.1. mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) 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 vuoden 2021 joulukuun indeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin maksuvuotta edeltävän vuoden syyskuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

4.3. Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/1982) 4 § mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

5. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

5.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla varasto- ja teollisuustoimintaa varten.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki mahdollisen rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisen mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralainen ei saa toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa.

5.2. Rakentaminen

Vuokra-alueelle saa rakentaa asemakaavamääräyksen mukaisia ja Loviisan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymiä elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia.

5.3. Kunnossapito yms.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokra-alueella kasvavat puut ovat vuokralaisen omaisuutta. Puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, jos ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta tai vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

5.4. Ympäristönsuojelulain 139 § mukainen selonottovelvollisuus

Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tietojen mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

5.5. Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut vuokra-aikana, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun tapahtuneista ympäristövahingoista, jotka ovat peräisin vuokralaisen koko hallinta-ajalta. Muulta ajalta peräisin olevista ympäristövahingoista vastaa vuokranantaja.

Vuokralainen vastasi vuokra-alueella tapahtuneista ympäristövahingoista, jotka ovat peräisin vuokralaisen koko hallinta-ajalla. Muulta ajalta peräisin olevista ympäristövahingoista vastaa vuokranantaja.

5.6. Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

5.7. Katselmuksset

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

5.8. Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osan vuokra-alueesta yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

5.9. Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. Ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

6. LUNASTAMINEN

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla varasto- ja teollisuustoimintaa varten.

7. MUUT SOPIMUSEHDOT

7.1 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeusvuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa soten kuin maakaarissa (540/1995) on säädetty.

7.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa,
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata samaan käyttötarkoitukseen, ja

- c) vuokralainen on ilmoittanut vuokranantajalle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan samaan käyttötarkoitukseen.

7.3 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty.

7.4 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 § mainituin perustein.

7.5 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

7.6 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

7.7 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat :

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterin ote

ALLEKIRJOITTAMINEN

Tätä sopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Loviisassa xx.x.2022

Loviisassa xx.x.2022

LOVIISAN KAUPUNKI

WD STEELWORKS OY

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Daniel Tikander

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

toimitusjohtaja