

MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus nro 434-
(Flokomintie, Loviisa)

VUOKRANANTAJA

Loviisan kaupunki

y-tunnus: 0203263-9
osoite: PL 77, 07901 Loviisa
puhelin: 0440 555 421

VUOKRALAINEN

Soilfood Oy

y-tunnus: 2687453-1
postiosoite: Kalevantie 7C 33100 Tampere
asiaa hoitaa: Eljas Jokinen
sähköposti: Eljas.Jokinen@soilfood.fi

Tämä sopimus on kaupunkia sitova, kun vuokraamista koskeva kaupunginhallituksen päätös on lainvoimainen.

VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoittama vuokra-alue on kiinteistöön Lovisa (Degerby) 434-405-1-33 kuuluva noin 0,23 hehtaarin kokoinen alue Loviisan kaupungin Itäisessä liittymässä Kuningattarenrannan kaupunginosassa. Alue on rajattu liitteenä olevaan karttaan vihreällä reunavärillä.

Vuokrattava alue on 30.3.2010 voimaan tullessa Loviisan pohjoisosan ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaavassa (434_Y16) maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

1 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

1.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (29.4.1966/258) 5. luvun tarkoittamalla tavalla muuhun maanvuokraustarkoitukseen käytettäväksi kompostointialueen laskeutusaltaan ja kosteikon sijoituspaikkana. Alue toimii kiinteistön 434-405-1-42 hulevesien käsittelypaikkana.

Vuokra-alueelle saa rakentaa aluehallintoviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaiset rakennelmat laskeutusaltaan ja kosteikon toteuttamiseksi. Alueen käyttäminen muuhun tarkoitukseen on kielletty.

Vuokralainen ei saa toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa.

1.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokra-alueella kasvavat puut ovat vuokranantajan omaisuutta. Puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, jos ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle eivätkä estä luvanmukaista alueen toteuttamista.

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 eikä vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

1.3 Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokra-aikaa tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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) 7. tai 8. §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut vuokra-aikana, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14. luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralaisen tulee vuokra-ajan päättyessä esittää kaupungille riittävä selvitys siitä, mitä toimintaa alueella on harjoitettu ja mitä jätteitä tai aineita alueella säilytetään tai on säilytetty sekä, onko maaperän todettu pilaantuneen taikka onko maaperässä jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän pilaantumisen.

1.4 Roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei sen toimesta eikä muutenkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin roskaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan puhdistamisesta siten kuin jätelain (646/2011) 8. luvussa säädetään.

1.5 Alivuokraus

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

1.6 Katselmukset

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.

1.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

1.8 Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi, yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

1.9 Kulku vuokra-alueelle

Vuokra-alueelle kuljetaan vuokralaisen omistaman kiinteistön 434-405-1-42 kautta.

2 VUOKRASUHTTEEN KESTO

2.1 Lyhytaikainen vuokra (rakennus- ja ympäristölupavaihe)

Vuokra-aika on aluksi 12 kuukautta tämän sopimuksen allekirjoittamispäivästä. Vuokralaisen on haettava tänä aikana kohdassa 1.1 mainitun käyttötarkoituksen mukaista viranomaislupaa hankkeelleen. Jos vuokralainen ei saa hankkeelleen ympäristölupaa, vuokrasopimus raukeaa 12 kuukauden jälkeen, tai kun asiasta päättävä viranomaistaho on antanut kieltävän päätöksensä.

Lupavaiheen vuokra-aikaa jatketaan tarvittaessa yksi (1) vuosi kerrallaan, kunnes vuokralainen on saanut lainvoimaisen lupapäätöksen hankkeelle.

Jos todetaan, että vuokralainen ei saa tarvittavia lupia hankkeelleen, vuokrasopimus purkautuu välittömästi kyseisen päätöksen lainvoimaisuudesta.

2.2 Pitkäaikainen vuokra (toteutus- ja käyttövaihe)

Vuokra-aika on 30 vuotta. Vuokra-aika alkaa 14.3.2025 ja päättyy 13.3.2055.

2.3 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.2 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvollisuutensa
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan
- d) vuokralainen saa käyttötarkoituksen vaatiman ympäristöluvan toiminnalleen.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan uudelleen vastaavaan käyttötarkoitukseen.

3 MAKSUT

3.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on tuhatsataviisikymmentä (1 150,00) euroa.

Vuokra maksetaan kalenterivuositain yhdessä erässä vuokranantajan lähettämän laskun mukaisesti vuokranantajan osoittamalle tilille.

Edellä mainitusta poiketen vuodelta 2025 vuokraa maksetaan vuokrapäivien määrän suhteessa koko vuoden päiviin.

3.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 3.1 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 2025 tammikuun indeksiluku (2338). Tarkistusindeksi on kunkin maksuvuotta edeltävän vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

3.3 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka edellinen vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

4 MUUT SOPIMUSEHDOT

4.1 Rakentamisvelvoite

Vuokra-alueeseen ei kohdistu rakentamisvelvoitetta ennen hyväksytyn ympäristölupapäätöksen lainvoimaa.

Rakentamisvelvoite astuu voimaan 3 vuoden kuluttua ympäristölupapäätöksen hyväksymisestä. Vuokralainen sitoutuu täyttämään rakentamisvelvoitteen annetussa määräajassa. Vuokranantaja voi erityisen painavista syistä myöntää lisää aikaa rakentamiselle. Rakentamisvelvoitteen ylittävstä ajasta peritään sopimussakkona kaksinkertaista vuosivuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

4.2 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella olevat vuokralaisen omistamat rakenteet tuhoutuvat vahinkotapahtuman seurauksena, on vuokralaisella velvollisuus rakentaa uudet vastaavat rakennelmat kolmen (3) vuoden sisällä vahinkotapahtumasta.

Muussa tapauksessa vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus. Vuokralainen on velvollinen ennallistamaan alueen.

4.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa eikä aluetta tai sen osaa saa luovuttaa tai vuokrata kolmannelle. Vuokraoikeus on sidottu kiinteistön 434-405-1-42 omistus- ja hallinto-oikeuteen vuokra-alueen ollessa kyseisen kiinteistön hulevesien käsittelyalue.

4.4 Laskutus- ja ilmoitusasiat

Vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava kirjallisesti nimeään, laskutusosoitettaan tai yhteys henkilöään koskevat muutokset vuokranantajalle.

4.5 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4. §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

4.6 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 20. ja 21. §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 1.1 määriteltyä käyttötarkoituksen rajoitusta. Lisäksi vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen (loppukatselmus hyväksytty) toteuttamisen annettujen määräaikojen puitteissa tai ei ole aloittanut rakentamisvelvoitteen täyttämistä (aloituskokous) 3 vuoden kuluessa rakentamisvelvoitteen syntymisestä.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus myös kohdan 4.2 mukaisen vahinkotapahtuman jälkeisestä rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä.

Vuokralaisella on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralaisen arvion mukaan sillä ei ole edellytyksiä harjoittaa alueella kohdan 1.1 mukaista toimintaa tai kohdan 1.1 mukaisen toiminnan harjoittaminen ei ole vuokralaisen arvion mukaan toteuttamiskelpoista.

4.7 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Mikäli vuokralainen muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvan vahingon.

4.8 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen rajat ja maasto-olosuhteet sekä verrannut näitä kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4.9 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, jotka ovat

1. lainhuutotodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisterin ote
4. kaavakartat ja määräykset

4.10 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

4.11 Sopimuksen voimaantulo

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

LIITTEET Kartta vuokra-alueesta

PÄIVÄYS Loviisassa xx. päivänä maaliskuuta 2025

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä vuokrasopimusta on tehty kahtena (2) kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vuokranantajana Loviisan kaupunki

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Vuokralaisena Soilfood Oy

Eljas Jokinen
toimitusjohtaja