

## MAANVUOKRASOPIMUS

### 1. JOHDANTO

#### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Loviisan kaupunki, 0203263-9  
(kaupunginhallitus 9.5.2022 § xxx)  
Osoite: PL 77, 07901 Loviisa

Vuokralainen: Semilax Oy, 0756192-7  
Osoite: Troolitie 8 C, 07910 Valko

#### 1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoitettamana vuokra-alueena on Loviisan kaupungin Fantsnäsin kylässä sijaitsevaan tilaan Troolisatama RN:o 3:221 (kiinteistötunnus 434-404-3-221) kuuluva noin 3 733 m<sup>2</sup> suuruinen määräala (kartta liitteenä).

#### 1.3 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa x.x.2022 ja päättyy 31.12.2047.

#### 1.4 Kumottavat vuokrasopimukset

Tämä vuokrasopimus korvaa voimaan tullessaan Semilax Oy:n ja Loviisan kaupungin väliset aiemmat vuokrasopimukset 404-3-221-V301, 404-3-221-V302 ja 404-3-221-V312.

## 2. MAKSUT

#### 2.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 2559,16 euroa (perusvuokra).

Vuokra maksetaan kalenterivuositain vuokranantajan lähettämän laskun mukaisesti vuokranantajan osoittamalle tilille.

#### 2.2 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 syyskuun 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.

### **2.3 Viivästyskorko**

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

## **3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**

### **3.1 Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla laillista liiketoimintaa varten.

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

### **3.2 Rakentaminen**

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

### **3.3 Kunnossapito ym.**

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

### **3.4 Ympäristönsuojelulain 104 §:n selontekovelvollisuus**

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

### **3.5 Maaperän pilaantuminen**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueelle ei jätetä tai päästetä jätettä eikä muitakaan aineita siten, että seurauksena on maaperän pilaantuminen tai muu haitta, ympäristönsuojelulain 7 § (86/2000). Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin yllä tarkoittamalla tavalla pilaantunut vuokra-aikana, on

vuokralainen velvollinen huolehtimaan siitä, että alue puhdistetaan edellä mainitun lain 75 § säädettyssä tavalla.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, voi valvontaviranomainen velvoittaa vuokralaisen puhdistamaan alueen ympäristösuojelulain 84 §:n mukaisesti.

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

### **3.6 Alivuokraus**

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

### **3.7 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.

### **3.8 Luovutusvelvollisuus**

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

### **3.9 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.

## **4 LUNASTAMINEN**

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus kattaa arviolta lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

## **5 MUUT SOPIMUSEHDOT**

### **5.1 Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa 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 siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

## **5.2 Uudelleenvuokraus**

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 1.3 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.

## **5.3 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 on säädetty.

## **5.4 Sopimuksen purkaminen**

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

## **5.5 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## **5.6 Sopimuksen voimaantulo**

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

## **5.7 Asiakirjoihin tutustuminen**

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisterin ote
4. Kaavakartat ja määräykset

## **ALLEKIRJOITTAMINEN**

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

Loviisassa xx.xx. 2022

LOVIISAN KAUPUNKI

SEMILAX OY

Toni Sepperi  
kaupungeodeetti  
vuokranantajana

Robert Hindsberg  
toimitusjohtaja  
vuokralaisena