

# MAANVUOKRASOPIMUS

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Kouvolan kaupunki, 0161075-9 "Kaupunki"  
PL 32, 45701 Kuusankoski  
Lainvoimainen kaupunginvaltuuston päätös 14.6.2021 § 75

Vuokralainen: Railgate Finland Oy, 3193538-6 "Yhtiö"  
Peraatitenttä 4, 45100 Kouvola

### 1.2 Vuokra-alue

Oheiseen liitekarttaan rajattu alue, joka muodostuu seuraavista kiinteistöistä tai niiden osista:  
286-10-9906-0 osaksi.

Alueen pinta-ala on noin 53,5583 ha.

Voimassa olevassa asemakaavassa kohde on osoitettu teollisuus-, varasto ja liikenneterminaali-alueeksi (LTA, III, 120.000 k-m<sup>2</sup>). Vuokra-alue on rakentamaton.

Vuokrattavaan alueeseen eivät kuulu rajatulla alueella kaupungin pitkäaikaisella, vähintään 10 vuoden pituisella vuokrasopimuksella vuokralle myöhemmin antamat alueet, joiden osalta Kaupunki toimii vuokranantajana ja perii vuokrat.

## 2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla logistiikka-alueeksi.

Vuokralaisella on oikeus käyttää alueen tasaamiseen puhdasta betoni- ja tiilimurskaa ympäristöviranomaisten erikseen antamien ohjeiden ja lupien mukaisella tavalla.

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 Vuokra-alueella oleva omaisuus**

Vuokra-alueella olevat valmiit ja keskeneräiset laitteet ja järjestelmät, joiden investointeihin on saatu EU-avustuksia, jäävät kaupungin omistukseen, mutta luovutetaan erikseen sovittavien ehtojen mukaisesti vuokralaisen käyttöön ja hallintaan.

Vuokralaisen alueella suorittamat asfaltoinnit katsotaan vuokralaisen omaisuudeksi, ja ne rinnastetaan vuokraa määritettäessä tämän sopimuksen 4.1. kohdassa mainittuihin muihin alueisiin.

## **2.3 Kunnossapito ym.**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokra-alueella sijaitsevat kadut, kulkutiet, kentät ja viheralueet jäävät kaupungin omistukseen. Vuokralainen vastaa niiden kunnossa- ja puhtaanapidosta

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.

## **2.4 Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus**

Vuokranantaja ilmoittaa, että sen käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

## **2.5 Maaperän 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 ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

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

## **2.6 Alivuokraus**

Vuokralaisella on vuokranantajaa kuulematta oikeus alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-alueen osia kolmannelle enintään 10 vuodeksi kerrallaan.

Vuokra-alueella kolmannen osapuolen kanssa tehtävät uudet pitkäaikaiset vähintään 10 vuoden pituiset vuokrasopimukset tekee Yhtiön esityksestä Kaupunki, joka on myös kyseisissä sopimuksissa vuokranantajana ja perii vuokrat. Kaupungin ja Yhtiön välistä vuokrasopimusta tarkistetaan tällöin vastaavasti sekä alueen että vuokran osalta.

## **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 ennalta vuokralaiselle. Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa.

## **2.8 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten MRL 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen vuokra-alueelle sekä MRL 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai vuokra-alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen vuokra-alueelle.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## **2.9 Luovutusvelvollisuus**

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi, yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

## **2.10 Alueen käyttö yleisötapahtumissa**

Erikseen sovittavalla tavalla Vuokralainen luovuttaa Vuokranantajan tai määräämänsä käyttöön ilman eri korvausta vuosina 2022-2025 MotoGP-viikonlopun tai muiden suurten yleisötapahtumien tarvitsemää pysäköintiä varten enintään 5 päiväksi kerrallaan ja enintään 20 ha kenttäaluetta, jos tämä voi tapahtua Vuokralaisen liiketoimintaa oleellisesti häiritsemättä ja alueella on käytettävissä riittävästi tarkoitukseen soveltuvaa yhteistä kenttäaluetta.

### 3 VUOKRASUHTTEEN KESTO

#### 3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.12.2021 ja päättyy 31.12.2061.

### 4 MAKSUT

#### 4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa (perusvuokra) 2,50 euroa kultakin vuokralaisen tai sen alivuokralaisten käytössä olevalta kaupungin asfaltoimalta neliömetriltä, ja muiden alueiden osalta 2,20 euroa neliömetriltä. Vuotuinen vuokra maksetaan enintään 12 tasasuuruudessa erässä kaupungin laskutuksen mukaan.

Vuokranmaksu alkaa ensimmäisen alueelle myönnetyn rakennusluvan voimaantuloa seuraavan kalenterikuukauden alusta lukien. Ensimmäisen vuoden vuokra määräytyy jäljellä olevien kalenterikuukausien mukaisesti suhteessa.

Vuokralaisen käytössä oleva pinta-ala määräytyy seuraavasti:

1. Vuokra-ajan alkaessa vuokralaisen käytössä olevien kaupungin asfaltoimien alueiden pinta-ala on 0 m<sup>2</sup> ja asfalttomien 20.000 m<sup>2</sup>.
2. Vuokranmaksun piiriin tuleva pinta-ala laajenee, kun vuokra-alueeksi tarkoitetun kenttäalueen rakennustyön kulloinenkin rakennusvaihe on valmistunut ja laajennusalue on dokumentoidusti luovutettu Vuokralaiselle.

Vuokranmaksu laajennusalueen osalta alkaa luovutusta seuraavan kalenterikuukauden alusta lukien.

3. Vastaavasti vuokranmaksun piiriin tuleva pinta-ala pienee, mikäli Vuokranantaja vuokraa suoraan kolmannelle taholle vähintään 10 vuoden pituisella vuokrasopimuksella nyt vuokrauksen kohteena olevaa aluetta.

Kuvatussa tilanteessa Vuokranantaja itse toimii kolmanteen nähden vuokranantajana ja perii vuokran. Vuokranmaksu kolmannelle luovutetun alueen osalta vähennetään vastaavasti Vuokralaiselta perittävästä määrästä.

4. Vuokranmaksun piiriin tulevan pinta-alan laajeneminen tai pientyminen määritetään ja hyväksytään Osapuolten edustajien toimesta kulloinkin erikseen ja dokumentoidaan tämän Vuokrasopimuksen liitteeksi.

## 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, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Vuosivuokra tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2021 huhtikuun indeksiluku, joka on 2006. Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtaa edeltävän joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

## 5 TOIMENPITEET VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

### 5.1 Omaisuuden poistaminen vuokra-alueelta

Yhtiö sitoutuu vuokrasuhteen päättyessä olemaan hävittämättä/purkamatta omistamiaan rakennuksia, laitteita ja laitoksia sekä muuta omaisuuttaan ilman Kaupungin suostumusta, mutta on Kaupungin niin vaatiessa velvollinen viemään pois omaisuutensa sekä siistimään alueen.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 10 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja voi katsoa vuokrasopimuksen päättyneeksi.

### 5.2 Uudelleenvuokrauksen vaikutus alueen siistimisveloitteeseen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 3.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokralaisen kohdassa 5.1 tarkoitettu velvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

### 5.3 Vuokra-alueelle jäävä omaisuus

Mikäli edellä kohdassa 5.1 tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole kaupungin vaatimuksesta huolimatta poistettu alueelta 6 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.

Mikäli kaupunki ei ole vaatinut vuokralaisen omaisuuden poistamista vuokra-alueelta, kaupunki on velvollinen lunastamaan alueelle jäävän omaisuuden maanvuokralaissa määrätyllä tavalla.

## **6 MUUT SOPIMUSEHDOT**

### **6.1 Vahinkotapahtuma**

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaattettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

### **6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito**

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa tienä käytettyä aluetta ei ole säädetysissä 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 ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

### **6.3 Vuokraoikeuden siirto**

Yhtiöllä ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

### **6.4 Viivästyskorko**

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/66) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

### **6.5 Sopimuksen purkaminen**

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

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus myös, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 6.1 tarkoitettua rakentamisvelvollisuutta. Sopimuksen purkaminen on toimitettava maanvuokralaissa säädettyllä tavalla.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä luvussa 5. on määrätty.

#### **6.6 Sopimuksen soveltaminen ja erimielisyyksien selvittäminen**

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29.4.1966 annetun maanvuokralain (258/66) 5 luvun säännöksiä.

Sopimuksen soveltamisesta, muutoksista sekä vuosittaisista tarkistuksista päättää Kaupungin osalta tekninen lautakunta sille annettujen toimivaltuuksien puitteissa.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

#### **6.7 Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan heti.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

### **ALLEKIRJOITTAMINEN**

Kouvolassa, 24. päivänä marraskuuta 2021

**KOUVOLAN KAUPUNKI**



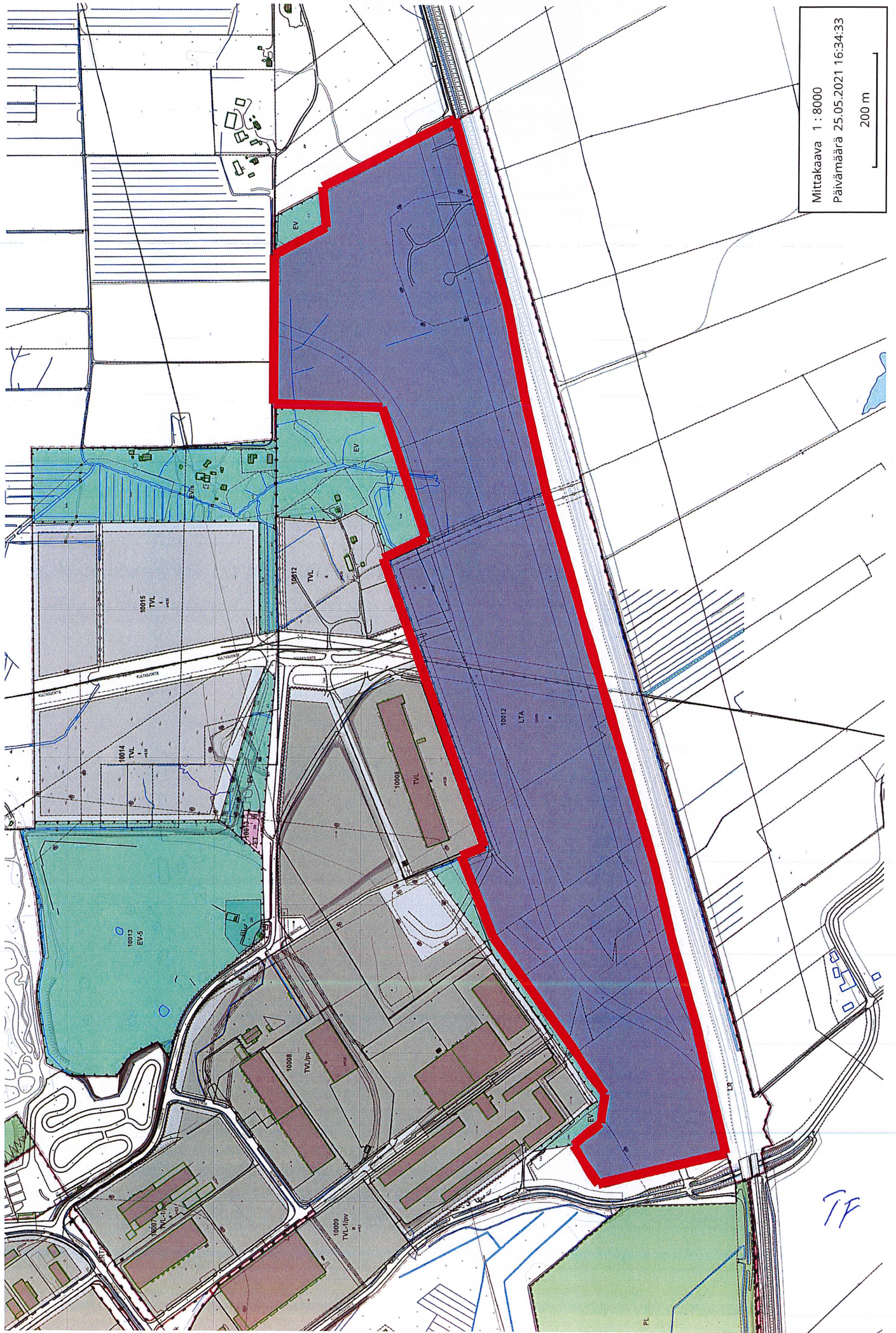
Tuukka Forsell  
Apulaiskaupunginjohtaja

**RAILGATE FINLAND OY**



Kimmo Niemi  
Toimitusjohtaja

**LIITTEET:** 1) Kartta



Mittakaava 1 : 8000  
Päivämäärä 25.05.2021 16:34:33  
200 m

TF