

KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUS

1 Sopijapuolet

Kouvolan kaupunki, 0161075-9 (myöh. kaupunki)
Torikatu 10, 45100 Kouvola
Teknisen lautakunnan päätös 26 tammikuuta 2023 § x

Railgate Finland Oy, 3193538-6 (myöh. toimija)
Peraatinkenttä 4, 45100 Kouvola

2 Sopimuksen kohde ja tarkoitus

Kaupunki ja toimija ovat allekirjoittaneet maa-alueita koskevat erilliset vuokrasopimukset 24.11.2021 ja 15.12.2022. Mikäli tämän sopimuksen ja vuokrasopimusten ehdot ovat ristiriidassa keskenään, sovelletaan maanvuokrasopimuksia. Alue on nimetty Kouvola RRT rautatie- ja maantietermiinalialueeksi ja maa-alueet on vuokrattu vuokrasopimusten mukaan junien lastaus- ja purkualueeksi sekä muihin logistiikkatarkoituksiin.

Vuokratuilla alueilla on kiinteistöjen käyttötarkoitusta, eli logistiikkatarkoitusta pysyvästi palvelemaan tarkoitettuja laitteita ja järjestelmiä, joita ei ole liitetty vuokrauksen kohteeseen. Tarpeistoesineillä on kuitenkin kiinteistöön ja sen käyttötarkoitukseen nähden selkeä paikallinen ja taloudellinen yhteys.

Vuokrasopimuksissa on erikseen sovittu, että nämä vuokra-alueella olevat valmiit ja keskeneräiset laitteet ja järjestelmät, jäävät kaupungin omistukseen, mutta luovutetaan erikseen sovittavien ehtojen mukaisesti vuokralaisen käyttöön ja hallintaan. Kyseiset laitteet ja järjestelmät omistaa Kouvolan kaupunki. Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia edellä kuvattujen kiinteistöihin liittyvien laitteiden ja järjestelmien käyttö ja hallintaoikeudesta, sekä käyttö ja hallintaoikeuden sisällöstä. Käyttöoikeussopimus kattaa alueen rakenteiden hoidon, ylläpidon, valvonnan ja kehittämisen osoitteessa Kullasvaarantie 10, 45200 Kouvola.

3 Sopimuskausi

Sopimuskausi on 1.1.2023 - 31.12.2027.

Sopimuskauden jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana 12 kuukauden irtisanomisaikaa soveltaen, elleivät osapuolet laadi uutta sopimusta ennen sopimuskauden päättymistä.

4 Korvaus

Alueella olevat laitteet, rakenteet ja järjestelmät luovutetaan ilman erikorkvausta. Osapuolet ovat sopineet, että toimija vastaa kaikista alueen laitteiden, rakenteiden ja järjestelmien päivytyksestä, yllä ja kunnossapidosta, sekä kaikista näihin liittyvistä lisenssi ja käyttöoikeusmaksuista.

Osapuolet ovat katsoneet, että näistä aiheutuvien kustannusten suorittaminen kaupungin puolesta on riittävä korvaus alueen laitteiden, rakenteiden ja järjestelmien käytöstä.

5 Kunnossapito, kehittäminen ja korvaukset

Toimija on velvollinen pitämään alueella sijaitsevat kaupungin omistamat laitteet, rakenteet ja järjestelmät kunnossa, sekä huolehtimaan niiden käyttökelpoisuudesta, turvallisuudesta ja tietoturvasta.

Toimijan tulee omalla kustannuksellaan vastata ja ylläpitää alueella asianmukaisia olosuhteita. Kunnossapidon lisäksi toimijan tulee kehittää alueen toimintaa ja osana sitä tämän sopimuksen mukaisia laitteita, rakennelmia ja järjestelmiä. Kehittäminen tulee toteuttaa yhteistyössä kaupungin kanssa, huomioiden hankintalaki, sekä mahdolliset takuuajat.

Toimijalla ei ilman erillistä sopimusta ole oikeutta saada kaupungilta korvausta eikä hyvitystä laitteisiin, rakenteisiin ja järjestelmiin tekemistään parannuksista tai kunnostustöistä. Toimijalla ei ole myöskään oikeutta erilliseen korvaukseen mahdollisesta toiminnan keskeytymisestä aiheutuvista kustannuksista. Nämä kustannukset on sovittu olevan edellä kohdan 4 mukaisena käyttökorvauksena.

6 Edelleen luovutus

Toimijalla ei ole oikeutta luovuttaa alueen järjestelmiä ja laitteita tai niiden käyttöoikeutta kolmannelle ilman kaupungin antamaa kirjallista lupaa tai suostumusta.

7 Oikeus suorittaa katselmus tai tarkastus, sekä tiedonsaantioikeus

Kaupungilla on oikeus toimittaa katselmuksia sekä tarkastuksia sen selvittämiseksi, ovatko alueella olevat laitteet, rakenteet ja järjestelmät sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tai tarkastuksesta tulee ilmoittaa ennalta toimijalle. Jos katselmus tai tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa.

Koska kaupunki omistaa alueen laitteet, rakenteet ja järjestelmät, on kaupungilla tiedonsaantioikeus kaikkiin tämän sopimuksen alaisiin järjestelmiin, rakenteisiin ja laitteisiin, sekä niihin liittyviin sopimuksiin, tietokantoihin ja muihin tietoihin. Pois lukien liikesalaisuuteen perustuvat luottamukselliset tiedot.

Mikäli toimija laiminlyö laitteiden, rakenteiden ja järjestelmien kunnossapitoon tai tietoturvaan liittyvät velvoitteensa, on kaupungilla oikeus toteuttaa toimenpiteet toimijan lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset toimijalta.

8 Luovutusvelvollisuus kesken sopimuskauden

Tämä sopimus on voimassa sopimuskauden ajan. Tämä kiinteistön laitteita, rakenteita ja järjestelmiä koskeva sopimus on kiinteässä yhteydessä alueen maa-alueeseen. Mikäli alueen maanvuokraoikeus päättyy ennen tämän sopimuksen päättymistä, päättyy tämä sopimus samalla aikaa vuokrasopimuksen kanssa.

Vuokrasopimusta koskevat irtisanomis- ja sopimuksen päättämisehdot koskevat myös tätä käyttöoikeussopimusta. Käyttöoikeussopimus voidaan irtisanoa ja purkaa samoilla ehdoilla, kun itse maanvuokrasopimukset.

9 Vakuuttaminen ja vahinkotapahtumat

Toimijalla on velvollisuus huolehtia alueella olevien laitteiden, rakenteiden ja järjestelmien asianmukaisesta vakuuttamisesta.

Kaupunki ei vastaa mistään vahingosta, mikä ilkeivallan, tulipalon, luonnonolojen tai minkä muun syyn takia tahansa aiheutuu laitteille, rakenteille tai järjestelmille.

Toimija on velvollinen korvaamaan sopimusehtojen vastaisesta tai muusta käyttämisestä aiheutuneen vahingon, joka kohtaa kaupunkia tai sen palveluksessa olevaa tahoa tai josta kaupunki on joutunut suorittamaan korvausta kolmannelle.

10 Muut ehdot

Koska toimija hallitsee aluetta, on sillä velvollisuus ilmoittaa kaupungille kaikista laitteiden, rakenteiden ja järjestelmien takuuseen tai reklamoitaviin asioihin liittyvistä seikoista, jotta kaupungilla on mahdollisuus valvoa oikeuksiaan omistajana.

11 Sopimuksen soveltaminen ja erimielisyyksien selvittäminen

Sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvottelemalla. Mikäli ei päästä yksimielisyyteen, asia ratkaistaan Kymenlaakson käräjäoikeudessa, Kouvolan kansliassa.

12 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan heti.

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

ALLEKIRJOITTAMINEN

Kouvolassa, xx. päivänä xkuuta 2023

KOUVOLAN KAUPUNKI

Hannu Tylli
Tekninen johtaja

Kouvolassa, . päivänä xkuuta 2023

RAILGATE FINLAND OY

Kimmo Niemi
Toimitusjohtaja