

1 JOHDANTO

Tällä vuokrasopimuksella uudistetaan Raahen kaupungin ja [REDACTED] välillä tontteja 678-40-4001-5 ja 678-40-4001-8 (laitostunnus 678-40-4001-4-L1) koskeva 31.12.1999 allekirjoitettu maanvuokrasopimus.

Tämä maanvuokrasopimus korvaa aiemman sopimuksen kokonaisuudessaan ja aiempi sopimus (allekirjoitettu 31.12.1999) sovitaan päättyväksi tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksin. Alueen hallinta ja vastuu vuokra-alueesta jatkuu keskeytyksettä vuokralaisella.

Maanvuokrasopimus perustuu Raahen kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen XX.XX.2023 § XXX.

1.1 Sopijapuolet

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

Vuokralainen: [REDACTED]

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty. Nykyinen vuokraoikeus on kirjattu laitostunnuksella **678-40-4001-L1**.

1.2 Vuokra-alue

Raahen kaupungin 40. kaupunginosan korttelissa 4001 sijaitsevat tontit nrot 5 ja 8, kiinteistötunnukset 678-40-4001-5 ja 678-40-4001-8.

-Tontin 678-40-4001-5, pinta-ala 4422 m²

-Tontin 678-40-4001-8, pinta-ala 1036 m²

Vuokra-alue on merkitty liitekarttaan.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Tontti 678-40-4001-5 sisältyy Koivuluodon liikekorttelin ja urheilualan asemakaavan muutoksessa (Akm 209) merkittyyn liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K-40). Tontti 678-40-4001-8 sisältyy samaisessa kaavassa merkittyyn autopaikkojen korttelialueeseen (LPA-40).

Kaava mahdollistaa nykyisen huoltoaseman kohdalle rakennettavan nykyaikaisen liikenneaseman polttoainejakelupisteineen, sekä liike- ja toimistorakennusosan toteuttamisen Uimahallintien ja Ollinkalliontien kulmukseen.

Alue vuokrataan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla huoltoasematoimintaan, sekä sitä tukevaan toimintaan. Vuokra-aluetta ei saa ilman kunnan lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamisessa ja yritystoiminnassa tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillään eikä muillakaan toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen ennestään omistama huoltoasemarakennus, joka sisältää huolto- ja pesuhallit sekä myymälän/kahvion. Lisäksi pihalla on polttoaineenjakeleluun kuuluva mittarikenttä katoksineen.

Vuokralainen sitoutuu vuokranantajan vaatiessa aitaamaan tontin. Aitaan ja rakennuksiin ei saa ilman vuokranantajan lupaa kiinnittää muita mainoksia kuin tontilla yritystoimintaa harjoittavan yrityksen nimi ja tunnus. Vuokralainen hankkii yritystoimintaansa varten tarvittavat viranomaisluvut.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeidensa toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennusten perustamistavasta.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan 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 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.

2.4 Maaperän/ pohjaveden pilaamiskielto

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti vuokranantaja toteaa, että vuokra-alue on aiemmin ollut Vuokralaisen 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 pohjaveteen 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 sallii kaupungin osoittaminen 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.

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

2.8 Luovutusvelvollisuus

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

Vuokralaiselle tästä aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

2.9 Tontin omaksi lunastaminen

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

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa ___ / ___ / 2023 ja päättyy ___ / ___ / 2053 ilman irtisanomista (vuokra-aika 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.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuotuinen vuokra (perusvuokra) on seitsemäntoistatuhatta kuusisataaneljäkymmentyhdeksän (17 649) euroa. Uutta vuokraa noudatetaan tämän vuokrasopimuksen alkamispäivästä lukien.

Vuotuinen vuokra maksetaan jaettuna kahteen yhtä suureen erään. Ensimmäinen erä on maksettava viimeistään kesäkuun 30. päivänä ja toinen erä viimeistään joulukuun 31. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille laskua vastaan.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan kalenterivuositain 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 2023 helmikuun indeksiluku, joka on 2268. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden huhtikuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Ensimmäinen uuden vuokrasopimuksen mukainen indeksitarkistus tehdään vuoden 2024 vuosivuokraan.

4.3 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen maksamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, 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.

5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa kohdan 5.1 tarkoittamaa vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä. Vuokranantajan tulee ilmoittaa lunastusoikeutensa käyttämisestä kirjallisesti vuokralaiselle ennen vuokra-ajan päättymistä.

5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus vuokralaisen rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rauetessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtumat

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 ja yleinen alue 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 puhtaanpidon 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, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 6.1 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 5. on määrätty.

6.6 Vakuus

Vuokraoikeuteen (laitokseen) kohdistuu vuokranantajalle tämän sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi 16 818,79 € suuruinen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin vuokralaisen rakennuksiin 1. etuoikeussijalla kohdistuva kiinnitys- vakuus.

Kiinnitys vuokraoikeuteen (laitokseen) pysytetään voimassa entisenlaisena.

6.7 Lisäehdot

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

Vuokralainen on velvollinen liittämään rakennuksensa kaupungin sähkö- ja viemäriverkostoihin sekä mahdolliseen lämpöjohtoverkoston voimassa olevia liittymismaksuja vastaan. Tämän sopimuskohdan rikkoja maksaa kaupungille sopimussakkona rikkomisajankohtana perittävän liittymismaksun suuruisen korvauksen.

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta sekä lisäksi sopimussakkoa enintään (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 heti kun vuokrasopimus on allekirjoitettu ja kaupungin tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

7.0 Allekirjoitukset

Raahessa ____ päivänä _____kuuta 2023.

Vuokranantaja

Raahen kaupunki

Vuokralainen

8103

8:2

EH

Savolahti

VP

K-koi

1:50

Olinkallontie

Vuokra-alue

40 (4001-5, 4001-6, VU)



4001 KL

e=0.40

Tenniskenttä

VU-T

Tenniskenttä

+5.0 P

4002 YU

e=0.25

Lahjoitusmaa

1:2 000

