

Kilpailutusehdot:**Maa-alueen vuokraaminen kilpailutuksella aurinkovoimalaa varten**

- Vuokra-alueen hallinta luovutetaan tarjouskilpailun voittaneelle tarjoajalle määräaikaista. Tämän kilpailutusehdot-asia kirjan liitteessä 1 on kuvattu kyseinen pisteytystaulukko.
- 1. vuokrauskausi alkaa kilpailutusta koskevan kaupunginhallituksen päätöksen lainvoimaiseksi tuloa seuraavan kuukauden alusta ja vuokrasopimuksen tultua allekirjoitetuksi ja päättyy 31.12.2035.
- Vuokrasopimus jatkuu tämän jälkeen automaattisesti ilman vuokralaisen erillistä pyyntöä määräaikaista aina viiden (5) kalenterivuoden jakso kerrallaan 1.1.2036 alkaen. Mahdollinen ensimmäinen viisivuotiskaus on siten 1.1.2036-31.12.2040.
- Alin hyväksyttävä vuosisuokra on 1300 euroa/ha. Tämä lähtöhinta määräytyy Retta Services Oy:n 27.6.2024 päivätyn kiinteistöarvion pohjalta. Lisätietoja asiasta kaupungingeodeetilta.
- Vuokralainen voi irtisanoa sopimuksen maanvuokralain mukaisilla irtisanomisperusteilla. Vuokralaisella on lisäksi oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään välittömästi ja sanktioita, mikäli hän ei saa toiminnalleen tarvittavia viranomais- sekä muita lupia. Kaupungilla on mahdollisuus irtisanoa tai purkaa vuokrasopimus maanvuokralain mukaisilla perusteilla. Lisäksi mikäli vuokralainen ei pidä vuokra-alueen valvojan viranomaisen edellyttämässä kunnossa tai maan pintarakenteen rikkoutuessa ei palauta sitä valvojan viranomaisen edellyttämään kuntoon viipymättä, on kaupungilla oikeus teettää tällainen hätätyö valitsemallaan taholla ja periä aiheutetun haitan suuruinen sopimussakko vuokralaiselta työn tultua tehdyksi
- Vuokra-alueen hallinta luovutetaan lopullisen kaupunginhallituksen kilpailutusta koskevan päätöksen liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen ehtojen mukaisesti. Kaupunginhallituksen ao. käsittelyyn valmisteltu vuokrasopimusluonnos on esitetty tämän kilpailutusehdot-asia kirjan liitteessä 2.
- Tarjouskilpailun voittanut vuokralainen sitoutuu allekirjoittamaan vuokrasopimuksen viiden (5) kuukauden sisällä siitä, kun kaupunginhallituksen kilpailutusta koskeva päätös on saanut lainvoiman. Mikäli tarjoaja vetäytyy kiinteistön luovutuksesta, sitoutuu hän maksamaan kaupungille sopimussakkona 7.000 euroa. Kyseinen summa kattaa pääpiirteissään kaupungille hankkeesta aiheutuneet välittömät kustannukset, joita ovat erillisen kiinteistöarvion tilaaminen sekä kaupungin hankkima sopimusoikeudellinen asiantuntijakonsultaatio.
- Tarjoajalla on mahdollisuus tutustua tarjouskilpailun voimassaoloaikana vuokrasopimusluonnoksen asiakohdassa 11 mainittuihin asiakirjoihin paikan päällä Forssan kaupungintalolla kaupungintalon virallisina aukioloaikoina. Kaupungintalon viralliset aukioloajat käyvät ilmi Forssan kaupungin internet-sivuilta. Ajankohdasta tulee sopia kaupungingeodeetin kanssa. Tarjoajan edustajalla tulee olla kirjallinen valtuutus ao. yritykseltä ja hänen tulee tarvittaessa pystyä todistamaan henkilöllisyytensä Suomen viranomaisen myöntämällä hyväksytyllä asiakirjalla (voimassa oleva passi tai kuvallinen henkilökortti). Edellä mainittu vaatimus johtuu Lain viranomaistoiminnan julkisuudesta (621/1999) 24 §:n kohdan 7 ("kunnan kriittinen infrastruktuuri") pohjalta.
- Sitovat ja kirjalliset tarjoukset tulee toimittaa suljetussa kirjekuoressa Forssan kaupungin kirjaamoon 7.8.2025 klo 12:00 mennessä seuraavasti:
 - Postitse: Forssan kaupunki, Kirjaamo, PL 62, 30101 Forssa
 - Tuomalla tarjouksen henkilökohtaisesti kaupungin kirjaamoon (osoite Turuntie 18, Forssa) kaupungintalon aukioloaikana.Kirjekuori tulee varustaa merkinnällä "Aurinkovoima".
- Jätetyt tarjoukset avataan 5 arkipäivän sisällä tarjousten jättöpäivämäärästä ja niistä laaditaan erillinen tarjousten avauspöytäkirja, joka on julkinen viranomaisen asiakirja.

Forssassa 19.5.2025

Kaupunginhallitus

Hankkeen yhteyshenkilöt

- 1) **TEKNINEN LISÄTIETOJEN ANTAJA / TEKNINEN SOPIMUSYHTEYSHENKILÖ**
Kaupungingeodeetti Aki Härmä, 050-564 0017, aki.harma(at)forssa.fi
- 2) **VALMISTELIJA**
Tekninen johtaja Antti Heinilä, 050-353 7733, antti.heinila(at)forssa.fi

LIITTEET:

- Tarjouskilpailun pisteytysasiakirja (luonnosversio, päivätty 15.5.2025).
- Kaupunginhallituksen käsittelyyn tuotava vuokrasopimusluonnos (päivätty 15.5.2025).

LIITE 1: Pisteytystaulukko

163/10.00.01.00/2025

Vuokrakilpailutuksen pisteytysmalli. **Luonnosversio 15.5.2025 kaupunginhallituksen käsittelyyn.**

Viksbergin kaatopaikan entisen alueen vuokraaminen aurinkopaneelientäksi.

Arviointiperusteet hankesuunnitelman osalta jaettuna kolmeen osioon: paras esitys osioittain antaa O sarakkeen mukaisen pistemäärän.
Arviointiperusteet taloudellisten arviointiperusteiden osalta: korkein vuokrahinta 100 pistettä muut siitä suhteellisen %-osuuden mukaan.

Painoarvo 50 %	Hankesuunnitelma, jossa esitellään A) ympäristönäkökulmat, B) Elinkeinoon kohdistuvat hyödyt ja alueen tuntemus sekä C) Asiantuntemus ja kokemus.	Pisteytys 0-100	Tarjoaja A N N	Tarjoaja B N N	Tarjoaja C N N	Tarjoaja D N N
	A) Hankekehittäjän tulee näyttää hankesuunnitelmassa miten se minimoi haitalliset ympäristövaikutukset. A) Hankekehittäjä osoittaa keinot välttää suljetun kaatopaikan rakennekerrosten vahingoittuminen	max 30				
	B) Hankkeen toteuttaja esittää prosessikuvauksessa suunnitellun yhteistyön alueiden toimijoiden kanssa.	max 10				
	C) Hankkeen toteuttajan referenssit uusiutuvan energian toteutuneiden hankkeiden kehittämisessä Suomessa (lukumäärä ja kokoluokka)	max 10				
Painoarvo 50 %	Taloudelliset arviointiperusteet = toiminnanaikainen vuokrahinta (euroa/m2/vuosi)	Pisteytys (0-100). Suhteellinen.				
		Pisteet yht.				

MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja	Forssan kaupunki y-tunnus 0145626-1 Turuntie 18, 30100 Forssa jäljempänä kaupunki
Vuokralainen	N N y: xxxxxx-x, lähiosoite, postinumero ja -toimipaikka jäljempänä vuokralainen
Vuokra-alue	Pinta-alaltaan yhteensä noin 17,3 hehtaarin suuruinen alue seuraavista rekisteriyksiköistä liitekartan tarkemmin osoittamalla tavalla: • ~ 1153 m2 rekisteriyksiköstä 61-401-2-66 Rämölä. • ~ 2645 m2 rekisteriyksiköstä 61-401-2-68 Rytökallio. • ~ 169020 m2 rekisteriyksiköstä 61-401-2-85 Forssan Haudankorva.
Vuokra-aika	Ensimmäinen vuokrakausi on xx.1.202x – 31.12.2035. Vuokrasopimus jatkuu tämän jälkeen automaattisesti ilman vuokralaisen erillistä pyyntöä määräaikaisena aina viiden (5) kalenterivuoden jakso kerrallaan 1.1.2031 alkaen. Mahdollinen ensimmäinen viisivuotisjakso on siten 1.1.2036-31.12.2040.
Vuokra ja sen maksu	Maanvuokra (xxxx euroa/ha/vuosi) on määräytynyt avoimen tarjouskilpailun pohjalta. Vuosivuokra on yyyy euroa. Vuoden 2025 maanvuokra on xxxx euroa ja se laskutetaan vuokralaiselta erikseen / vuoden 2026 maanvuokran yhteydessä. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä on toukokuun 2025 indeksiluku zzzz ja tarkistusindeksinä edellisen kalenterivuoden indeksilukujen keskiarvo. Kaupunki voi myös tarkistaa vuokraa vuokra-aikana vuokralaista kuultuaan, mikäli vuokra-alueen markkinahintainen vuokrataso nousee. Uudesta markkinahintaisesta vuokratasosta pyydetään tällöin kaupungin toimesta ulkopuolisen asiantuntijan arvio. Vuokra on maksettava kultakin kalenterivuodelta lokakuun kuluessa kaupungin määräämään rahalaitokseen. Vuokranmaksun viivästyessä peritään ylimenevältä ajalta korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen ja kuluineen.
Muut vuokraehdot	1. Vuokralainen saa käyttää vuokra-aluetta ainoastaan aurinkovoimailaan liittyviin toimintoihin. Vuokralainen saa sijoittaa vuokra-alueelle toiminnan kannalta tarpeelliset rakenteet. Muita kuin toiminnan vaatimia rakennelmia vuokralainen ei saa rakentaa alueelle ilman kaupungin lupaa.

2. Vuokralainen ei saa kuljettaa vuokra-alueelta pois multaa tai muita maa-aineksia.

3. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki vuokra-alueen käytön mahdollisesti edellyttämät luvat. Vuokralainen ei saa harjoittaa vuokra-alueella sellaista toimintaa, joka aiheuttaa kaupungille tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa.

4. Vuokralainen on velvollinen ympäri vuoden huolehtimaan kustannuksellaan vuokra-alueen puhtaana- ja kunnossapidosta, tarpeelliseksi katsotuista perusparannuksista, yleisestä siisteydestä ja turvallisuudesta sekä noudattamaan vuokranantajan antamia ohjeita. Vuokralainen on tietoinen siitä, että maa-alueen pintarakennetta ei saa rikkoa ja se on pidettävä valvovan viranomaisen edellyttämässä kunnossa.

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

5. Vuokrasuhteen päättyessä kaupunki ei ole velvollinen lunastamaan tai korvaamaan vuokralaisen vuokra-alueelle rakentamia rakennelmia, aitoja tms. Vuokralaisella on velvollisuus poistaa vuokra-alueelle toteuttamansa rakenteet vuokrasuhteen päättyessä.

6. Vuokralainen sitoutuu olemaan käyttämättä vuokra-aluetta ilman toiminnan edellyttämää viranomaisen lupaa lainvastaisesti siten, että siitä saattaisi aiheutua vesistölle tai ympäristölle haitallisia seurauksia.

7. Vuokralaisella ei ole oikeutta luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen hallintaan eikä siirtää vuokraoikeutta toiselle ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

8. Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia vuokraehtojen noudattamisen tarkistamiseksi. Jos tarkistus aiheuttaa muistutuksia, vuokralaisen on kaupungin kirjallisesta kehotuksesta korjattava puutteellisuudet kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa ja sovitava asiasta kaupungin maaomaisuudesta vastaavan viranhaltijan kanssa. Mikäli vuokra-aluetta ei viipymättä palauteta vuokrasopimuksen ehtojen ja valvovan viranomaisen edellyttämään kuntoon, kaupungilla on oikeus teettää viranomaisen edellyttämä tai muu sopimusehtojen mukainen hätätyö/korjaustyö vuokralaisen kustannuksella.

9. Vuokrasopimuksen irtisanominen

- Vuokralainen voi irtisanoa sopimuksen maanvuokralain mukaisilla irtisanomisperusteilla.
- Vuokralaisella on lisäksi oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään välittömästi ja sanktioitta, mikäli hän ei saa toiminnalleen tarvittavia viranomais- sekä muita lupia.
- Kaupungilla on mahdollisuus irtisanoa tai purkaa vuokrasopimus maanvuokralain mukaisilla perusteilla. Lisäksi mikäli vuokralainen ei pidä vuokra-aluetta valvovan viranomaisen edellyttämässä kunnossa tai maan pintarakenteen rikkoutuessa ei palauta sitä valvovan viranomaisen edellyttämään kuntoon viipymättä, on kaupungilla oikeus teettää tällainen hätätyö valitsemallaan taholla ja periä

aiheutetun haitan suuruinen sopimussakko vuokralaiselta työn tultua tehdyksi.

10. Erityiset sopimusehdot

- Kaatopaikan pintarakenteille ei saa aiheutua vaurioita. Mikäli vaurioita aiheutuu, on vuokralainen velvollinen korjaamaan ne viipymättä kustannuksellaan vastaavaan kuntoon, kuin mitä ne olivat ennen vuokrauksen alkamista. Kaupungin tulee hyväksyä vaurioiden korjaus.
- Kaikki perustus-, kaapelointi- ja putkitustyöt tulee toteuttaa pinta-asennuksina.
- Suljettu alue tulee niittää vähintään kerran kesässä ja mahdollisesti kasvavat puut poistaa. Isommista puunkaatoista tulee sopia kaupungin maaomaisuudesta vastaavan viranhaltijan kanssa.
- Olemassa olevat huoltotiet tulee pitää vapaina ja huoltotoimenpiteiden edellyttämässä käytössä.
- Alueelle tulee sallia vapaa pääsy kaasulaitoksen huoltajalle ja kaupungin kyseisessä asiassa toimivaltaisille edustajille.
- Kaasunkeräyskaivoille ja ympärysojien salaojakaivoille tulee olla huoltotoimenpiteiden edellyttämä vapaa pääsy.
- Biosuodatuskenttien ja kaasunkeräysputkien yli ei saa ajaa moottoriajoneuvolla.
- Mitään nykyistä maaperän tai rakennuksen rakennetta ei saa muuttaa.
- Alueen maaperän kaivaminen on kielletty.

11. Vuokralaisen tutustumat asiakirjat

- Kiinteistörekisteriotteet, kiinteistörekisterin karttaotteet sekä lainhuuto- ja rasisuodatuskennät.
- Kantakarttaote.
- Maisemointiin-/kunnostamiseen liittyvät rakennesuunnitelmat:
 - 15_104_detaljit_08062016
 - 104_detaljit_RS_rev28022017 Tulostus
 - 1510019839-102_rev3
 - 1510019839-103-rev7
 - liite3_Leikkaukset_A_B_RS_rev212022018
 - liite4_Leikkaukset_C_D_E_rev2_12022018
 - Vanhat pohjatutkimukset
 - Kairausdiagrammit
 - Kairauskartta
 - Koekuoppakortit
 - ???

12. Muutoin tässä vuokrasuhteessa noudatetaan maanvuokralain 5. luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

13. Tätä sopimusta koskevat riitaisuudet käsitellään Kanta-Hämeen käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Päivämäärä sekä allekirjoitukset.