

MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä sopimus korvaa 18.6.2004, 10.9.2004, 10.11.2005 ja 15.9.2008 allekirjoitetut, yhteensä noin 30,8 ha suuruisia alueita tiloista 286-401-5-162, 286-449-23-7 ja 286-449-5-2 koskevat vuokrasopimukset.

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Kouvolan kaupunki (0161075-9)
Torikatu 10, 45100 Kouvola
Lainvoimainen teknisen lautakunnan päätös 13.6.2024 § XXX

Vuokralainen: Stena Recycling Oy (1956402-5)
Maistraatinportti 1, 00240 Helsinki

1.2 Vuokra-alue

Noin 57.291 m² suuruinen tila Kauppila 286-401-5-162 ja noin 131.686 m² suuruinen alue tilasta Sydänkangas 286-449-23-7, osoite Energiaväylä 1, 45360 Valkeala

Alue on rakentamaton. Noin 9,7273 ha suuruiset alueet on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T, II, e=0,40). Loppuosa alueesta on asemakaavoittamatonta. Noin 9,1704 ha suuruiset alueet on Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa (2015) osoitettu rakentamattomaksi taajamatoimintojen alueeksi (em. teollisuus- ja varastoalueen laajennusalueeksi). Vuokra-alueen pinta-ala on yhteensä yhteensä 188.977 m².

Alue rajoittuu vuokralaisen ennestään omistamiin ja vuokraamiin alueisiin.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Toiminnan määrittely

Alue on tarkoitettu käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla teollisuusalueeksi kierrätysmateriaalien käsittelyä varten.

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.

Todetaan, että yleiskaavoitetulla alueen osalla ei tällä hetkellä ole rakennusoi-keutta, ja se on tarkoitettu varastokentäksi.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennustensa ja kenttensä perustamisavasta.

Vuokralaisella on oikeus käyttää kentän rakenteisiin puhtaita kierrätysmateriaaleja viranomaisten erikseen määrittelemällä tavalla.

2.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

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

Kunnossapitovelvollisuudesta tai peruserannuksista 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 peruserannuksista tai muista töistä.

2.3 Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole ennen alkuperäisten vuokrasopimusten allekirjoittamista ollut 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 12 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä 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.

2.6 Katselmuks

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennelmat sopimuksen mu-

kaisessa 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 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 kunta 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 31.12.2054.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa (perusvuokra) 33.210,20 €. Vuotuinen vuokra maksetaan enintään neljässä erässä kaupungin laskutuksen mukaan.

Jos vuokra-alueelle tulee voimaan asemakaava tai sellainen yleiskaava, jolla alueelle osoitetaan uutta rakennusoikeutta, tai nykyinen rakennusoikeus asemakaavan muutoksen johdosta merkittävästi alenee, perusvuokra määritetään kaavan voimaantuloa seuraavan kalenterivuoden alusta lukien kaupungin senhetkisen yritystonttien aluehinnan mukaiseksi.

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 tarkistusajankohtaa edeltävän joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Muut maksut

Vuokralainen maksaa kiinteistön muodostamisesta ja rekisteröinnistä perittävät maksut.

4.4 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 Vuokra-alueen siistiminen

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

5.2 Uudelleenvuokrauksen vaikutus alueen siistimisvelvoitteeseen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 3.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrankauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokralaisen kohdassa 5.1 tarkoitettu vuokra-alueen siistimisvelvollisuus siirtyy uuden vuokrankauden 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 alue

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta kolmannelle vuokratuoden kuluessa.

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue tai sen osa vuokratuoden aikana, mikäli vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimukseen ja mahdollisiin viranomais määräyksiin liittyvät velvollisuutensa. Lunastushinta on alueella lunastushetkellä voimassa oleva yritystonttien aluehinta.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaan 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 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 ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

6.2 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää kirjattu vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

Jos vuokraoikeus siirretään kirjaamattomana tai vuokralainen alivuokraa tai muutoin luovuttaa alueen tai sen osan ilman kohdassa 2.5 mainittua lupaa, vuokraoikeuden siirtänyt vuokralainen on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona siirtohetkellä tontista perittävän vuosivuokran kymmenkertaisena.

6.3 Viivästyskorko

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

6.4 Sopimuksen purkaminen

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

Sopimuksen purkaminen on toimitettava maanvuokralaissa säädetyllä tavalla. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä luvussa 5. on määrätty.

6.5 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.6 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan heti.

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

ALLEKIRJOITTAMINEN

Kouvolassa, XX. päivänä XXXXkuuta 2024

KOUVOLAN KAUPUNKI

STENA RECYCLING OY

Sami Suoknuuti
Kaupungingeodeetti

Nimi
Asema

LIITTEET: 1) Kartta