

MAANVUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Loviisan kaupunki, 0203263-9
(kaupunginhallitus 4.12.2023 § XXX)
Osoite: PL 77, 07901 Loviisa

Vuokralainen: Kuljetus-Savolainen Oy, Y-tunnus 0280975-1
Sorvitie 5
63700 Ähtäri

1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on noin 6 886 m² suuruinen alue Loviisan kaupungin Fantsnäsin kylässä sijaitsevasta määräalasta 434-404-2-29-M603 (kartta liitteenä). Alueesta muodostetaan sitovan tonttijaon mukainen tontti 434-11-1106-19.

1.3 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2024 ja päättyy 31.12.2053.

2. MAKSUT

2.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 4131,24 euroa (perusvuokra).

Vuokra maksetaan kalenterivuosittain vuokranantajan lähettämän laskun mukaisesti vuokranantajan osoittamalle tilille.

2.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu kuluttajahintaindeksiin seuraavasti:

Kohdan 2.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen kuluttajahintaindeksin 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 2023 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.

2.4 Muut maksut

Vuokranantaja pidättää Loviisan kaupungille oikeuden periä maankäyttö- ja rakennuslain mukaista hulevesimaksua ja Loviisan vesiliikelaitokselle oikeuden periä vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetun liittymismaksun ja perusmaksun sekä muita maksuja laitoksen toimittamista palveluista. Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan lisämaksun vesihuoltolain mukaisesti.

Vuokralainen vastaa tontin lohkomiskustannuksista.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla laillista liiketoimintaa varten 24.9.2020 hyväksytyn asemakaavan 434_11-51 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

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 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan alueelle 2 vuoden kuluessa asemakaavamääräysten mukaisia ja Loviisan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymiä elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia vähintään 50 % rakennusoikeudesta = 1377 kerrosneliömetriä. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

3.4 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-alueen hulevedet tulee käsitellä vuokra-alueella.

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.

3.5 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.

3.6 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, ympäristösuojelulain 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 § säädetyssä 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.

3.7 Roskaantuminen

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

3.8 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava vuoden kuluessa ja loppuunsaatettava kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

3.9 Alivuokraus

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

3.10 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.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 Kulkuyhteys aallonmurtajalle

Vuokra-alueen käyttö ei rakentamisaikana eikä muulloinkaan saa edes tilapäisesti estää kulkemista aallonmurtajalle ainoaa kulkuyhteyttä pitkin.

4 LUNASTAMINEN

Jos vuokralainen ei ennen kohdassa 4.1. asetetun määräajan päättymistä ilmoita käyttävänsä etuoikeutta uudelleenvuokraukseen tai vuokranantaja ei vuokraa uudelleen vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen, 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.

Mikäli vuokraoikeus siirretään kolmannelle ennen kohdassa 3.3 tai 3.8 tarkoitettua rakentamisvelvoitteen täyttämistä ja ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralainen maksaa kohdassa 5.5 mainitun mukaisen sopimussakon.

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 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokralainen laiminlyö kohdassa 3.3 tai 3.8 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määräämisessä sovelletaan kaupunginvaltuuston 10.10.2012 § 101 tekemää päätöstä.

Jos vuokralainen ilman vuokranantajan suostumusta luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä, luovuttaja maksaa vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on 20-kertainen täysimääräinen vuosivuokra.

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

5.4 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.

5.5 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 20 ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö kohdassa 3.3 tai 3.8 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen. Vuokralaisen omaisuuden poistamisen ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten kohdassa 4.2 määritellään.

5.6 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Itä-Uudenmaan kärjäoikeudessa.

5.7 Sopimuksen voimaantulo

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

5.8 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

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

ALLEKIRJOITTAMINEN

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

Loviisassa xx.12.2023

LOVIISAN KAUPUNKI

KULJETUS-SAVOLAINEN OY

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö
(kaupungingeodeetin sijaisena,
Loviisan kaupungin hallintosääntö 164 §)
vuokranantajana

Vesa Savolainen
toimitusjohtaja
vuokralaisena