

MAANVUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

Tämä vuokrasopimus koskee kiinteistön 678-402-1-50 noin 29 525 m²:n määräalaa. Tämä sopimuksella korvataan Raahen kaupungin ja Presteel Oy:n 18.12.2017 tehty vuokrasopimus. Laitostunnus 678-402-1-50-L169. Raahen Satama Oy on satama-alueen päävuokralainen.

- 1.1 Sopijapuolet**
- | | |
|----------------|--------------------------------------------------------------------|
| Vuokranantaja: | Raahen kaupunki, Y-tunnus 1791 817-6
PL 62, 92101 Raahen |
| Vuokralainen: | Presteel Oy, Y-tunnus 1087 340-3
Lapaluodontie 320 92100 Raahen |

- 1.2 Vuokra-alue** Noin 29 525 m²:n määräala kiinteistön Raahen kaupungin Lahjoitusmaa 678-402-1-50 alueelta. Määräala on merkitty tämän sopimuksen liitekarttaan ja se käsittää alueella olevan teollisuushallin tontin. Vuokra-alue sisältyy kulunvalvonnan piirissä olevaan suljettuun satama-alueeseen.

2. TEOLLISUUSHALLIN OMISTUKSEN SIIRTYMINEN

Raahen kaupungin ja Presteel Oy:n keskenään 12.5.1997 tekemän yritystilasopimuksen mukaisesti vuokra-alueella oleva teollisuushalli koneineen, laitteineen ja irtaimistoineen on siirtynyt Presteel Oy:n omistukseen 31.12.2017 viimeisen lunastuserän tultua maksetuksi.

Presteel Oy vastaa kaikista teollisuushalliin ja sen käyttöön, kunnossapitoon ja perusparannuksiin liittyvistä kustannuksista ja velvoitteista.

Presteel Oy on maksanut lunastussopimuksen liittyvän varainsiirtoveron.

3. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla teollista toimintaa varten siten, kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

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

3.2 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, satamajärjestystä, liikkumis- ja oleskelua koskevia määräyksiä ja rajoituksia sekä edellä mainituista annettuja kulloinkin voimassaolevia 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.

Raahen Satama Oy on kunnostanut 4500 m²:n lisäalueen, joka luovutetaan vuokralaisen käyttöön.

Vuokralainen huolehtii muiden tarpeelliseksi katsottujen perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeyttämisestä 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 liitekarttaan. Alueen kunnossapidosta vastaa ns. autohallin vuokralainen.

3.3 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.

3.4 Alivuokraus

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

3.5 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.

3.6 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.

4. VUOKRASUHTTEEN KESTO

4.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on alkanut 1.1.2018 ja päättyy 31.12.2038

4.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 4.1 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 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.

5. MAKSUT

5.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuotuista vuokraa seuraavasti:

- noin 25 025 m²:n suuruisesta alueesta 13 513,50 euroa (perusvuokra) 1.1.2018 alkaen
- noin 4500 m²:n suuruisesta alueesta 2430,00 euroa (perusvuokra) 1.10.2018 alkaen

Vuokra maksetaan kalenterivuositain viimeistään joulukuun 30. päivänä laskun mukaan. Vuokra tarkistetaan jokaisen vuokramaksun yhteydessä.

5.2 Indeksiehto Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:
Kohdan 5.1 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.

6. LUNASTAMINEN

6.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokrasuhteen päättyttyä vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamaa vuokra-alueella sijaitsevaa 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.

7. MUUT SOPIMUSEHDOT

7.1 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

7.2 Viivästyskorko

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

7.3 Sopimuksen purkaminen

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

7.4 Lisäehdot Alueella varastoitaessa ja toiminnassa on noudatettava Raahen kaupungin satamajärjestystä. Alueella tapahtuvan 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.

7.5 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Yli-vieska-Raahen käräjäoikeudessa.

7.6 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi vuokranantajalle ja kaksi vuokralaiselle.

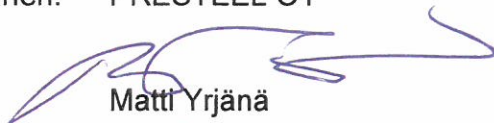
Raahessa 28.päivänä syyskuuta 2018

Vuokranantaja: RAAHEN KAUPUNKI



Risto Karhu
kaupungingeodeetti

Vuokralainen: PRESTEEL OY



Matti Yrjänä
toimitusjohtaja

Liitekartta

