

## MAANVUOKRASOPIMUS

### 1. JOHDANTO

Maanvuokrasopimus liittyy Soveliuksen apurahasäätiön esitykseen lahjoittaa Bio Huvimylly rakennus Raahen kaupungille

#### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Soveliuksen apurahasäätiö  
Y-tunnus 0189391-2  
Rantakatu 40, 92100 Raahen

Vuokralainen: Raahen kaupunki, Y-tunnus 1791817-6  
PL 62, 92101 Raahen

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

#### 1.2 Vuokra-alue

Noin 680 m<sup>2</sup> – 1200 m<sup>2</sup> suuruinen karttaliitteeseen merkitty alue (Alue1 – Alueet 1+2) Raahen kaupungin 3. kaupunginosan korttelissa 9 sijaitsevasta tontista nro 12, (kiinteistötunnus 678-3-9-12) osoitteessa Kauppakatu 27, Raahen.

Tontti nro 12 on ympäristöministeriön 14.3.1986 vahvistaman asemakaavan mukaista asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, AL-1.

### 2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

#### 2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla elokuvateatterirakennuksen alueeksi siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toimintaansa tarvittavat viranomaisluvut 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 Rakentaminen

Vuokra-alueella sijaitsee kokonaisalaltaan noin 481 m<sup>2</sup> suuruinen elokuvateatterirakennus Bio Huvimylly.

Rakennus on osoitettu kaavamerkinnällä sh eli suositellaan säilytettäväksi historiallisena tai kaupunkikuvaan sopeutuvana rakennuksena. Lisäksi rakennus on suojeltu vuonna 2011 rakennusperintölain (498/2010) ja rakennussuojelulain (60/1985)

nojalla,

**2.3 Kunnossapito ym.** Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralaisella ei ole 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-alueella on aiemmin toiminut elokuvateatteri. Vuokranantajan toimesta ei ole vuokrasopimuksen solmimisen 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 pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

#### **2.5 Alivuokraus**

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-alue tai osa siitä Raahen kaupungin hyväksymälle kolmannelle osapuolelle.

#### **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 suoranaisten 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 Vuokra-alueen lunastaminen

Vuokralaisella on oikeus lunastaa vuokra-alue omakseen ostoajankohtana olevan käyvän hinnan mukaan. Maksettuja vuokria ei oteta kauppahinnassa huomioon. Tarvittaessa ostohinnan määrittämisessä voidaan käyttää ulkopuolista arvioitsijaa.

## 3. VUOKRASUHTEEN KESTO

**3.1 Vuokra-aika** Vuokra-aika alkaa 1.5.2023 ja päättyy 30.4.2053 (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 määräajan 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 1,32 €/m<sup>2</sup> (perusvuokra).

Vuokra maksetaan kalenterivuositain viimeistään joulukuun 31. 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 tammikuun 2023 indeksiluku, joka on 2249. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden lokakuun 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 rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisella ei ole velvollisuutta rakentaa tuhoutuneen tilalle entistä vastaavaa rakennusta.

#### **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 puhtaanapidosta 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 siirrosta 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, eräänntyneille 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.

### **6.6 Vakuus**

Vuokralainen antaa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi 5 000 euron suuruisen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin vuokralaisen rakennuksiin 1. etuoikeussijalla kohdistuvan kiinnitysvakuuden.

Kiinnitys haetaan vuokralaisen kustannuksella ja panttikirja luovutetaan vuokranantajalle. Vuokralainen valtuuttaa tämän sopimuksen allekirjoittamisella vuokranantajan asiamiehenään hakemaan kiinnityksen.

### **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.

#### **6.8 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Oulun käräjäoikeudessa.

#### **6.9 Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan vuokranantajan osalta heti ja Raahen kaupungin osalta sitten, kun Raahen kaupunginvaltuusto on päättänyt Bio Huvimylly rakennuksen lahjoitusta koskevan asian.

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

#### **6.10 Allekirjoitukset**

Raahessa \_\_\_\_\_. päivänä huhtikuuta 2023.

Vuokranantaja                      Soveliuksen apurahanäätiö

\_\_\_\_\_

Vuokralainen                      Raahen kaupunki

\_\_\_\_\_

Liitekartta

