

Maanvuokrasopimus perustuu Raahen kaupunginhallituksen päätökseen \_\_\_\_\_2023 § .  
Päätös on saanut lainvoiman \_\_\_\_\_.2023

## 1. JOHDANTO

### 1.1 Osapuolet

Vuokranantaja: Raahen kaupunki, Y-tunnus: 1791817-6  
PL 62, 92101 Raahе  
• jäljempänä vuokranantaja

Vuokralainen: Raahen Satama Oy, Y-tunnus: 2627981-2  
Sovionkatu 12-14 L22, 92100 Raahе  
• jäljempänä vuokralainen

### 1.2 Vuokra-alue

Raahen kaupungissa seuraavat kiinteistöt ja alueet:

- kiinteistö 678-41-4119-4, pinta-ala 191 712 m<sup>2</sup>
- kiinteistöstä 678-41-4119-2 noin 8,79 ha suuruinen alue
- kiinteistöstä 678-402-1-50 noin 10,68 ha suuruinen alue
- kiinteistöstä 678-413-36-2 noin 0,92 ha suuruinen alue

Yhteensä vuokra-alue on noin 39,56 ha, josta maa-alueita on tällä hetkellä noin 19,17 ha ja vesialueita noin 20,39 ha. Vuokra-alue on merkitty liitekarttaan.

Vuokra-alue sisältyy Raahen kaupunginvaltuuston 29.5.2017 § 53 vahvistaman Syväsataman teollisuusalueen asemakaava alueeseen (Akm 235).

- Kiinteistö 678-41-4119-4 on asemakaavan mukaista Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (kaavamerkintä T/kem-1).
- Kiinteistö 678-41-4119-2 on asemakaavan mukaista Teollisuusrakennusten korttelialuetta (kaavamerkintä TT-1).
- Kiinteistö 678-402-1-50 on tässä osittain asemakaavan mukaista vesialuetta (kaavamerkintä W) ja osittain asemakaavan mukaista satama-alueetta (kaavamerkintä LS-2).
- Kiinteistö 678-413-36-2 on tässä asemakaavan mukaista vesialuetta (kaavamerkintä W).

## 2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla satamatoimintojen käyttöön siten, kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa ja satamajärjestyksessä määrätty.

Vuokra-alueella ei ilman vuokranantajan nimenomaista etukäteistä suostumusta saa käyttää muuhun käyttötarkoitukseen.

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.

Mikäli vuokralainen ei saa kaikkia tämän vuokrasopimuksen ehtojen täyttämiseen tai toimintaansa tarvittavia viranomaislupia, vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus ei pääty, eikä vuokranantaja ole velvollinen palauttamaan mahdollisesti jo maksettuja vuokria vuokralaiselle. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaiselle vuokra-alueen käyttöön liittyvän hankkeen johdosta mahdollisesti aiheutuneita ja aiheutuvia viranomais-, suunnittelu- ja toteuttamiskuluja tai vastaavia kuluja.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat ja kulloistenkin rakennushankkeiden toteuttamiseen 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.

## **2.2 Vuokra-alueen hoitaminen**

Vuokralaisen hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä ja siitä aiheutuvista seuraamuksista on säädetty maanvuokralaissa ja sovittu tämän vuokrasopimuksen kohdassa "Vahingonkorvaus".

Vuokralaisen on pidettävä omistamansa rakennukset sekä kiinteät rakenteet ja laitteet täydestä arvosta palovakuutettuna.

## **2.3 Satamatoimintojen järjestäminen**

Vuokralainen toimii satamanpitäjänä ja vastaa satamanpitäjälle asetetuista velvollisuuksista. Vuokralainen vastaa kaikesta lakien ja asetusten sekä Raahen Satama Oy:n Satamajärjestyksen ja muiden erillisten määräysten satamatoiminnalle edellyttämien määräysten toimeenpanosta, valvonnasta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen vastaa Raahen Satama Oy:n satamajärjestyksen voimassaolo alueella satamajärjestyksen määräysten valvonnasta.

## **2.4 Turvallisuus ja valvonta**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että satamalla on hyväksytty ja ajantasainen Raahen Satama Oy:n satamajärjestys, jossa otetaan huomioon tarpeelliset määräykset sataman käyttämisestä ja satama-alueella noudatettavasta yleisestä järjestyksestä.

## **2.5 Rakentamiskelpoisuus, katualueet ym.**

Vuokralainen on vastuullinen vuokra-alueelle tulevien omien rakennustensa ja rakennelmiensa rakentamisen perustamistavan valinnasta ja rakentamiskelpoisuuden sekä maanalaisten johtojen yksityiskohtaisesta selvittämisestä.

## **2.6 Yhdyskuntateknisten verkostojen ja laitteiden sijoittaminen ja ylläpito**

Vuokralainen on velvollinen sallimaan korvauksetta yhdyskuntaa palvelevien viemäri-, vesi-, puhelin- ja sähköjohtojen sekä muiden sellaisten johtojen ja näihin liittyvien laitteiden, kiinnikkeiden ja tukien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin sekä näiden tarpeellisen huollon. Vuokralaiselle korvataan em. toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvat välittömät vahingot.

Verkostojen ja laitteiden paikat ja linjaukset tulee sopia vuokralaisen kanssa. Vuokranantajalla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta merkitä edellä mainitut oikeudet rasitteena kiinteistörekisteriin.

## **2.7 Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto**

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 tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä säädetään.

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

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

## **2.8 Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus sekä pilaantuneen maa-aineksen ja pohjaveden käsittely**

Vuokra-alue vuokrataan vuokralaiselle sellaisessa kunnossa kuin alue vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä on. Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa, että kiinteistön 678-41-4119-4 alueelle on ajettu täytemaata ja ruoppausmassoja. Vuokranantajan toimesta ei ole tutkittu, eikä vuokranantajalla ole tiedossa, että vuokra-alueella olisi ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

## **2.9 Katselmukset**

Raahen kaupungin viranomaisilla on oikeus pitää vuokra-alueella katselmuksia ja tarkastuksia vuokra-alueen vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi.

Vuokralainen on velvollinen sallimaan asianomaisille pääsyn vuokra-alueelle ja siellä oleviin vuokralaisen rakennuksiin. Vuokralainen huolehtii tarvittavien lupien hankkimisesta kaupungin viranomaisille ISPS-säännösten alaisella alueella liikkumista ja toimimista varten, mikäli edellytykset tähän täyttyvät.

Vuokralaisella on oikeus osallistua Raahen kaupungin viranomaisten kanssa katselmuksiin. Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on vuokralainen velvollinen korjaamaan vuokralaista koskevat puutteellisuudet kaupungin määräämässä ajassa. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

## **2.10 Vesi- ja viemäriverkostoon liittyminen**

Vuokralainen on velvollinen liittymään viemäriverkostoon liittymisestä jätehuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annettujen määräysten mukaisesti.

## **2.11 Alivuokraus**

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata ja tehdä maanvuokrasopimuksia kolmansien osapuolten kanssa. Alivuokratut sopimukset eivät ole kiinnityskelpoisia eikä niitä voi pantata lainan vakuudeksi.

Lisäksi yhtiöllä on oikeus huoneenvuokrasopimuksin vuokrata tai muuten luovuttaa vuokra-alueella olevia rakennuksia tai niiden osia kolmannelle käytettäväksi.

## **2.13 Luovutusvelvollisuus**

Jos vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

### 3. VUOKRASUHTEEN KESTO

#### 3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa **xx.xx.2023** ja vuokrasopimus päättyy **31.12.2055**.

#### 3.2 Vuokra-alueen myyminen ja uudelleen vuokraus

Vuokranantaja sitoutuu olemaan myymättä tai vuokraamatta vuokra-aluetta tai sen osaa kolmannelle osapuolelle vuokra-ajan kuluessa ilman vuokralaisen suostumusta.

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- 1) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- 2) alue on muutoinkin tarkoitettu vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- 3) 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** Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa **kahdeksankymmentäkolmetuhatta kuusisataakuusikymmentähdeksän (83 669)** euroa (perusvuokra).

Noin 191 712 m<sup>2</sup> suuruisten täyttöalueiden osalta maa- ja vesialueiden vuokrasta 64 703 € on arvonlisäveron alaista, jolloin vero peritään kunkin osalaskun yhteydessä kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaan. Arvonlisäveron alaisia ovat sataman täyttöalueet.

Arvonlisäveroa sovelletaan 1.1.2015 lukien. Mikäli arvonlisäverollisia alueita vuokrataan tai alivuokrataan, lisätään niiden vuokraan kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero (sama kuin edellä).

Vuotuinen vuokra on maksettava laskua vastaan Raahen kaupungin tilille kahtena eränä kesäkuun ja joulukuun vuokranmaksuerien yhteydessä (eräp. 30.6 ja 31.12).

Mikäli satamayhtiön liiketoimintaympäristössä tapahtuu vuokran maksuun vaikuttavia muutoksia, osapuolet neuvottelevat ja sopivat muutoksen vaikutuksesta vuotuisen vuokraan.

Mikäli sataman liiketoimintaympäristössä tapahtuu olennainen muutos, voidaan neuvotella vuokrasopimus uudelleen tai purkaa.

#### 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 vuoden 2023 heinäkuun indeksiluku, joka on 2312. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keskimääräinen indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Ensimmäinen tämän sopimuksen mukainen indeksitarkistus tehdään vuoden 2024 vuosivuokraan.

#### **4.3 Viivästyskorko**

Mikäli vuokran tai muun sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneelle vuokralle eräpäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain säännösten mukaisesti ja saamisen velkomisesta aiheutuvien kulujen kattamiseksi vuokranantajan käytössä olevan viivästysmaksun.

#### **4.4 Muut maksut**

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista vuokra-alueen käyttöä varten tarvittavien energia-, kaukolämpö-, televerkko-, ym. liittymien hankkimisesta.

### **5. LUNASTAMINEN**

#### **5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus**

Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta lunastaa vuokralaisen rakennuksia, laitteita ja rakenteita vuokrasuhteen päättyttyä.

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 vuoden 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.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajalla on kuitenkin oikeus lunastaa vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset ja rakenteet sekä hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset maanvuokralain (258/66) 34 §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hinnasta, mikäli vuokranantaja on vuokralaiselle siitä kirjallisesti ilmoittanut viimeistään yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä.

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä oleviin vuokralaisen rakennuksiin on kiinnitetty velasta, suorittaa vuokranantaja kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

Toimenpiteistä vuokrasuhteen päättyessä noudatetaan maanvuokralain (258/66) 5. luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

### **6. MUUT SOPIMUSEHDOT**

#### **6.1. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus**

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen kohdalla olevan kadun, yleiseen käyttöön luovuttamisesta riippumatta, kunnossa- ja puhtaanapidosta siten, kuin laissa kadun ja

eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty (669/1978) ja myös kadulta tai tieltä vuokra-alueelle johtavan tien kunnossa- ja puhtaanapidosta.

## **6.2 Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella on oikeus ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeus kaikkine vuokra-alueella olevine rakennuksineen ja laitteineen kolmannelle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeuden saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään vuokranantajan suostumuksella. Edellä mainittu ehto sisältää myös kiellon kirjata maakaaren 14 luvun 3 §:n mukainen hallinnanjakosopimus.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta Raahen kaupungille kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kun maakaareissa (540/95) on säädetty.

Edellinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi sen jälkeiseltä ajalta niin kauan, kunnes maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

Vuokranantajalla on vuokraoikeuden siirrosta huolimatta oikeus saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista ja/tai muusta vakuudesta.

## **6.3 Vuokraoikeuden kirjaaminen**

Vuokraoikeuden muutoksen kirjaamista on haettava maakaaren (540/1995) mukaan Maanmittauslaitokselta kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu. Kirjaamista ei saa hakea hallinnanjakosopimukselle.

Siirron saaja on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta siten, kuin maakaareissa on säädetty.

Mikäli vuokralainen sanoo vuokrasopimuksen irti sopimuskautena ja jos se tämän vuokrasopimuksen mukaan on mahdollista, on vuokralainen velvollinen omalla kustannuksellaan kirjauttamaan vuokrasopimuksen lakkaamisen niin kuin siitä on maakaareissa säädetty, sekä huolehtimaan vuokraoikeuteensa kohdistuvien muiden kuin vuokranantajalle myönnettyjen kiinnitysten kuolettamisesta.

## **6.4 Vakuudet**

Vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokralainen antanut vuokraoikeuteen ja sillä oleviin rakennuksiin ja laitteisiin kiinnitetyn, parhaalla etusijalla olevan pääomaltaan 200 000 euron panttikirjan vuokranantajalle.

## **6.5 Panttaussitoumus**

Jos vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut erääntyneet maksut maksamatta, vuokranantajalla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea mahdollisen pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

## **6.6 Vahingonkorvaus**

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaiken tuottamuksellaan tai sopimusrikkomuksellaan vuokranantajalle aiheuttamansa vahingon sekä korvaamaan siitä johtuneet palkka- ja muut kustannukset.

## **6.7 Sopimuksen purkaminen**

Vuokrasopimuksen purkamisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

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

### **6.8 Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla sopijapuolten kesken.

Toissijaisesti vuokrasopimuksesta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset vuokra- ja korvauskysymykset ratkaistaan vuokranantajan kotipaikan alioikeudessa (Oulun kärjäoikeus) ensimmäisenä oikeusasteena. Osapuolten välisessä sopimussuhteessa sovelletaan Suomen lakia.

### **6.9 Vuokrasopimuksen voimaantulo ja sitovuus**

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan ja sitoo osapuolia, kun sen hyväksymistä koskevat Raahen kaupungin ja Raahen Satama Oy:n päätökset ovat lainvoimaisia ja vuokrasopimus on allekirjoitettu. Osapuolet sitoutuvat toimittamaan toisilleen em. päätöksiä koskevat asiakirjat viipymättä päätösten tekemisen/lainvoimaisuuden jälkeen.

### **6.10 Allekirjoitukset**

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudattamaan.

Raahessa \_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2023.

**VUOKRANANTAJA**

**RAAHEN KAUPUNKI**

---

**VUOKRALAINEN**

**RAAHEN SATAMA OY**

---

Raahen Satama Oy:n vuokra-alue

