

VUOKRASOPIMUS SÄHKÖAUTOJEN LATAUSPAIKKA-ALUEISTA

1. SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja: Kouvolan kaupunki, 0161075-9
Torikatu 10, 45100 Kouvola

Vuokralainen: KSS Energia Oy, Y-Tunnus: 0877511-8
Hovioikeudenkatu 3, 45100 Kouvola

2. VUOKRA-ALUEET

Vuokrasopimus koskee alla olevia latauspaikkojen alueita:

Kiskokadun p-alue: 1 latauslaite / 2 pysäköintiruutua

Kauppalanaukion p-alue (nk. Hesburgerin parkki):

2 latauslaitetta / 3 pysäköintiruutua

Kuuselankadun / Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulun (Paraatikenttä 7)

pysäköintialue: 1 latauslaite / 2 pysäköintiruutua

Vuonna 2024 toteutettava kohde:

Välikadun p-alue: 3 latauslaitetta / 6 pysäköintiruutua

(Välikadun p-alueella oleva aiempi 1 kpl latauslaite/2 pysäköintiruutua poistuvat käytöstä, kun uudet laitteet tulevat)

Vuokrattavat alueet on esitetty liitteenä (Liite 1).

Tämä vuokrasopimus koskee myös latauslaitteisiin liittyvien rakenteiden (muuntamo ja hubit) alueita Välikadun p-alueella.

Latauspaikka-alueita voidaan lisätä sopimusaikana jäljempänä mainituin ehdoin.

3. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi sähköautojen latauslaitteita ja niiden vaatimia rakenteita ja laitteita varten. Vuokrasopimuksessa noudatetaan tällöin maanvuokralain (258/66) 1 ja 5 luvun säännöksiä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut (ml. katuluvat) ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

3.2. Latauspaikkojen rakentaminen

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan kohdassa 2 mainitut uudet latauslaitteet kalenterivuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Mikäli vuokralainen haluaa laajentaa vuokra-alueitaan uusien latauspaikkojen rakentamisen johdosta, hakemus asiasta tulee lähettää vuokranantajalle neljä (4) kuukautta ennen aiottua rakentamista.

Vuokralainen vastaa kaikesta sähköautojen latauslaitteisiin ja niihin liittyvien rakenteiden ja laitteiden sähkörakoinnista ja niihin liittyvistä kustannuksista sekä tarvittavista kaivuu- ja valutöistä, asfaltoinneista ja jälkimaisemoinneista sekä niihin liittyvistä kustannuksista ja työhön tarvittavista luvista kustannuksellaan.

Vuokralaisen on ennen latauslaitteita koskevan rakentamis- ja muun työn aloittamista selvitettävä kutakin aluetta varten tarvittavat luvat ja sopimukset, ja tarpeen vaatiessa haettava ko. luvat kustannuksellaan. Mahdollisia lupia ovat esim. toimenpidelupa tai rakennuslupa (rakennusvalvontaviranomaisen ohjeistuksen perusteella) ja katulupa.

Tämän vuokrasopimuksen kohdassa 2 mainittujen latauslaitteiden ja niihin liittyvien rakenteiden, johtojen ja laitteiden osalta kaupunki ei vaadi sijoittamisopimusta, koska tällä vuokrasopimuksella vuokranantaja sallii kohdassa 2 mainittujen alueiden osalta laitteiden, johtojen ja rakenteiden sijoittamisen omalle maalleen. Vuokralaisen on kuitenkin toimitettava vuokranantajalle sijoittamissopimuksessa vaadittavat dokumentit kyseisistä alueista.

3.3. Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueiden kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokra-alueen vieressä kasvavia puita eikä pensaita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien rakennus- ja perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus. Rakennustöiksi lasketaan latauslaitteiden ja niihin kuuluvien johtojen ja rakenteiden rakentaminen. Perusparannustöiksi lasketaan latauslaitteiden ja niihin kuuluvien johtojen ja rakenteiden uusiminen. Molempiin mukaan luetaan mahdolliset alueiden pintarakenteiden rakentamiset, uudistamiset ja korjaamiset.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista 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.

Maan vuokraan sisältyy vuokra-alueen koneellinen talvikunnossapito (auraus, hiekoitus, lumen lähisiirto ja poisajo sekä hiekanpoisto) sekä puhtaanapito (vuokra-alueella olevien roskien ja irtonaisten esineiden poisto). Pysäköintiruutujen talvikunnossapito sekä puhtaanapito tehdään kaupungin omien, kullekin alueelle määriteltujen laatuvaatimusten mukaisesti.

Tätä tarkempi kunnossa- ja puhtaanapito kuuluu vuokralaiselle (esim. mahdolliset lapiotyöt latauslaitteen ympärillä ja graffitien tms. poisto).

Kaupunki vastaa liikennemerkkien asettamisesta (päätoksenteko ja pystyttäminen). Kaupunki vastaa asettamiensa liikenteenohjauslaitteiden kunnossapidosta.

Latauslaitteen ympäristön muusta puhtaanapidon tasosta ja latauslaitteiden käytettävyyden varmistamisesta vastaa vuokralainen.

Vuokralainen vastaa latauslaitteen teknisestä toimintakyvystä, KSSe- palvelun toimivuudesta, kaikesta latauslaitteeseen liittyvästä huollosta sekä asiakaskyselyistä kustannuksellaan. Vuokralainen vastaa lisäksi KSSe ulkoasun siisteydestä, mahdollisista KSSe pysäköintipaikkamaalauksista, tarvittavista teipauksista sekä asiakkaille suunnattujen ohjeiden ajanmukaisuudesta ja näkyvyydestä kustannuksellaan. Latauslaitteiden ja pysäköintiruutujen vuokra-alueilla ei sallita muita kuin vuokralaisen mainoksia.

3.4. Alueen pysäköinninvalvonta

Vuokra-alueen pysäköinninvalvonnasta vastaa Kouvolan kaupungin pysäköinninvalvonta. Kunta päättää pysäköinninvalvonnan laajuudesta. Kouvolan kaupunki saa pitää pysäköintivirhemaksut omina tuloinaan.

3.5. 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 ja 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.

3.6. Loppuasiakashinnoittelu ja raportointi

Vuokralainen päättää loppuasiakashinnoittelusta.

Vuokranantajalla on oikeus pyytää vuokralaiselta raporttia lataustapahtumista.

3.7. Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset ja laitteet sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin..

3.8. Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan tai kunnan yhteistyökumppanien 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.

3.9. Muut vastuut, velvoitteet ja oikeudet

Vastuut tuotteiden, asennuksen ja huollon osalta tulevat voimassa olevien lakien ja asetusten mukaan:

- Tuotevastuulaki
 - Vahingonkorvauslaki
- Latauslaitteiden sijoittamista ja lupakäytäntöjä ohjaavat yleiset lait ja määräykset, joista tärkeimmät on mainittu alla:
- Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä -asetus
 - Tieliikennelaki
 - Laki kadun ja eräiden alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta
 - Maanvuokralaki
 - Sähköturvallisuuslaki

4. VUOKRASUHTEEN KESTO

4.1 Vuokra-aika

Kiskokadun vuokra-alueen vuokra-aika alkaa vanhan sopimuksen mukaisella alueella 1.1.2024 ja sopimus on voimassa toistaiseksi. Kauppalanaukion ja Kuuselankadun pysäköintialueilla olevien latauspaikkojen vuokra-aika alkaa 1.1.2023 ja sopimus on voimassa toistaiseksi.

Välikadun vuokra-alueen vuokra-aika alkaa 1.1.2024 ja on voimassa 6 vuotta siten, että määräaikainen vuokra-aika päättyy 30.5.2030. Sen jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana.

Mahdollisten uusien latauspaikka-alueiden ja niihin liittyvien rakenteiden ja laitteiden (muuntamo ja hubit) vuokra-ajat alkavat aina rakentamispäätöksen jälkeisen täyden kuukauden 1. päivästä alkaen.

4.2 Irtisanominen

Toistaiseksi voimassa olevilla alueilla sopimuksen irtisanomisaika on 12 kk molemmilla sopimuksen osapuolilla. Myös yksittäiset vuokra-alueet voidaan irtisanoa 12 kk irtisanomisajalla, aika on sama molemmilla sopimuksen osapuolilla. Molemmilla osapuolilla on oikeus irtisanoa sopimus / yksittäinen kohde yksipuolisesti.

Vuokrasuhteen päättyessä (myös yksittäisen latauslaitteen osalta) vuokramiehen on kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä siirrettävä latauslaite ja siihen liittyvät johdot pois ja pantava niiden paikka kuntoon.

5. MAKSUT

5.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 400,00 euroa / pysäköintiruutu / vuosi (perusvuokra) vuosien 2023 ja 2024 osalta. Välikadun osalta vuokraa peritään vuonna 2024 vanhan laitteen/ alueen osalta vain puolelta vuodelta (tammi-kesäkuu). Uusien laitteiden osalta vuokra peritään vuonna 2024 myös vain puolelta vuodelta (heinä-joulukuu).

Muuntamo- ja hubialueiden vuokra sisältyy pysäköintiruudun perusvuokraan.

Vuotuinen vuokra maksetaan yhdellä kertaa vuosittain kaupungin laskutuksen mukaan. Kunkin vuoden kokonaisvuokra maksetaan kaupungin lähettämää laskua vastaan maaliskuussa / alkuvuodesta:

Vuonna 2024 kaupunki perii vuokrat seuraavasti:

Välikadun p-alue:

Vanhan sopimuksen mukaiset alueet: 2 pysäköintiruutua tammi-kesäkuu (2x200e), yht. 400 euroa

Uudet laitteet / alueet: 6 pysäköintiruutua, heinä-joulukuu (6x200e/kk), yht. 1200 euroa

Kiskokadun p-alue:

2 pysäköintiruutua, yht. 800 euroa

Kauppalanaukion p-alue (nk. Hesburgerin parkki):

3 pysäköintiruutua, (3x400e/v x 2 vuotta), yht. 2400 euroa (vuodet 2023 ja 2024))

Kuuselankadun / Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulun (Peraatikenttä 7) pysäköintialue:

2 pysäköintiruutua (2x400e/v x 2 vuotta), yht. 1600 euroa (vuodet 2023 ja 2024)).

Vuokra peritään tämän sopimuksen tai yksittäisen latauspaikka-alueen osalta kunkin kalenterivuoden ajalta, vaikka sopimus tai latauspaikka-alue olisi irtisanottu tai latauslaite olisi purettu ennen joulukuun 31.päivää, ellei tässä sopimuksessa muuta sanota.

Vuosivuokran (perusvuokran) mitoituksessa on käytetty suuntaa antavana ohjenuorana kaupungin yleispysäköintitunnuksen kustannuksia yhden vuoden ajanjaksolla. / Vuosivuokran (perusvuokran) mitoituksessa on käytetty ohjeena myös uuden pysäköintipaikan arvioituja perustamiskustannuksia, joka on jaettu 20 vuodelle eli vuosivuokra olisi 5 % perustamiskustannuksista ja arvioidut kustannukset parkkiruutujen kunnossa- ja puhtaanapidosta.

5.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että 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.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2023 joulukuun indeksiluku, joka on 2 316. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden osalta edeltävän vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan vuokran määrittämissä vuosien tammikuun alusta lukien.

Mikäli Vuokralainen haluaa laajentaa vuokra-alueitaan lisälatauspaikoilla / pysäköintiruuduilla, peritään uusien vuokra-alueiden vuokrat tarkistetun vuosivuokran mukaisena.

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Sopimusrikkomukset ja niiden seuraamukset

Jos toinen sopimusosapuoli laiminlyö olennaisesti tähän sopimukseen perustuvan velvollisuutensa, on vastapuolella oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi vaikutuksin. Purkamista tulee edeltää purkamisuhkainen kehoitus

sopimuksenvastaisuuden korjaamiseksi. Sekä purkamisilmoitus että kehoitus tulee toimittaa kirjallisesti.

6.2 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.3 Sopimuksen purkaminen

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

6.4 Erimielisyyksien selvittäminen

Sopimusosapuolet eivät voi vedota muihin kuin tässä kirjallisessa sopimusasiakirjassa sovittuihin ehtoihin.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa

6.5 Sopimusmuutokset

Sopimusmuutokset voidaan tehdä vain osapuolten yhteisellä uudella sopimusasiakirjalla. Sopimusmuutokset on aina tehtävä kirjallisesti. Muutokset vuokra-alueisiin (lisäykset/poistot latauslaitapaikoissa) voidaan tätä sopimusta täydentävällä erillisellä liitteellä.

6.6 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat sopimusosapuolet ovat allekirjoittaneet tämän sopimusasiakirjan. Kaupungin puolelta sopimus voidaan allekirjoittaa, kun teknisen lautakunnan myönteinen päätös on saanut lainvoiman.

Tämän sopimuksen voimaan tullessa lakkaa aiempi sopijapuolten välinen sopimus sähköautojen latauspaikoista, joka koskee Välikadun (1 latauslaite/ 2 pysäköintiruutua), Paja-aukion (1 latauslaite/ 2 pysäköintiruutua), Kiskokadun (1 latauslaite/ 2 pysäköintiruutu) latauspaikkoja.

7. Sopimuksen allekirjoittaminen

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

Vuokranantajan puolesta sopimuksen allekirjoittaa kaupungininsinööri Anne Ahtiainen.

Vuokralaisen puolesta sopimuksen allekirjoittaa toimitusjohtaja Marko Riipinen.

8. LIITTEET:

1. Sopimuksen mukaiset vuokra-alueet vuonna 2024 (sis. latauspaikka-alueet sekä Välikadun hubit ja muuntamon).
2. Mahdolliset lisäykset vuokra-alueisiin karttoineen

**KSSe lataus Kasarminmäki
Peraatikenttä 7 / Kuuselankatu 1 parkkialue
Kiinteistötunnus 286-403-11-61**

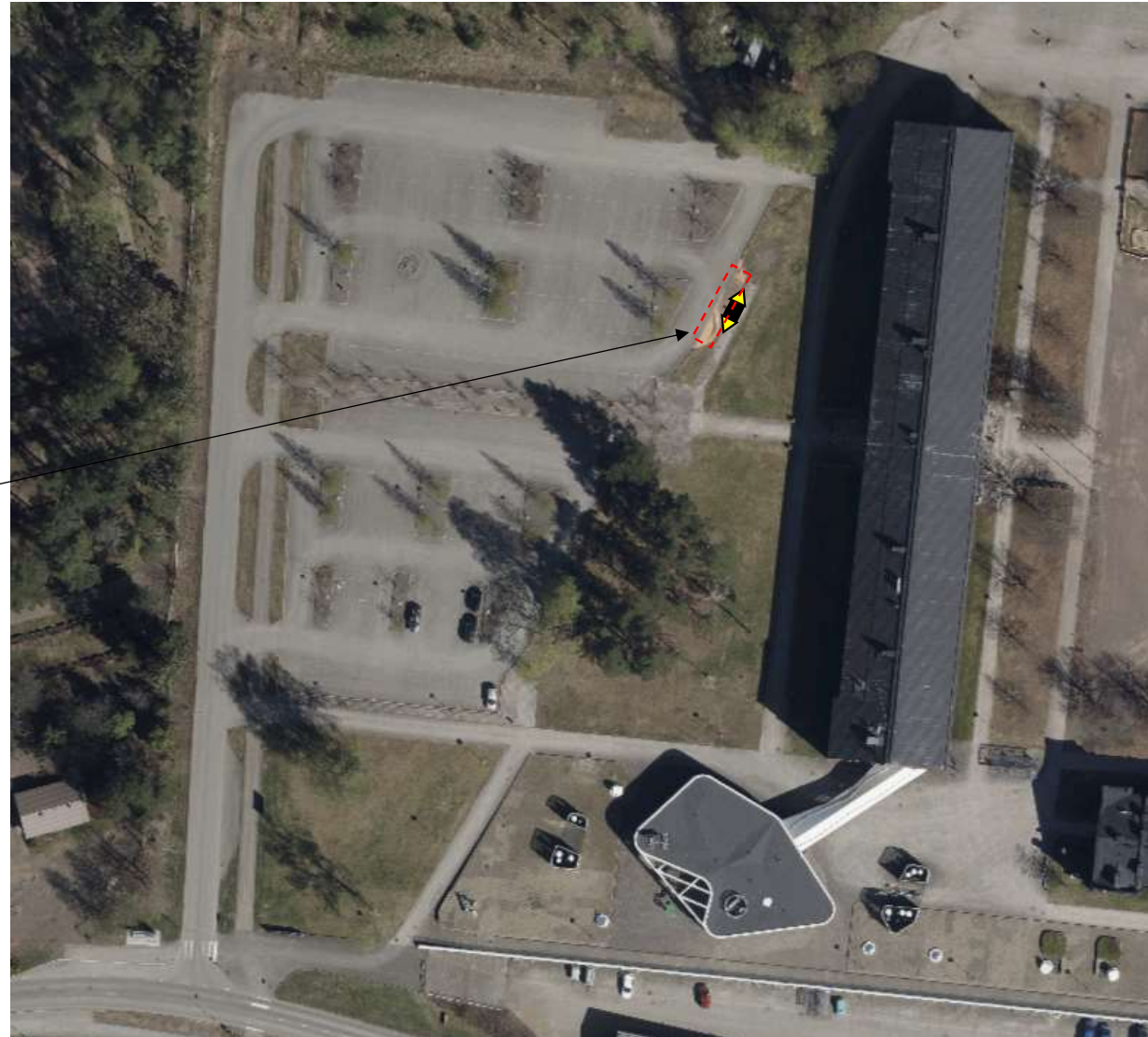
- 2 kpl Type2, max. 22 kW

Latauspaikat:

- 2 kpl parkkipaikat henkilöliikenteelle



Latauslaite Chago Pro



**KSSe lataus Kauppalanaukio
Kauppalanaukio parkkialue
(nk. Hesburgerin parkki)
Kiinteistötunnus 286-21-9906-1000**

- 2 kpl Type2, max. 22 kW
- 1 kpl CCS/CHAdeMO, max. 50 kW

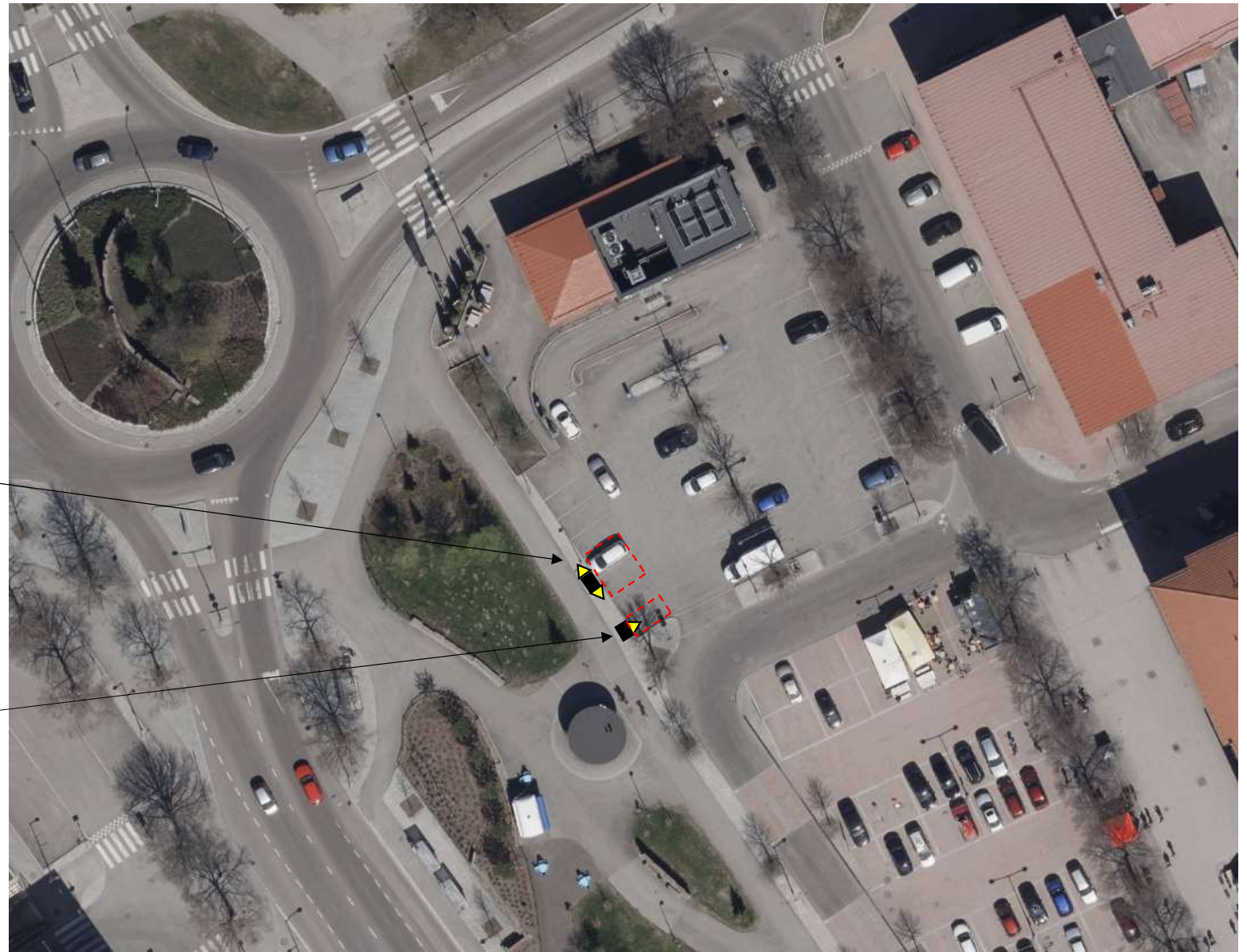
Latauspaikat:

- 3 kpl parkkipaikat henkilöliikenteelle

Latauslaite Chago Pro (2 pistoketta)



Latauslaite Tritium
(1-pistokkeinen malli)



KSSe lataus Kiskokatu
Kiskokatu 39 parkkialue
Kiinteistötunnus 286-3-3106-5

- 2 kpl Type2, max. 22 kW

Latauspaikat:

- 2 kpl parkkipaikat henkilöliikenteelle



Latauslaite Chago Pro



Välikatu suurteholataus
Välikatu / Käsityöläiskatu 5 parkkialue
Kiinteistötunnus 286-1-9906-o

- 6 kpl CCS-pistokkeet, max. 250 kW
- KSS Energia siirtää nykyisen 50 kW latauslaitteen toiseen paikkaan

Latauspaikat:

- 6 kpl parkkipaikat henkilöliikenteelle (päätyvät parkkiruudut)
- Vaihtoehtoisesti taksit pystyvät lataamaan taksikaistalta latauspistokkeen vapautuessa

Maanrakennustöitä

- Satelliittiyksiköiden väliset kivetyksien uusinnat/siirrot
- Kaivuun taksikopin ohi hub-yksiköltä satelliiteille. Kaivuun alue rajataan ja kaivuun aikana taksiliikennettä ohjeistetaan, mutta lyhytaikainen kaivuun ei aiheuta merkittäviä liikennehaittoja taksi-, henkilöauto- tai kevyelle liikenteelle.



Mittauskeskus
esim. n. 2,0m x 1,5m

Nykyinen katujako/mittauskeskus (n. 2m korkea) siirretään lähemmäs Välikatua esim. tähän, paikka tarkentuu.



Satelliittiyksiköt 3 kpl n. 2,4 m korkeat



Hub-yksikkö / kabinetti
n. 2,4 m korkea

