

MAANVUOKRASOPIMUS

1 OSAPUOLET

1.1

Vuokranantaja Kemijärven kaupunki, y-tunnus 0191717-9
Osoite: PL 5, 98101 Kemijärvi

1.2

Vuokralainen Metsäliitto Osuuskunta, y-tunnus 0116300-4
Osoite: Revontulenpuisto 2, 02100 Espoo

2 VUOKRA-ALUE

2.1

Vuokrakohde 5720 m² suuruinen alue Kemijärven kaupungin Patokangas-tilalla 320-403-113-32.

Vuokra-alue on merkitty liitteenä olevaan karttaan.

2.2

Rakennukset Vuokralaisella on oikeus rakentaa vuokra-alueelle rakennuksia ja rakennelmia ja asettaa vuokra-alueelle koneita ja laitteita.

2.3

Rasitteet Vuokra-alueeseen ei kohdistu rasitteita eikä vuokra-aikana tule kohdistumaan rasitteita.
Vuokra-alue on osittain katualueella ja osittain teollisuustontilla.

3 KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle siltavaa'an ja autojen puhdistuspaikan. Rakennusten sijoittelu ja mittakaava on merkitty liitteenä olevaan karttaan, johon vuokranantaja on tutustunut ja hyväksyy rakennuksia ja rakennelmia koskevan suunnitelman. Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi siltavaa'an käyttöä varten ja puhdistuspaikkana. Kyseessä on maanvuokralain (258/1966) 5 luvussa tarkoitettu muu maanvuokra.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennuksen vaatimat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

4 VUOKRA-AIKA

4.1

Vuokra-aika Vuokra-aika alkaa 1.1.2022 ja päättyy 31.12.2071 (50 vuotta).

4.2

Uudelleenvuokraus Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 4.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus päättää uudesta vuokrasta.

5 VUOKRA

5.1

Vuokra Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on yhteensä tuhat (1 000) euroa (perusvuokra).

Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) seuraavasti:

Kohdan 5.1 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.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2021 joulukuun indeksiluku, joka on 2049. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien.

5.2

Vuokranmaksun eräpäivät

Vuotuinen vuokra maksetaan laskituksen perusteella yhdessä erässä viimeistään elokuun loppuun mennessä vuokranantajan osoittamalle tilille.

5.3

Viivästyskorko

Viivästyneille maksuerille on vuokralainen velvollinen suorittamaan viivästyskorkoa korkolain mukaisesti.

6 MUUT MAKSUT

6.1

Vesihuolto, sähkö ja tietoliikenneyhteydet

Vuokralainen hankkii käyttämänsä veden ja sähkön niiden toimittajilta. Vuokra-alueella mahdollisesti tarvittavien vesi- ja viemäritöiden kustannuksista vastaa yksin vuokralainen, myös liittymismaksujen osalta. Mikäli toiminta edellyttää olemassa olevien sähköliittymien tehon muutosta, vastaa vuokralainen liittymismaksusta sekä mahdollisesta pääkeskuksen uusimisesta aiheutuneista kustannuksista.

Vuokralaisella on oikeus tehdä tarvittavat toimenpiteet veden, sähkön ja tietoliikenneyhteyksien johtamiseksi alueelle omalla kustannuksellaan. Vuokranantaja on velvollinen suostumaan sähkö, vesi ja tietoliikenneyhteyksien rakentamiseen omistamiensa kiinteistöjen läpi, jotta ne saadaan vuokra-alueen käyttöön.

7 VUOKRALAISEN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

7.1

Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokranantaja sitoutuu järjestämään omistamansa vuokra-alueeseen yhteydessä olevan kadun kunnossapidon siten, että vuokra-alueen liittymät pysyvät puhtaina ja käyttökuntoisina. Vuokranantaja suorittaa nämä toimenpiteet omalla kustannuksellaan.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. 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.

Vuokralainen on velvollinen rakentamaan rakennukset ja rakenteet siten, että Terminaalitien katurakenteille ei aiheudu haittaa ja että Terminaalitien katualueen kuivatus yms. toimet eivät esty.

7.2

Maaperän pilaantuminen

Vuokra-aluetta ei saa käyttää siten, että käytöstä aiheutuu ympäristön ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 §:n tai 17 §:n tarkoittamaa pilaantumista. Mikäli vuokra-alue on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 §:n tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut vuokralaisen toiminnan seurauksena, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään. Vuokralainen vastaa ainoastaan vuokra-aikana aiheuttamastaan ympäristön pilaantumisesta siten kuin edellä mainituissa ympäristönsuojelulain säännöksissä ja toisaalta ympäristövahinkolaissa säädetään.

7.4

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Siirron saaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

8 VUOKRA-ALUEEN TYHJENTÄMINEN VUOKRA-AJAN PÄÄTTYTTYÄ

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

9 VUOKRANANTAJAN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

9.1

Tontille sijoitettavat rakenteet

Vuokranantajalla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet ilman, että niistä aiheutuu vuokralaiselle merkittävää haittaa. Vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko korvataan vuokralaiselle.

9.2

Verot ja maksut

Vuokranantaja vastaa maapohjan kiinteistöverosta.

10 MUUT SOPIMUSEHDOT

10.1

Kirjaaminen

Vuokralainen kirjaa maanvuokraoikeuden maakaaren (540(1995) mukaisesti.

10.1

Sopimuksen purkaminen tai irtisanominen

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään 12 kuukauden irtisanomisajalla. Vuokrasopimuksen purkamisesta ja irtisanomisesta on muutoin voimassa, mitä siitä maanvuokralaissa (258/66) on säädetty. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 8 on määrätty.

10.2

Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeus on yksijäseninen ja istunnot järjestetään Helsingissä.

10.3

Vastuunrajoitus

Kumpikaan osapuoli ei vastaa toista kohtaan välillisestä tai epäsuorasta vahingosta. Tämä vastuunrajoitus ei päde vahinkoon, joka aiheutuu toisen osapuolen tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta.

10.4

Luottamuksellisuus

Osapuolet sitoutuvat pitämään tämän sopimuksen, sen perusteella saamansa tiedot sekä muut tietoonsa saamat toisen osapuolen tai sen konserniyhtiöiden liikesalaisuudet salassa ja käyttämään niitä vain tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

10.5

Eettiset toimintaperiaatteet

Vuokranantaja sitoutuu noudattamaan liitteenä olevia Metsä Groupin toimittajien eettisiä toimintaperiaatteita.

10.5

Muut sovellettavat säännökset

Mikäli tässä sopimuksessa ei toisin määrätä, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain määräyksiä.

11 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä maanvuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

12 JAKELU

Tätä maanvuokrasopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

13 ALLEKIRJOITUKSET

Kemijärvellä ____ . _____ kuuta 2022

Kemijärven kaupunki

Paikka ja aika edellä mainitut.

METSÄLIITTO OSUUSKUNTA

LIITTEET

Vuokra-alueen osoittava kartta

Metsä Groupin toimittajien eettiset toimintaperiaatteet

