

# MAANVUOKRASOPIMUS

## 1. Johdanto

### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Forssan kaupunki, 0145626-1, Turuntie 18, 30100 Forssa

Vuokralainen: Loimi-Hämeen Jätehuolto Oy, 1027700-3,  
Kiimassuontie 127, 03420 Forssa

### 1.2 Vuokra-alue

Vuokra-alue käsittää pinta-alaltaan noin 2.310 neliömetrin suuruisen määräalan rekisteritontista 61-14-531-7. Määräalan osoite on Kiimassuontie 127, 30420 Forssa.

Tontti 61-14-531-7 on 9.11.2015 voimaan tullessa Kiimassuo-asemakaavassa L16 osoitettu jätteenkäsittelyn sekä jätteitä hyväksikäyttävän ja lajittelevan teollisuuden korttelialueeksi (EJT-1). Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistamia rakennuksia ja rakennelmia.

Tämän määräalan maanvuokrasopimuksen myötä vuokralainen eli Loimi-Hämeen Jätehuolto Oy hallitsee kokonaan rekisteritontin 61-14-531-7 aluetta.

## 2. Vuokra-alueen käyttö

### 2.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5. luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan.

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

### 2.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä ilman vuokranantajan lupaa kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen etukäteissuostumus.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä kunnossapitovelvollisuutensa tai muulla perusteella tekemiensä perusparannusten tai muiden töiden aiheuttamista kustannuksista.

## 2.3 Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei sen toiminnasta aiheudu vuokra-alueen maaperän eikä pohjaveden pilaantumista. Jos vuokra-alueen maaperä tai pohjavesi kuitenkin vuokra-aikana pilaantuu ympäristönsuojelulaissa (527/2014 muutoksineen) tarkoitetulla tavalla, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan niiden puhdistamisesta siten, kuin sanotun lain 14. luvussa säädetään.

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

Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona merkitään, että vuokra-alue on ollut Loimi-Hämeen Jätehuolto Oy:n ja sitä vuokralaisena seuranneen Eko-Port Turku Oy:n hallinnassa yhtäjaksoisesti 1990-luvulta alkaen. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alueella olisi tapahtunut ympäristövahinkoja tai että alueella sijoitettuina olleet jätteet tai muut aineet olisivat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

## 2.4 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

## 2.5 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii Forssan kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli tai sillä sijaitseviin rakennuksiin ja tavanomaisten huolto-, korjaus- ja kunnossapitotöiden tekemisen. Edellytyksenä on, että vuokralaiselle on ko. töistä tiedotettu etukäteen ja että vuokralaisen toiminnalle ei aiheudu olennaista haittaa.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko on korvattava erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## 2.6 Luovutusvelvollisuus

Mikäli Forssan kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan tällaisen alueen, ellei se oleellisesti heikennä vuokralaisen toimintaedellytyksiä.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta on korvattava erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti, ja vuosivuokraa on alennettava vuokra-alueen pinta-alavähennyistä vastaavasti.

### 3. Vuokrasuhteen kesto

#### 3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.9.2020 ja päättyy 31.12.2035.

#### 3.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus edellisessä kohdassa mainitun vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokralaisen pyynnöstä vuokranantajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, vuokrataanko alue samaan käyttötarkoitukseen.

### 4. Maksut

#### 4.1 Vuokra

Vuotuinen vuokra on sopimuksen alkaessa 370 euroa. Vuokra on maksettava vuosittain kesäkuun loppuun mennessä vuokranantajan määräämään rahalaitokseen. Vuokra täyttää kuntalain (410/2015 muutoksineen) 130 §:n markkinaehtoisuuden vaatimuksen.

#### 4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) 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, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2020 elokuun indeksiluku \_\_\_\_\_. Tarkistusindeksi on kunkin maksuvuotta edeltävän vuoden elokuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

Vuokranantaja voi korottaa vuokraa indeksin muutosta enemmänkin kuultuaan vuokralaista sitä ennen. Vuokrankorotus ei kuitenkaan saa olla ristiriidassa kuntalain (410/2015 muutoksineen) 130 §:n kanssa, jossa on säädetty kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelystä.

### **4.3 Verot, muut maksut, vastuu vahingoista ja viivästyskorko**

Vuokralainen vastaa vuokra-alueesta suoritettavista veroista ja maksuista sekä sitä kohdanneista vahingoista vuokra-ajan alkamispäivästä lähtien. Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/1982 muutoksineen) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

## **5. Muut sopimusehdot**

### **5.1 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito**

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueisiin rajoittuva katu määräytyy sen mukaan, kuin kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään. Mikäli vuokra-alueen kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty.

### **5.2 Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle ilman vuokranantajan erikseen antamaa kirjallista suostumusta. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen kuukauden kuluessa. Ilmoitukseen on liitettävä siirtoasiakirjojen jäljennökset. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten, kuin maakaassa on säädetty.

### **5.3 Sopimuksen purkaminen**

Sopijapuolilla on oikeus purkaa vuokrasopimus maanvuokralain 21 §:n mukaisin perustein.

### **5.4 Panttioikeus**

Vuokralainen on velvollinen kirjaamaan vuokraoikeutensa siten, kuin maakaassa on säädetty.

Vuokranantajalla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta saada vahvistetuksi parhaan etusijan omaava kiinnitys vuokraoikeuteen vuokralaisen velvollisuuksien ja suoritusten täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi. Kiinnitettävä enimmäismäärä on satatuhatta (100.000) euroa.

### **5.5 Yhdyskuntatekniikan rakentaminen**

Vuokralainen vastaa 2.1 kohdassa määritellyn toimintansa edellyttämän kunnallistekniikan (kulkuyhteydet, pysäköintipaikat, vesi- ja viemärijohdot ym.) rakentamisesta. Lisäksi vuokralainen vastaa hankkeen edellyttämistä muutostöistä, mm. vesijohdon, sähkökaapeleiden tms. siirtämisestä. Näistä vuokralaisen on sovittava erikseen johdonomistajien kanssa.

## 5.6 Vuokra-alueen luovutus

Mikäli vuokranantaja myy tai muulla tavoin luovuttaa vuokra-alueen kolmannelle osapuolelle vuokra-aikana, se sitoutuu siirtämään tämän vuokrasopimuksen kaikkine ehtoineen luovutuksensaajan vastattavaksi.

Vuokranantaja sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta vuokra-aikana tarjoamatta vuokralaiselle etuoikeutta alueiden ostamiseen samoin ehdoin, kuin kolmas osapuoli on todistettavasti tarjonnut tai sopinut.

## 5.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet käsitellään vuokranantajan kotipaikan mukaisessa toimivaltaisessa käräjäoikeudessa.

## 5.8 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

## 5.9 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen tuntee entuudestaan kiinteistöä koskevat asiakirjat, joita ovat:

- Lainhuutotodistus
- Rasiustodistus
- Kiinteistörekisterin ote
- Ote tonttikartasta
- Kaavakartat ja määräykset

## Allekirjoittaminen

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Forssassa xx.xx.2020