

MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä sopimus korvaa sopijapuolten välisen 10.11.2009 allekirjoitetun, samaa kohdetta koskevan vuokrasopimuksen.

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Kouvolan kaupunki, 0161075-9
Torikatu 10, 45100 Kouvola
Lainvoimainen kaupunginvaltuuston päätös 13.5.2024 § XX

Vuokralainen: RRT Kouvola Oy, 2048429-2
Kauppalankatu 13, 45100 Kouvola

1.2 Vuokra-alue

Kouvolan kaupungissa sijaitseva tontti 286-6-6100-12, pinta-ala 178.398 m²,
Tiilitie 9, 45200 Kouvola.

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu tavaraliikennetermi-
naali- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (LTA-1/pv, II, e=0,50).

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistamia toimitilarakennuksia.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tar-
koittamalla tavalla toimitilarakentamista varten siten, kuin käyttötarkoituksesta
on asemakaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnas-
saan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lain-
säädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyk-
siä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä ai-
heuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

2.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja vuokra-alueen kun-
nossapidosta, 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.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen peruseräparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin peruseräparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai peruseräparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeyttämisestä vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokramaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista peruseräparannuksista tai muista töistä.

2.3 Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

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

2.4 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.

2.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumusta.

Todetaan, että alivuokrauksella ei tässä tarkoiteta logistiikkatoimintaan liittyvää lyhytaikaista varastointia kolmannen lukuun.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 Luovutusvelvollisuus

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

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2024 ja päättyy 31.12.2061.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa (perusvuokra) 178.398 euroa. Vuotuinen vuokra maksetaan kuudessa (6) erässä kaupungin laskutuksen mukaan.

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 2023 joulukuun indeksiluku, joka on 2316. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

5 TOIMENPITEET VUOKRASUHTEN PÄÄTTYESSÄ

5.1 Omaisuuden poistaminen vuokra-alueelta

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole 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.

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 tontin siistimisvelvoitteeseen

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 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.

5.4 Vuokralaisen oikeus lunastaa tontti

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tonttia kolmannelle vuokrakauden kuluessa.

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokrakauden aikana, mikäli vuokralainen on täyttänyt kohdassa 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen sekä muut vuokrasopimukseen ja mahdollisiin viranomaismääräyksiin liittyvät velvollisuudet.

tensa, ja myynti on kaupungin senhetkisten maapoliittisten linjausten mukais-
ta. Lunastushinta määräytyy kaupungin sillä hetkellä voimassa olevan hinnoit-
telun mukaisesti.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahin-
kotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tu-
houtuneen tilalle entistä rakennusta tai tontin asemakaavan mukaista käyttö-
tarkoitusta vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja lop-
puunsaatettava 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 kunnos-
sa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa tienä käytettyä aluetta ei ole säädettyssä jär-
jestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään ylei-
seen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja
puhtaanapidosta, kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on sää-
detty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

6.3 Vuokraoikeuden kirjaaminen ja siirto

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa
(540/95) on säädetty.

Vuokralaisella on oikeus siirtää kirjattu vuokraoikeus vuokranantajaa kuule-
matta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoitta-
maan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on ta-
pahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa
(540/95) on säädetty.

Jos vuokraoikeus siirretään ilman kaupungin kirjallista lupaa kirjaamattomana
tai ennen kuin rakennukset on rakennettu tämän sopimuksen kohdassa 2.2.
mainittuun kuntoon, vuokraoikeuden siirtänyt vuokralainen on velvollinen suo-
rittamaan kaupungille sopimussakkona siirtohetkellä tontista perittävän vuosi-
vuokran kymmenkertaisena.

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittami-
nen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/66) 4 §:n mu-
kainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava maanvuokralaissa säädetyllä tavalla. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5. on määrätty.

6.6 Erimielisyyksien selvittäminen

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, XX. päivänä kesäkuuta 2024

KOUVOLAN KAUPUNKI

RRT KOUVOLA OY

XX
Asema

Joona Kaksonen
Toimitusjohtaja

LIITTEET: 1) Kartta