

Raahen kaupunginhallituksen maanvuokrasopimuksen muuttamista koskeva hyväksymispäätös . .2024 § on lainvoimainen.

## 1. JOHDANTO

Tällä maanvuokrasopimuksella muutetaan kiinteistöstä Raahen kaupungin lahjoitusmaa, rekisteritunnus 678-402-1-50 noin 29 525 m<sup>2</sup>:n määräalasta tehtyä maanvuokrasopimusta. Aikaisemmin on muutettu voimassa olevalla, 28.9.2018 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella alun perin tehtyä maanvuokrasopimusta.

Maanvuokrasopimus on tehty Raahen kaupungin ja Presteel Oy:n välillä ensimmäisen kerran 18.12.2017, joka on merkitty kirjaamisrekisteriin laitostunnuksella **678-402-1-50-L169**. Raahen Satama Oy on ympäröivän satama-alueen päävuokralainen, laitostunnus 678-402-1-50-L79.

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

Vuokralainen: Presteel Oy, Y-tunnus 1087340-3  
Lapaluodontie 320, 92100 Raaha

1.2 Vuokra-alue Yhteensä noin **31 562** m<sup>2</sup>:n määräala kiinteistön Raahen kaupungin Lahjoitusmaa 678-402-1-50 alueella. Määräala muodostuu kahdesta palstasta 25 025 m<sup>2</sup> ja 6 537 m<sup>2</sup>, jotka on merkitty tämän sopimuksen liitekarttaan. Vuokra-alue käsittää alueella ennestään olevan teollisuushallin palstan ja erillisen rakentamattoman varastoalueen, jonka ulottuvuus muuttuu tämän sopimuksen mukaiseksi.

Alueella on voimassa Raahen Satama Oy:n satamajärjestys. Vuokra-alue kuuluu kulunvalvonnan piirissä olevaan suljettuun satama-alueeseen.

## 2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alueen käyttö jatkuu maanvuokralain (258/66) 5

luvun tarkoittamalla tavalla teollista toimintaa varten siten, kuin siitä on asemakaavassa määrätty.

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

### 2.2 Käyttö ja kunnossapito

Vuokra-aluetta ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen kuin tässä sopimuksessa mainittuun tarkoitukseen.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan Raahen sataman turva- ja ympäristöluvan määräyksiä, Satama Oy:n satamajärjestystä, liikkumis- ja oleskelua koskevia määräyksiä ja rajoituksia sekä edellä mainituista annettuja kulloinkin voimassa olevia määräyksiä sekä muita Raahen Satama Oy:n antamia ohjeita ja määräyksiä.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan rakennus-, palo-, terveys- ja ympäristölainsäädännön määräyksiä ja velvoitteita.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralainen huolehtii ennestään noin 4500 m<sup>2</sup>:n lisäalueeseen kohdistuvan muutosalueen toteuttamisesta ja esineiden poistamisesta vuokraoikeudesta

pois jäävältä alueelta sekä sen siistimisestä. Laajanemisalueelta voidaan poistaa puusto.

Vuokralainen huolehtii muiden tarpeelliseksi katsottavien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Ympäristövaikutuksiltaan oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

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

Vuokralaisella on oikeus ajoväylän käyttöön 10 m leveydeltä vuokra-alueeseen rajoittuvalla alueella (ns. autohallin alue) vuokra-alueen itärajan koko pituudelta. Ajoväylä on merkitty sopimuksen 28.9.2018 liitekarttaan. Alueen kunnossapidosta vastaa niin kutsutun autohallin vuokralainen.

### 2.3 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 ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulaissa säädetään.

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

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

### 2.5 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.

### 2.6 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen on velvollinen sallimaan Raahen Satama Oy:n ja 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.

## 3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika Vuokra-aika on alkanut 1.1.2018 ja päättyy 31.12.2038.

### 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) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrauden 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 sopimuksen mukaan vuotuista vuokraa seuraavasti:  
- noin 25 025 m<sup>2</sup>:n suuruisesta alueesta 13 513 euroa (perusvuokra)  
- noin 6 537 m<sup>2</sup>:n suuruisesta alueesta 3 530 euroa (perusvuokra 0,54 €/m<sup>2</sup>/v)

Vuokra maksetaan kalenterivuositain viimeistään joulukuun 30. päivänä erillisen laskun mukaan. 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 vuoden 2017 syyskuun indeksiluku, joka on 1931. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden heinäkuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

## 5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokrasuhteen päätyttyä vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamaa vuokra-alueella sijaitsevaa rakennusta, laitetta tai laitosta.

5.2 Rakennusten, tarpeiston ja ainesosien poistaminen

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 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

## 6.2 Viivästyskorko

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

## 6.3 Sopimuksen purkaminen

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

## 6.4 Lisäehdot

Raahen Satama Oy:n satamajärjestyksen alueella tapahtuviin toiminnan muutoksiin on aina saatava Raahen Satama Oy:n lupa.

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

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

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.

## 6.5 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan paikkakunnalla toimivaltaisessa käräjäoikeudessa.

## 6.6 Sopimuksen voimaantulo

Tämä maanvuokrasopimuksen muutos tulee voimaan, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Raahessa      päivänä      kuuta      2024

Vuokranantaja: RAAHEN KAUPUNKI

kaupungingeodeetti

Vuokralainen: PRESTEEL OY

toimitusjohtaja



6 537 m<sup>2</sup>

25 025 m<sup>2</sup>

ajoväylä 10 m

0 25 50 100 Metriä