

# MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä sopimus korvaa 5.2.2007 allekirjoitetun, tonttia 286-10-8-6 koskevan vuokrasopimuksen. Tontti 286-10-8-6 on sitovan tonttijaon muutokseen perustuen 8.3.2024 jaettu tonteiksi 286-10-8-24 ja 286-10-8-25.

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Kouvolan kaupunki (0161075-9)  
Torikatu 10, 45100 Kouvola  
Lainvoimainen teknisen lautakunnan päätös XX.XX.2024 § XXX

Vuokralainen: Kiinteistö Oy Remulantie 2 (2087734-4)  
Remulantie 2a, 45200 Kouvola

### 1.2 Vuokra-alue

Kouvolan kaupungissa sijaitseva tontti 286-10-8-25 osoitteessa Remulantie 2a, 45200 Kouvola. Tontin pinta-ala on 25.684 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 12.842 k-m<sup>2</sup>.

Vuokra-alue on esitetty liitekartassa.

Vuokra-alue on asemakaavassa ja sitovassa tonttijaossa osoitettu teollisuus-, varastointi- ja edellisiin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, joka sijaitsee tärkeällä tai veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (TVL-1/pv, III, e=0,5).

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistamia rakennuksia.

## 2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Toiminnan määrittely

Alue on tarkoitettu käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla yritystoimintaa 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.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeidensa toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennustensa ja kenttensä perustamistavasta.

## **2.2 Kunnossapito ym.**

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

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 vuokranmaksussa 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 ennen alkuperäisen vuokrasopimuksen 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 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 suostumustaan.

## **2.6 Katselmukset**

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennelmat 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 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 VUOKRASUHTTEEN 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) 11.024,76 €. Vuotuinen vuokra maksetaan enintään neljässä erässä kaupungin laskutuksen mukaan.

1.1.2048 alkaen tontin vuokra määräytyy sillä hetkellä voimassa olevan, ulkopuoliseen arviolausuntoon perustuvan hinnoittelun mukaisesti.

### **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 viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

### **5 TOIMENPITEET VUOKRASUHTEEN 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 vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokralaisen kohdassa 5.1 tarkoitettu vuokra-alueen siistimisvelvollisuus 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 omaisuus 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 vuokrakauden kuluessa.

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue vuokrakauden 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 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 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 lokakuuta 2024

**KOUVOLAN KAUPUNKI**

**KIINTEISTÖ OY REMULANTIE 2**

Sami Suoknuuti  
Kaupungingeodeetti

Nimi  
Asema

**LIITTEET:** 1) Kartta