

MAANVUOKRASOPIMUS

Tätä maanvuokrasopimusta koskeva Raahen kaupunginvaltuuston päätös XX.XX.2026 §XX on lainvoimainen.

JOHDANTO

Raahen kaupunki (jäljempänä "Vuokranantaja") ja Hiekkapojat Oy nykyisin Fescon Oy (jäljempänä "Vuokralainen") ovat allekirjoittaneet 17.9.2013 maanvuokrasopimuksen kiinteistöstä 678-37-3702-2 (kiinteistön pinta-ala 29895 m²).

Vuokra-alueen ulottuvuus ja korttelin sisältö muuttuivat Itä-Kalkan teollisuusalueen asemakaavan muutoksessa Akm 253, jolla kumotaan kaupunginvaltuuston 27.5.2013 §60 hyväksymä asemakaava Akm 221 korttelin 3702 osalta. Kaupunginvaltuuston asemakaavaa koskeva hyväksymispäätös 27.4.2026 §33 on lainvoimainen.

Kaavanmuutoksen johdosta myös vuokrauksen kohteena oleva kiinteistö 678-37-3702-2 on lakannut ja siitä on muodostettu 5.8.2026 asemakaavan mukainen uusi kiinteistö 678-37-3702-5.

Tällä maanvuokrasopimuksella korvataan aikaisemmin Hiekkapojat Oy:n nyk. Fescon Oy:n kanssa 17.9.2013 tehty maanvuokrasopimus. Edellä mainittu maanvuokrasopimus lakkaa, kun uusi maanvuokrasopimus astuu voimaan vuokra-ajan alkamispäivästä lukien. Vuokralaisen on haettava lakkaavan maanvuokrasopimuksen ja niihin kohdistuvien kiinnitysten kuolettamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

1. SOPIJAPUOLET

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

Vuokralainen: Fescon Oy, Y-tunnus 0560006-4
Kalkankatu 6, 92150 RAAHE

1.2 Vuokra-alue Raahen kaupungin Tokolan kaupunginosassa nro 37 Itä-Kalkan teollisuusalueen T-korttelissa 3702 tontti numero 5. Kiinteistötunnus 678-37-3702-5.

Vuokra-alueen pinta-ala on 38382 m² ja se käsittää koko asemakaavan muutoksen Akm 253 mukaisen tontin 5 korttelissa 3702. Vuokra-alue on esitetty liitteenä olevassa kartassa. Vuokralainen vastaa kiinteistötoimituksen kustannuksista.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla rakennusteollisuuden raaka-aineiden tuotantoa ja varastorakennuksia varten siten kuin asemakaavassa on määrätty. Alueella on yhteensä noin 2 109 k-m² Vuokralaisen omistamia tuotanto- ja varastorakennuksia ennestään.

Vuokralainen saa suunnitella, rakentaa, sijoittaa, käyttää ja ylläpitää vuokra-alueella asemakaavan mahdollistamaa tuotantolaitosta sekä kaikkia muita laitoksen toimintaa varten tarpeellisia rakennelmia, laitteita, laitoksia, kaapeleita, johtoja ja teitä mukaan lukien varastointi sekä tilapäisiä läjitysalueita.

Vuokra-aluetta ei saa käyttää asemakaavan vastaiseen tai muuhun tarkoitukseen kuin tässä sopimuksessa on sovittu.

Vuokralainen on velvollinen hankkimaan tuotantolaitoksen lisärakentamisen ja siihen liittyvien toimintojen edellyttämät ympäristöluvut ja muut lainsäädännön edellyttämät luvat. Vuokralaisella on tämän sopimuksen perusteella oikeus hakea toiminnan edellyttämät viranomaisluvut ja vuokranantaja on velvollinen myötävaikuttamaan lupahakemusten valmisteluun ja antamaan vuokra-alueen maanomistajana suostumuksensa mainittuihin lupahakemuksiin.

2.2 Rakennuksen vahingoittuminen ja jälleenrakentaminen

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtuman seurauksena kokonaan tai siinä määrin, ettei rakennusta ole tarkoituksenmukaista korjata, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan jatkumisesta rakentamalla vuokra-alueelle tuhoutuneen rakennuksen tilalle toiminnan kannalta tarkoituksenmukaiset tilat.

Uudisrakentamisen toteutustapa, rakennusten määrä, käyttötarkoitus ja laajuus voivat poiketa tuhoutuneesta rakennuksesta, mikäli tämä on vuokra-alueen käyttötarkoituksen, toiminnan järjestämisen tai muun perustellun syyn vuoksi tarkoituksenmukaista. Uudisrakentamisen tulee kuitenkin olla vuokra-alueen käyttötarkoitukseen nähden asianmukaista ja täyttää kulloinkin voimassa olevat rakentamista koskevat vaatimukset.

Osapuolet voivat kirjallisesti sopia myös muunlaisesta järjestelystä. Rakennustyö on aloitettava kohtuullisessa ajassa ja viimeistään yhden (1) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta ja saatettava loppuun viimeistään viiden (5) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta, ellei rakentamisen aloittaminen tai loppuunsaattaminen edellytä viranomaislupaa, vakuutuskorvauksen käsittelyä tai muuta vuokralaisesta riippumatonta toimenpidettä, joka olennaisesti viivästyttää rakentamista.

Vuokranantaja voi vuokralaisen kirjallisesta hakemuksesta pidentää edellä tarkoitettuja määräaikoja, mikäli siihen on perusteltu syy. Vuokralaisen tulee esittää hakemus hyvissä ajoin ennen määräajan päättymistä.

Vuokralainen vastaa rakennuksen asianmukaisesta vakuuttamisesta siltä osin kuin vakuuttaminen on rakennuksen käyttötarkoitus ja olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella mahdollista. Vakuutuskorvaus käytetään ensisijaisesti vahingoittuneen rakennuksen korjaamiseen tai tämän ehdon mukaisen korvaavan rakennuksen rakentamiseen, elleivät osapuolet kirjallisesti toisin sosti.

Jos rakennusta ei vahinkotapahtuman jälkeen voida rakentaa uudelleen viranomaismääräysten, kaavamääräysten tai muun vuokralaisesta riippumattoman oikeudellisen tai tosiasiallisen esteen vuoksi, osapuolet neuvottelevat viipymättä vuokrasopimuksen jatkamisesta ja vuokra-alueen käytöstä. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

2.3 Käyttö ja kunnossapito

Vuokralaisen tulee suorittaa toimintaan liittyvät maaperä- ja pohjatutkimukset.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen ja sillä sijaitsevien vuokralaisen toimintaan liittyvien rakennusten kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta sekä noudattamaan toiminnassaan rakennus-, palo-, terveys- ja ympäristölainsäädännön määräyksiä ja velvoitteita.

Vuokralainen ja Vuokranantaja eivät saa rakentamistoimenpiteillä eivätkä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa toisilleen tai kolmansille vahinkoa tai merkittävää haittaa.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta vuokra-alueen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

2.4 Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana jätelain tai ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut vuokralaisen toiminnasta, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta näiltä osin siten kuin ympäristönsuojelulaissa säädetään. Vuokralainen on kuitenkin kaikissa tilanteissa velvollinen puhdistamaan aiheuttamansa maaperän pilaantumisen vain ja enintään vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen (teollisuuskäyttö, T) mukaiseen tasoon.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

Vuokra-alueen maaperää tai pohjavettä ei ole tutkittu tämän sopimuksen uusimisen yhteydessä eikä aikaisempien vuokrasopimusten voimassaoloaikana.

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei 8486 m²:n suuruisella lisäalueella ole aikaisemmin harjoitettu toimintaa, jonka perusteella olisi aihetta epäillä maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli lisäalueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralaisen tulee viipymättä ottaa yhteyttä vuokranantajaan asian edellyttämistä toimenpiteistä ja niiden kustannusvastuusta sopimiseksi.

2.5 Vastuiden jakautuminen pilaantumistilanteessa

Vuokralainen vastaa kaikesta ennen tämän vuokrasopimuksen voimaantuloa aiheutuneesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä sen selvittämisestä ja puhdistamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista siltä osin kuin pilaantuminen koskee tämän vuokrasopimuksen kohteena ennen tämän sopimuksen voimaantuloa ollutta 29 895 m²:n suuruista vuokra-aluetta (kiinteistö-tunnus 678-37-3702-2), riippumatta pilaantumisen havaitsemisajankohdasta.

Kaupunki vastaa ennen tämän vuokrasopimuksen voimaantuloa aiheutuneesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä sen selvittämisestä ja puhdistamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista siltä osin kuin pilaantuminen koskee tämän vuokrasopimuksen kohteeseen uutena alueena liitettyä 8 487 m²:n suuruista lisäaluetta.

Tämän vuokrasopimuksen voimaantulosta lukien Vuokralainen vastaa koko 38 382 m²:n suuruisen vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta, mikäli pilaantuminen aiheutuu Vuokralaisen toiminnasta tai muusta Vuokralaisen vastuulla olevasta seikasta, sekä tällaisen pilaantumisen selvittämisestä, puhdistamisesta ja kaikista niistä aiheutuvista kustannuksista. Vuokralaisen vastuu jatkuu myös vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen.

Vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan Kaupungille ja toimivaltaiselle viranomaiselle havaitsemastaan tai epäilemästään maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä ryhtymään viipymättä tarpeellisiin toimenpiteisiin pilaantumisen leviämisen estämiseksi.

Tässä pykälässä sovittu vastuunjako ei rajoita ympäristönsuojelulain (527/2014) tai muun pakottavan lainsäädännön mukaisia velvollisuuksia eikä viranomaisen toimivaltaa.

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

2.7 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 vuokralaiselle vähintään viikkoa ennen katselmusta.

2.8 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen on velvollinen sallimaan 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.

Edellä mainitut johdot, laitteet yms. ja niiden kiinnikkeet tulee sijoittaa siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa vuokra-alueen käytölle.

2.9

Teiden käyttöoikeus

Vuokranantajalla ja Vuokralaisella on oikeus asemakaavassa osoitettujen katujen ja ajoväylien käyttöön.

Vuokranantaja vastaa katualueen ja korttelialuetta palvelevan tiestön kunnossapidosta omalta osaltaan.

3. VUOKRASUHTEN KESTO

3.1 Vuokra-aika Vuokrasopimus on voimassa määrääjän. Vuokra-aika alkaa allekirjoituspäivästä ja päättyy 31.12.2056.

3.2 Uudelleenvuokraus

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

- a) vuokralainen on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa; ja
- b) alue on tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää oikeuttaan alueen uudelleenvuokraamiseksi.

Vuokralaisen käyttäessä oikeuttaan alueen uudelleenvuokraukseen vuokrasopimus on voimassa jatkamisesta sovittavin ehdoin.

4. MAKSUT

4.1 Vuokra Vuokralainen maksaa vuotuista vuokraa, joka on **0,42 euroa/m²** (perusvuokra). Perusvuokra on **16 120 €**, kuusitoistatuhattasatakaksikymmentä euroa / vuosi.

Vuokra maksetaan laskua vastaan kalenterivuositain etukäteen vuokranantajan osoittamalle tilille viimeistään kesäkuun 30. päivänä. Vuokra tarkistetaan vuosittain indeksin muutosta vastaavasti.

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 2026 heinäkuun indeksiluku, joka on 2390. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden huhtikuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralalla. Tarkistus vaikuttaa tarkistusajankohtaa seuraavaan maksettavaan vuokraan.

5. LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokrasuhteen päättyttyä vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamia vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia, laitteita tai laitoksia.

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen. Selvytyden vuoksi todetaan, että vuokralainen ei ole vuokrasuhteen päättyessä kuitenkaan velvollinen poistamaan toimintaa varten myönnettyjen ympäristölupien mukaisille läjitysaluille sijoitettuja jätteitä tai muita aineita.

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.

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on vuokranantajaa enempää kuulematta oikeus vapaasti siirtää tämä vuokrasopimus kolmannelle osapuolelle sopimuksen mukaisine oikeuksineen ja velvoitteineen. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokranantajalle ilmoitetaan vuokraoikeuden siirrosta viipymättä sen jälkeen, kun vuokraoikeus on siirretty.

Vuokralaisella on maakaaren (540/1995) mukaan velvollisuus sekä oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta kirjauttaa tämä lakkaavien vuokraoikeuksien korvaava muutossopimus.

6.2 Viivästyskorko

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

6.3 Vakuus

Vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle 50 000 €:n vakuuden kiinnityksenä vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin ja laitteisiin parhaalla etusijalla tai muun Vuokranantajan hyväksymän vakuuden.

Kiinnitys haetaan vuokralaisen kustannuksella ja vuokranantaja merkitään sähköisen panttikirjan haltijaksi.

Mikäli vakuuden vakuusarvo ei enää kata tämän vuokrasopimuksen 4.1. kohdan mukaista tarkistettua vuosittaista maanvuokran määrää, on vuokralainen velvollinen vuokranantajan niin vaatiessa korottamaan vakuuden rahamäärää vuosittaista vuosivuokraa vastaavaksi.

6.4 Lisäehdot

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 sopimusrikkomuksesta aiheutuneista välittömistä vahingoista.

Vuokralainen vastaa tontin rajan ja kadun ajoradan välissä olevan katualueen kesäkunnossapidosta.

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

Vuokra-alueella oleva puusto siirtyy vuokralaisen omistukseen. Vuokranantajalla ei ole vuokra-alueella olevan puuston osalta korvausvaatimuksia.

6.5 Osto-oikeus

Vuokralainen voi halutessaan ostaa vuokra-alueen käsittävän asemakaavan mukaisen tontin ostoajankohdan käyvällä markkinahinnalla kiinteistökaupassa sovittavin ehdoin. Hintaperusteeksi on hankittava yhden tai kahden puolueetoman AKA-arvioijan arviokirja luovutushetken markkina-arvosta.

7. VUOKRA-ALUEEN MUUTTAMINEN

Toiminnanharjoittamisen merkittävässä muutoksissa osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisuudesta muuttaa vuokrasopimusta.

8. LUPIEN HAKEMINEN JA NIISTÄ AIHEUTUVAT MAKSUT

Kaikkien tuotantolaitoksen ja toiminnassa tarvittavien lupien hakemisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa Vuokralainen. Vuokranantaja sitoutuu myötävaikuttamaan lupien hankkimiseen ja antamaan tarvittavat suostumuksensa, jotta Vuokralainen saa hakea toiminnalleen tarvittavat luvat, mikäli säädetyn mukaiset edellytykset täyttyvät.

9. SOPIMUKSEN LUOTTAMUKSELLISUUS JA TIEDOTTAMINEN

Osapuolet sitoutuvat olemaan paljastamatta tähän sopimukseen liittyviä asioita tai toisistaan tietoonsa saamiaan asioita kolmannelle osapuolelle ilman toisen lupaa. Luottamuksellisuus koskee sellaisia asioita, jotka eivät kuulu kaupungin julkishallinnollisen informaatiovelvollisuuden piiriin.

Osapuolet sopivat keskenään tämän sopimuksen tiedottamisesta julkisuuteen.

10. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO, IRTISANOMINEN TAI PURKAMINEN

Tämä maanvuokrasopimus tulee voimaan sekä Vuokranantajaa että Vuokralaista sitovaksi sen jälkeen, kun sopimus on allekirjoitettu ja kaupungin tätä sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 2.2 tarkoitetun lupien hakemisen *tai uudelleenrakentamisen aloittamisvelvollisuuden*. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun lupien hakemisen tai rakentamisen aloittamiselle asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5.1 on määrätty.

Muutoin Vuokranantaja voi purkaa sopimuksen maanvuokralain 21 §:ssä säädetyllä perusteella. Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus maanvuokralain 20 § edellytysten mukaan.

11. NOUDATETTAVA LAINSÄÄDÄNTÖ JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lainsäädäntöä.

Erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla sopijapuolten kesken. Toissijaisesti erimielisyydet ratkaistaan Vuokranantajan kotipaikan yleisessä tuomioistuimessa.

12. SOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUS

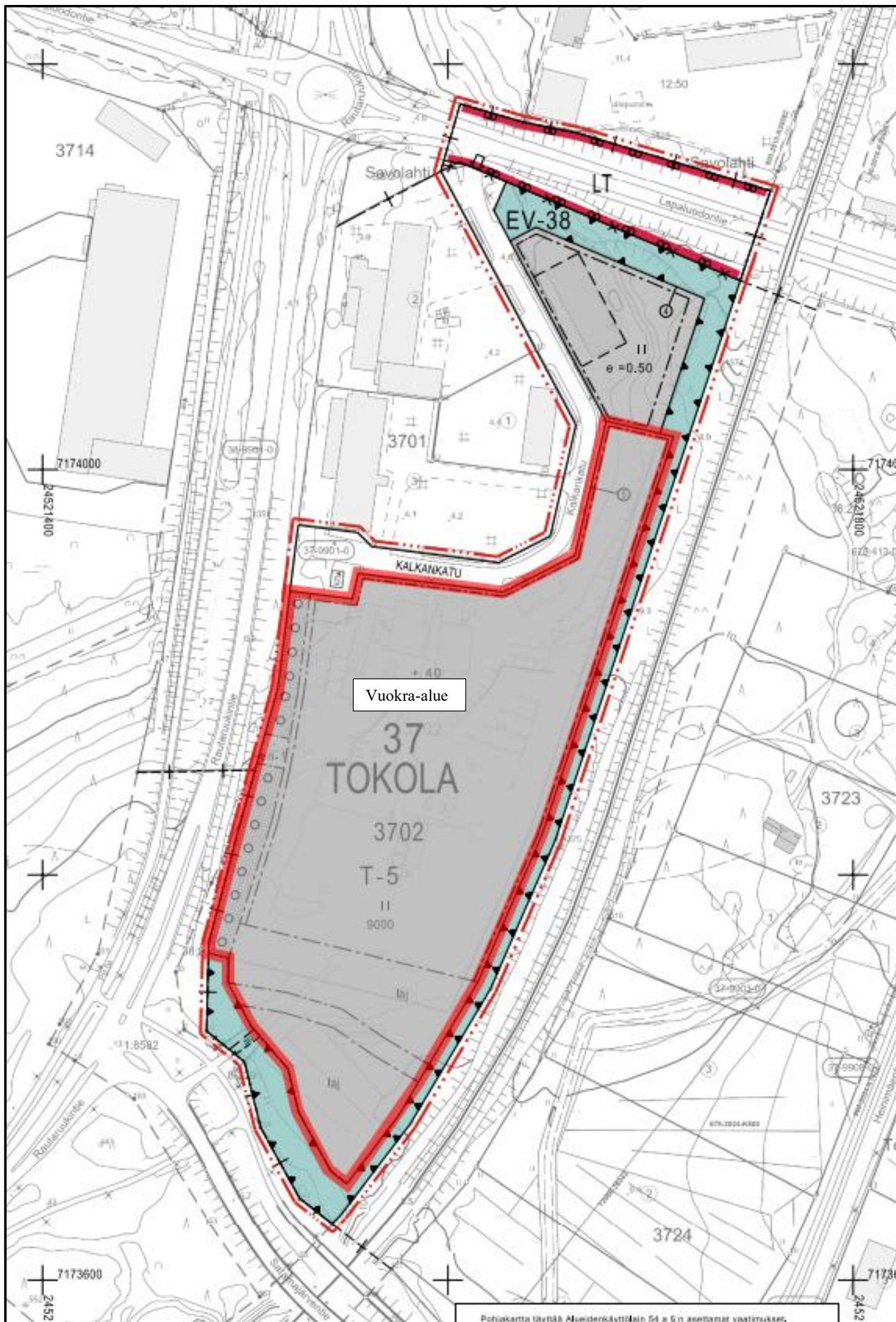
Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi Vuokralaiselle ja yksi Vuokranantajalle.

Raahessa _____. päivänä _____ kuuta 2026.

ALLEKIRJOITUKSET

VUOKRANANTAJA RAAHEN KAUPUNKI

VUOKRALAINEN FESCON OY



Vuokra-alue