

MAANVUOKRASOPIMUS

- VUOKRANANTAJA:** Sotkamon kunta, Markkinatie 1, 88600 Sotkamo
Y-tunnus: 0189766-5, jäljempänä vuokranantaja.
- VUOKRALAINEN:** Nevel Oy, Ratatie 11, 01300 Vantaa,
Y-tunnus: 3006214-9, jäljempänä vuokralainen.
- VUOKRA-ALUE** Sotkamon kunnan Kiiskiniemi 765-401-4-65 kiinteistön n. 12 586 m2:n määräala Hakalan asemakaava-alueen korttelista T 591 osoitteessa Sahakuja 1, 88610 Vuokatti, kartta liitteenä.

VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla kaukolämpölaitostoimintaan.

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistama Vapo Oy:n vuonna 2009 rakennuttama toiminnan harjoittajan omistama lämpövoimalaitos.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kaikista rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Puiden poistoon tulee saada kunnan rakennustarkastajan lupa. Poistettavat puut ovat vuokralaisen omaisuutta.

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 tai toiminnan keskeytymisestä 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.

Maaperän pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:ään viitaten vuokranantaja ilmoittaa, ettei vuokra-alue tiettävästi sisällä jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli ilmenee, että vuokra-alue on pilaantunut ennen 1.11.2008 alkanutta Sotkamon kunnan ja Vapo Oy välistä vuokrasopimusta, vastaa vuokranantaja pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista mukaan lukien jätteiden ja muiden maaperään kuulumattomien esineiden, rakenteiden ja muiden vastaavien poiskuljetuksesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu, jos saastuminen on vuokralaisen estettävissä. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 7 tai 8 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä säädetään.

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

Alivuokraus

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

Katselmukset

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

Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten MRL 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen vuokra-alueelle sekä MRL 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai vuokra-alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen vuokra-alueelle. Sijoittamisesta sovitaan tarkemmin erillisellä sopimuksella.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta rakennuskaavatieksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Luovutusvelvollisuutta ei kuitenkaan ole, mikäli luovuttaminen kohtuuttomasti häittäisi vuokra-alueella harjoitettavaa kaukolämpölaitostoimintaa.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

VUOKRASUHTEEN KESTO

Vuokra-aika

Vuokra-aika on viisitoista (15) vuotta.

Vuokra-aika alkaa 1.1.2023 ja päättyy 31.12.2037.

Uudelleenvuokraus

Mikäli vuokralainen jatkaa nykyistä kaavanmukaista toimintaansa vuokrakauden jälkeen, vuokralaisella on oikeus saada määrääla vuokrakauden päättyessä uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen.

MAKSUT

Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kuusituhatta seitsensataa (6 700) euroa (perusvuokra) kunkin vuoden kesäkuun loppuun mennessä vuokranantajan osoittamalle tilille.

Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

6 700 euron 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 vuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2022 syyskuun indeksiluku, joka on 2190. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta.

Muut maksut

Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen maksamaan yksityisten viemäreiden ja vesijohtojen talohaaran liittyminen rakennuskustannukset kunnan määräämien perusteiden mukaisesti.

Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

LUNASTAMINEN

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja rakennelmat 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 arviolta kattaa lähinnä julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuneet kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomalla tavalla.

MUUT SOPIMUSEHDOT

Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennukset tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

Rakennuskaavatie kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtana kiinteistöön rajoittuva asemakaavatie määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa rakennuskaavatietä ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen rakennuskaavateiden osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoitukseen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain 4 §:n mukaan eräpäivästä maksun tapahtumiseen saakka.

Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa vahinkotapahtuma tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa, lunastaminen on määrätty.

Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Kainuun kärjäoikeudessa.

Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan 1.1.2023.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

LIITTEET

1) kartta

ALLEKIRJOITUKSET

Sotkamossa xx. xxxkuuta 2022

Vuokranantaja**SOTKAMON KUNNANHALLITUS**

Mika Kilpeläinen
Kunnanjohtaja

Vuokralainen**NEVEL OY**

Clas Blomberg
johtaja

Mikael Calonius
johtaja