

MAANVUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

Tällä vuokrasopimuksella uudistetaan Raahen kaupungin ja Raahepolis Oy:n välillä tonttia 678-30-3004-1 (laitostunnus 67-30-3004-1-L1) koskeva vuokrasopimus.

(Maanvuokrasopimus perustuu Raahen kaupunginhallituksen päätökseen 1.6.2022)

1.1 Sopijapuolet Vuokranantaja: Raahen kaupunki, Y- tunnus 1791817-6
PL 62, 92101 Raahe

Vuokralainen: Raahepolis Oy, Y-tunnus 0830284-7
Kirkkokatu 33B, 92100 Raahe

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

1.2 Vuokra-alue Raahen kaupungin 30. kaupunginosan korttelissa 3004 sijaitseva tontti nro 1, kiinteistötunnus 678-30-3004-1, osoitteessa Rantakatu 8. Tontin pinta-ala on 6480 m² ja se on merkitty oheiseen liitekartaan.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla ja siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty (K-7 eli ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien liike- ja toimistorakennusten korttelialue).

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvat ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen ennestään omistamat rakennukset.

2.3 Kunnossapito ym. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

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

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeyttämisestä 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.

2.4 Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti vuokranantaja toteaa, että vuokra-alue on aiemmin ollut Raahepolis Oy:n hallinnassa maanvuokrasopimuksen perusteella. Vuokranantajan toimesta ei ole vuokrasopimuksen uudistuksen yhteydessä tutkittu, onko vuokra-alueella ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja 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) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään.

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

Vuokramiehen on ympäristönsuojelulain 134§:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveeseen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Kaupungin vaatiessa vuokramies on velvollinen toimittamaan kustannuksellaan kaupungille yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä kaupungin hyväksymän tutkimuslaitoksen tekemän selvityksen vuokra-alueen maaperän puhtaudesta.

2.5 Alivuokraus

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

2.6 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.

2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen on velvollinen sallimaan Raahen kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin, sillä edellytyksellä, että johdon, putken, laitteen tms. omistaja, haltija tai rakentaja on ennen tässä tarkoitetun toimenpiteen suorittamista tehnyt vuokralaisen kanssa sopimuksen suoranaisen haitan tai vahingon korvaamisesta.

2.8 Luovutusvelvollisuus

Jos Raahen kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralaisen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

2.9 Tontin omaksi lunastaminen

Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti omakseen ostoajankohtana olevan käyvän hinnan mukaan. Maksettuja vuokria ei oteta kauppahinnassa huomioon.

3. VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika Vuokra-aika alkaa 18.6.2022 ja päättyy 17.6.2052 (30 vuotta).

3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 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 vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

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

Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus päättää uusista vuokrasopimusehdoista.

4. MAKSUT

4.1 Vuokra Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on **(8958,34)** euroa (perusvuokra).

Vuokra maksetaan kalenterivuositain viimeistään kesäkuun 30. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille. Vuokra tarkistetaan jokaisen vuokramaksun yhteydessä.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti: Kohdan 4.1 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, vuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti. Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti: Perusindeksinä on huhtikuun 2022 indeksiluku, joka on 2121. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden huhtikuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Maksamattomat vuokrat

Jos tämä vuokrasopimus siirretään kolmannelle osapuolelle, uusi vuokralainen on velvollinen maksamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

5. LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokrasuhteen päättyttyä vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamaa vuokra-alueella sijaitsevaa, edellä kohdassa 2.2 tarkoitettua rakennusta tai muuta alueelle rakennettua rakennusta, laitetta tai laitosta.

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

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden 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 vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 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 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 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 (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

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

Vuokramies on velvollinen antamaan kaupungin niin vaatiessa tämän pykälän mukaan vuokramiehelle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka päättää kaupunki.

Vuokralainen vastaa tontin rajan ja kadun ajoradan välissä olevan katualueen kesäkunnossapidosta.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrostä vuokranantajalle kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

6.4 Viivästyskorko

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

6.5 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 6.1 tarkoitettua rakentamisvelvollisuutta. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5. on määrätty.

6.7 Lisäehdot

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan jätelakia ja sen nojalla annettuja, kulloinkin voimassa olevia määräyksiä.

Vuokralainen on velvollinen liittämään rakennuksensa sähkö-, vesi- ja viemäriverkostoihin ja mahdolliseen lämpöjohtoverkoston voimassa olevia liittymismaksuja vastaan.

Vuokramiehen tulee vaadittaessa aidata tontti siistillä kaupungin hyväksymällä aidalla. Aitaan ei saa ilman kaupungin lupaa kiinnittää muita mainoksia kuin vuokramiehen liikkeen nimi ja tunnus. Vuokra-alueelle on vuokranantajan niin vaatiessa rakennettava tilat muuntamoa ja kaapeleita varten erikseen sovittavaa korvausta vastaan.

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta sekä lisäksi sopimussakkoa enintään viiden (5) vuoden vuokran määrän.

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta hakea ja saada kiinnitys tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi. Vuokralainen valtuuttaa tämän sopimuksen allekirjoittamisella vuokranantajan asiamiehenään vuokralaisen kustannuksella hakemaan kiinnityksen.

6.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Oulun käräjäoikeudessa.

6.9 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja Raahen kaupungin osalta sitten, kun Raahen kaupungin viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

6.10 Allekirjoitukset

Raahessa _____. päivänä _____kuuta 2022.

Vuokranantaja

Raahen kaupunki

Mikko Moilanen
kaupungingeodeetti

Vuokralainen

Raahepolis Oy

Kari Malkamäki
toimitusjohtaja

Liitekartta

