

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Raahen kaupunki, Y-tunnus 1791817-6
PL 6, 92101 Raahе
TMW Raahе Oy
Vuokralainen: ~~Sievin Biohake Oy, Y-tunnus 1963510-2~~
~~Vaikkamaantie 18, 85460 Joenkylä~~

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

1.2 Vuokra-alue

Raahen kaupungin 37. kaupunginosan kortellit 3711 (nykyisin 3714) ja 3712 (nykyisin 3715) katualueineen. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 53523 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 biotermiinalilaitoksen/bioetanoliuotantolaitoksen ja niihin liittyvine toimisto-, varasto- ja liikerakennusten alueena, ottaen huomioon asemakaavan mukaiset määräykset.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen 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 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakentamisen tontille 1 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja saattamaan rakennustyöt 3 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta siihen valmiuteen että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan Raahen kaupungin rakennuslupaviranomaisen määräämiä kortteli- ja tontikohtaisia rakentamisohjeita.

2.3 Perustamistavan valinta ja maaperätutkimukset

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

Vuokralaisella on ollut käytettävissä Raahen kaupungin 16.6.1982 päivätyt kairauspöytäkirjat (8 kairausreikä). Vuokralainen on tehnyt vuokra-alueella koekuopin maaperätutkimuksia kesäkuussa 2010. Vuokralainen on verrannut näin saatuja tuloksia kairauspöytäkirjoihin, vuokralaisella ei ole huomauttamista asian suhteen.

- 2.4 Kunnossapito ym.** Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.
- 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 suorittamista töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvilystä.
- Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

2.5 Maaperän saastuminen

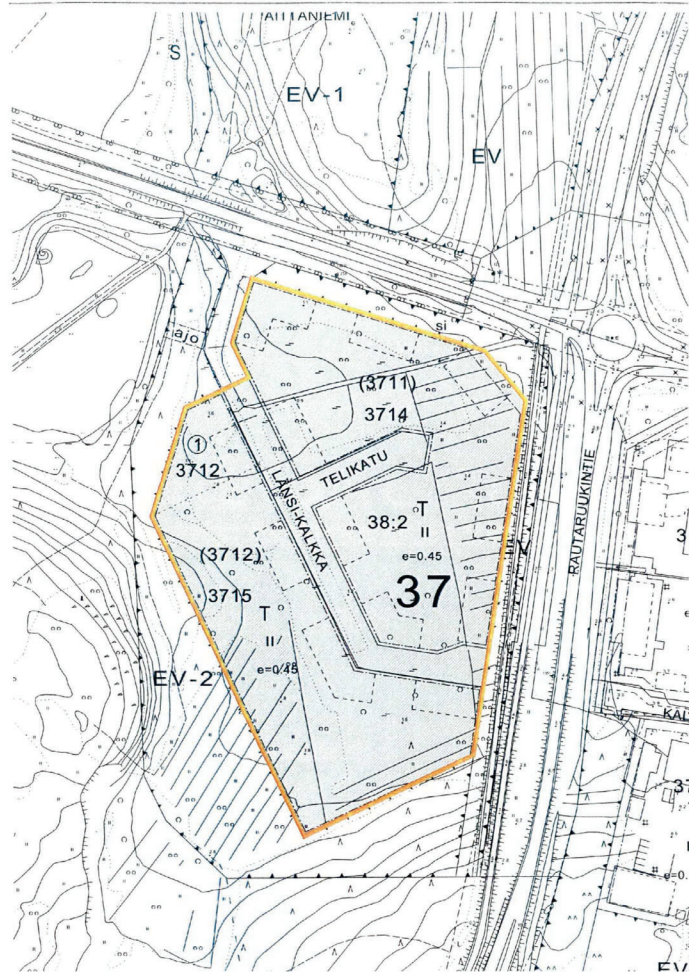
Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana jätelain (1072/93) 22 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 23 §:ssä säädetään.

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

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

- 2.7 Katselmuksset** 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.

- 2.8 Johtojen ym. sijoittaminen** Vuokralainen on velvollinen sallimaan 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 kiinteistön haltijan kanssa sopimuksen suoranaisen haitan tai vahingon korvaamisesta.



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.

6.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Raahen käräjäoikeudessa.

6.8 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan heti.

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

ALLEKIRJOITUKSET

Raahessa 6. päivänä heinäkuuta 2010.

VUOKRANANTAJA Raahen kaupunki

Kaupunginjohtaja Kari Karjalainen

VUOKRALAINEN Sievin Biohake Oy

Risto Vilen
toimitusjohtaja

2.9 Luovutusvelvollisuus

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

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3 VUOKRASUHTEN KESTO

3.1 Vuokra-aika Vuokra-aika alkaa 6.7.2010 ja päättyy 31. joulukuuta 2040.

3.2 Uudelleenvuokraus

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

- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokratuuden 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, joka on (viisituhatta) 5000 euroa (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 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) 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 huhtikuun 2010 indeksi, joka on 1749. Tarkistusindeksi on maksuvuoden lokakuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralalla.

4.3 Vuokra-alueen ostaminen

Vuokralainen voi vuokra-aikana halutessaan ostaa vuokra-alueen kauppahinnalla, joka on viimeksi laskutettu vuosivuokra pääomittuna 4,5 %:n tuoton mukaan. Maksettuja vuokria ei huomioida kauppahinnassa.

4.4 Maksamattomat vuokrat

Jos tämä vuokrasopimus siirretään kolmannelle osapuolelle, uusi 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 päätyttyä vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamaa vuokra-alueella sijaitsevaa rakennusta tai muuta alueelle rakennettua rakennusta, laitetta tai laitosta.

Vuokralainen on vuokrasuhteen päätyttyä 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 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaan kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

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

Vuokralainen on velvollinen antamaan kaupungin niin verotuksesta lähtien kohdan mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka päättää kaupunki.

6.2 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 ohteen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

6.3 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun maksaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.4 Sopimuksen purkaminen

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

6.5 Vakuus

Vuokralainen antaa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvolluuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi 20 000 euron suuruisen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin vuokralaisen rakennuksiin 1. etuoikeussijalla kohdistuvan kiinnitysvakuuden.

Kiinnitys haetaan vuokralaisen kustannuksella ja panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

6.6 Lisäehdot

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

Vuokralainen on velvollinen liittämään rakennuksensa sähkö-, vesi- ja viemäri- verkostoihin sekä lämpöjohtoverkoston voimassa olevia liittymismaksuja vastaan. Tämän sopimuskohdan rikkoja maksaa verkostojen omistajalle sopimus-sakkona rikkomusajankohtana perittävän liittämämaksun 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.