

Sopimus maa-alueen vuokrasta

1 § Sopimusosapuolet

Vuokranantaja:	Kemijärven kaupunki (Y-tunnus 0191717-9) PL 5 98100 Kemijärvi
Vuokralainen:	Oy Testmill Ltd (Y-tunnus 2577437-9) perustettavan yhtiön lukuun

2 § Vuokra-alueen käyttötarkoitus ja alueen sekä vuokrasopimuksen rajaus

Vuokra-alue on tarkoitettu käytettäväksi maa- ja ilmakulkuneuvojen sekä näihin liittyvien laitteiden ja varusteiden talvitestaukseen.

Vuokra-alue on Kemijärven lentokenttä -niminen koko kiinteistöstä 320-401-220-0. Kiinteistö on esitetty liitteessä 1 (kartta 23.11.2023). Vuokra-alueella on noin 60 hehtaarin suuruinen aidattu alue, josta sopimuksessa käytetään nimitystä Aidattu alue. Lopusta vuokra-alueesta käytetään tässä sopimuksessa nimitystä Muu alue. Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun mukaisesti muuna maanvuokrana seuraavin poikkeuksin.

Vuokrasopimusta ei voi siirtää kolmannelle ilman vuokranantajan suostumusta. Vuokrasopimuksen siirron kolmannelle hyväksyy tai hylkää Kemijärven kaupungin hallitus.

Muut vuokra-aluetta koskevat rajaukset.

- Vuokra-alue käsittää koko kiinteistön 320-401-220-0.
- Vuokralainen saa rakentaa Aidatulle alueelle talvitestauksessa käytettäviä lumi- ja jäärakenteita sekä testiratoja siten, että nykyistä ja olemassa olevaa Aidatun alueen sisällä olevaa kiitotietä ja kiitotien suoja-alueiden pintarakenteita ei muuteta. Vuokralainen saa poistaa kiitotien suoja-alueelta koneellisesti niittämällä suoja-alueella kasvavan vesakon.
- Muulle alueelle voidaan rakentaa testaustoiminnassa käytettäviä testiratoja ja tehdä testaustoiminnan tarvitsemää maanmuokkausta. Vuokralaisen tulee palauttaa Muulle alueelle tehdyt maanmuokkaukset alueen ympäristöön soveltuvaan ja vastaavaan tasoon kolmen kuukauden kuluessa viimeisen vuokrakauden päättymisestä lukien.
- Muulle alueelle tehtävien ratojen alueella oleva puusto tulee poistaa siten, että puusto voidaan jatkojalostaa tai myydä eteenpäin. Alueelta poistettu puusto on vuokranantajan omaisuutta.

5. Aidatulle ja Muulle alueelle saa rakentaa kevytrakenteisia tai siirtokelpoisia rakennuksia sekä rakennelmia. Kevytrakenteisilla ja siirtokelpoisilla rakennuksilla tarkoitetaan muita kuin kiinteillä perustuksilla olevia rakennuksia (kuten pressuhallit, katokset sekä siirrettävät teräs- tai puurun-koiset toimisto-, varasto- ja säilytystilat).
6. Vuokralaisella on oikeus rakentaa testaustustoiminnassa tarvittavia testiratoja, niittää vesa-koita ja tehdä maanmuokkauksia sekä rakentaa kevytrakenteisia tai siirtokelpoisia rakennuksia ja rakennelmia myös vuosittaisten vuokrakausien ulkopuolella 1.5. - 31.10. / vuosi, ilman eri kor-vausta.
7. Rakennusten ja rakennelmien sijainti vuokra-alueella on hyväksyttävä ennen niiden raken-tamista vuokranantajalla, mikäli rakennus tai rakennelma jää vuokra-alueelle ajalle 1.5.–31.10 / vuosi.
8. Rakennelmien ja rakennusten sijainti ei saa estää tai haitata alueen vuotuista muuta käyttöä.
9. Vuokralainen vastaa kaikista rakentamiseen liittyvistä kustannuksista ja hankkii kustannuksel- laan tarvittavat rakennusluvat.
10. Vuokralainen hankkii liiketoimintansa harjoittamista varten tarvittavat viranomaisluvat ja vastaa tarvittavien lupien laajuudesta.
11. Vuokralaisella on vedenotto oikeus vuokra-alueelta. Vuokralainen vastaa vedenottoon tar- vittavista viranomaisluvista ja vastaa vedenottoon tarvittavien rakenteiden rakentamisesta.

3 § Vuokra- aika ja vuokrakausi

Vuokra-aika sisältää kuusi vuokrakautta seuraavasti:

1. vuokrakausi 1.1.2024 – 30.4.2024
2. vuokrakausi 1.11.2024 – 30.4.2025
3. vuokrakausi 1.11.2025 – 30.4.2026
4. vuokrakausi 1.11.2026 – 30.4.2027
5. vuokrakausi 1.11.2027 – 30.4.2028
6. vuokrakausi 1.11.2028 – 30.4.2029

Vuokrakausi on kalenterivuositain 1. marraskuuta – 30. huhtikuuta. Vuokrasopimuksen viimei- nen voimassaolopäivä on 30.4.2029.

Ensimmäinen vuokrakausi alkaa, kun Kemijärven kaupungin Elinvoimalautakunta on hyväksynyt sopimuksen ja lautakunnan päätös on saanut lainvoiman ja sopimuksen osapuolet ovat allekir- joittaneet sen.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä vuokrasopimus kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla kesken vuokra-ajan 30.4.2024-31.7.2026 välisenä aikana.



Vuokralaisella on oikeus jatkaa tätä vuokrasopimusta tämän vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin uudella viiden (5) vuoden vuokra-ajalla ilmoittamalla tästä kirjallisesti viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen vuokrasopimuksen päättymistä vuokranantajalle.

4 § Vuokra-alueen hallinta ja kunnossapito

Vuokralaisella on vuokra-alueeseen ja sillä olevaan toimistorakennukseen hallintaoikeus vuosittaisella vuokratuella. Vuokralainen vastaa rakennuksen ylläpitokuluista vuokratuella ja huomioi, että rakennuksessa on toiminnassa oleva käyttövesijohtoverkosto.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokralainen vastaa vuokratun alueen käyttötarkoitukseen liittyvien itse rakentamisensa ratojen sekä rakennusten ja rakennelmien kustannuksista.

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen ehtoja myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

5 § Vuokra ja vuokravakuus

Vuokra muodostuu kiinteästä kausivuokrasta sekä päiväkohtaisesta ratavuokrasta. Kiinteän kausivuokran määrä on tämän sopimuksen allekirjoittamis päivästä lukien ensimmäisen (1.1.2024 – 30.4.2024) vuokratuella ajan [1.000,00] euroa eli [250,00] euroa / kuukausi. Toisen vuokratuella kiinteä kausivuokra on [10.200,00] euroa eli [1.700,00] euroa / kuukausi ja kolmannesta vuokratuella eteenpäin sopimuksen loppuun saakka kiinteän kausivuokran määrä on [20.400,00] euroa / vuokratuella eli [3.400,00] euroa / kuukausi.

Vuokra-aika sisältää kuusi vuokratuella ja kiinteän kausivuokran määrä / vuokratuella on seuraava:

1. vuokratuella 1.1.2024 – 30.4.2024	1.000,00 euroa
2. vuokratuella 1.11.2024 – 30.4.2025	10.200,00 euroa
3. vuokratuella 1.11.2025 – 30.4.2026	20.400,00 euroa
4. vuokratuella 1.11.2026 – 30.4.2027	20.400,00 euroa
5. vuokratuella 1.11.2027 – 30.4.2028	20.400,00 euroa
6. vuokratuella 1.11.2028 – 30.4.2029	20.400,00 euroa

Kiinteän kausivuokran määrä sidotaan Tilastokeskuksen elinkustannusindeksiin (1951:100), 1.1.2024. Kiinteän kausivuokran tarkastushetki on aina vuokratuella alkamispäivä, eli 1.11.

alkavaa vuokratuuta. Ensimmäinen vuokratarkastus ajankohta on 1.11.2024, vuokratuudelle 1.11.2024 – 30.4.2025. Kiinteän kausivuokran suuruus vuokratuudella on tarkastuspäivän suuruinen.

Kiinteä kausivuokra maksetaan vuokratuuden kuluessa kuukausittain etukäteen.

Kiinteä kausivuokra sisältää vuokra-alueella olevan rakennuksen käytön, mutta ei rakennuksen ylläpitokuluja. Vuokranantaja vastaa rakennuksen peruskorjauskuluista.

Vuokralainen maksaa kiinteän kausivuokran lisäksi päiväkohtaista ratavuokraa [110,00] euroa per rata niiltä päiviltä, jona vuokralaisen tekemä testirata on ollut vuokralaisen asiakkaan ostamana asiakkaan käytössä. Vuokratuuden päiväkohtaiset ratavuokrat maksetaan yhtenä eränä kunkin vuokratuuden jälkeen vuosittain 30.6. mennessä.

Vuokralaisen on ilmoitettava luotettavalla tavalla vuokratuuden ratakäyttöpäivien määrä. Luotettava ilmoitus menettely sovitaan ja molemmin puolin hyväksytään yhteisessä neuvottelussa ennen ensimmäistä ratakäyttöpäivää.

Eräntyneille saataville maksetaan viivästyskorkoa siten kuin korkolaissa säädetään.

Vuokralainen asettaa toisen vuokratuuden alussa vuokratuuden, jonka suuruus on kolmen kuukauden kiinteä kausivuokra eli 1.11.2024 [5.100,00] euroa ja 1.11.2025 yhteensä [10.200,00] euroa.

6 § Muut ehdot

Vuokranantajalla on oikeus vuokrata aluetta kolmannelle vuosittaisten vuokratuusien 1.5.–31.10. välillä. Vuokranantajalla ei ole kuitenkaan oikeutta luovuttaa tai vuokrata aluetta vuosittaisen vuokratuuden ulkopuolella vuokralaisen testaustoiminnan kanssa kilpailevaan toimintaan, joksi katsotaan kaikenlainen maakulkuneuvojen sekä näihin liittyvien laitteiden ja varusteiden testaus.

Vuokranantaja voi rakentaa vuokra-alueelle vuokralaisen liiketoimintaa tukevia kiinteitä rakennuksia ja rakennelmia siten kuin siitä erikseen sovitaan vuokranantajan ja vuokralaisen välillä. Samalla sovitaan näiden rakennusten ja rakennelmien vuokrasta vuokralaiselle vuokratuusien ajaksi.

Mikäli vuokranantaja harkitsee vuokra-alueen myymistä tai saa sitä koskevan tarjouksen kolmannelta, vuokranantaja sitoutuu informoimaan asiasta vuokralaista sekä varaamaan vuokralaiselle

mahdollisuuden osallistua vuokra-alueen ostamista koskeviin neuvotteluihin tai tarjousprosessiin.

Osapuolet sitoutuvat lojaalisuuteen toisiaan kohtaan ja toimivat yhteistyössä testaustoiminnan kehittämiseksi.

Vuokralainen ja vuokranantaja ovat sopineet, että ajanjaksolle 12.2 – 10.3.2024 tehty vuokravaraus Utin jääkäriyrykmentille voidaan toteuttaa vuokranantajan lukuun.

Ellei tässä sopimuksessa toisin määrätä, vuokrasuhteeseen sovelletaan maanvuokralakia (258/1966).

7 § Sopimuksen irtisanominen ja purkaminen

Sopimuksen osapuolilla on oikeus purkaa tämä sopimus maanvuokralaissa (258/1966) 21 §:ssä säädetyillä perusteilla.

8 § Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin ja toissijaisesti Rovaniemen käräjäoikeudessa.

9 § Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee lopullisesti voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kun sopimus on saanut lainvoimaisen päätöksen Kemijärven kaupungin Elinvoilautakunnan päätöksestä. Sopimus käsitellään Elinvoimalautakunnassa tammikuussa 2024.

Kemijärvellä dd.mm.2023

Kemijärven kaupunki

Turo Tiililä
Toimitusjohtaja
Oy Testmill Ltd

Liite

Karttapiirustus, liite 1

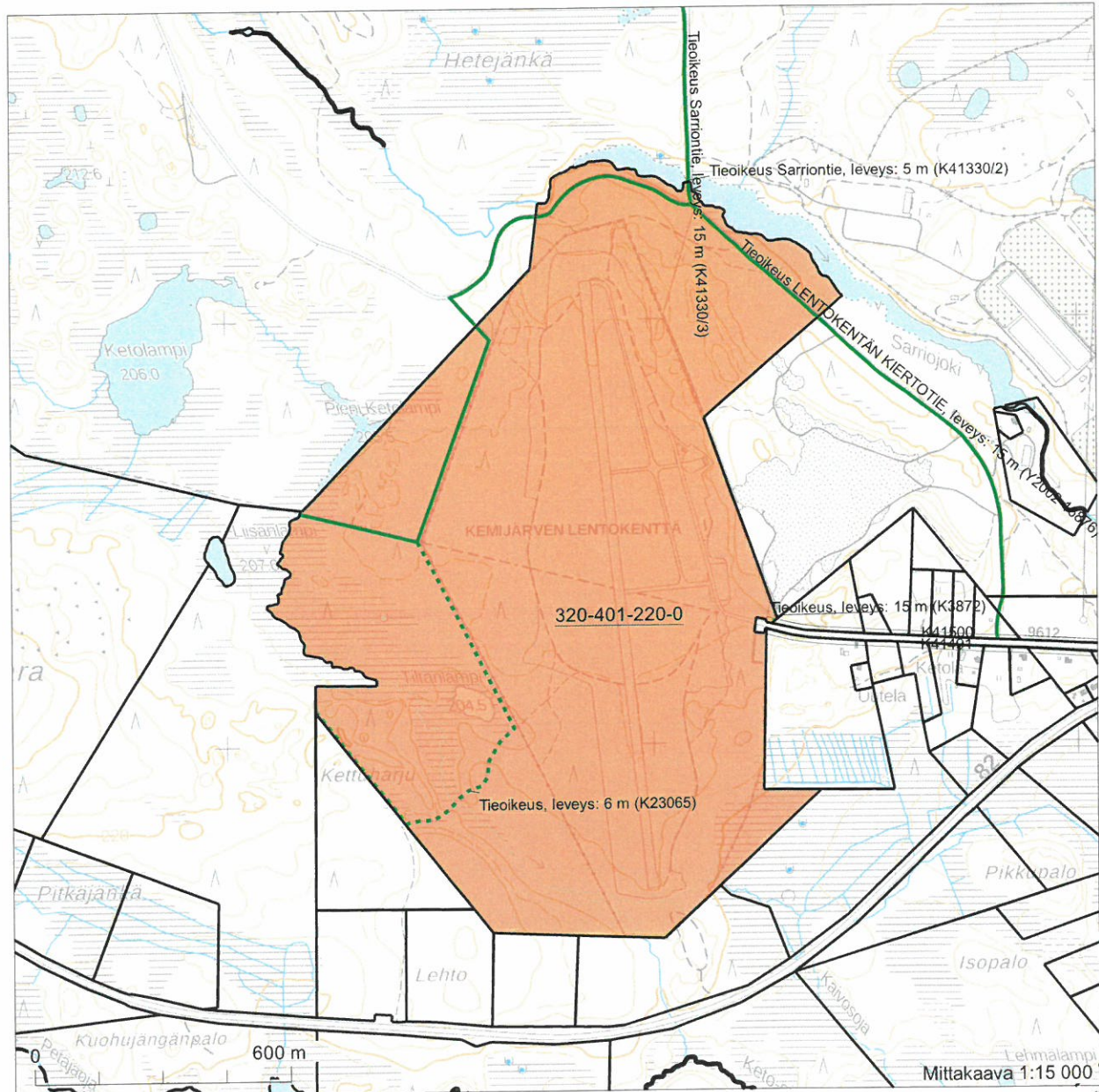
Alesuunnitelma vuokra-alueelle rakennettavista testausalueista, liite 2



Kiinteistötunnus:	320-401-220-0
Nimi:	LENTOKENTTÄ
Rekisteriyksikkölaji:	Tila
Kunta:	Kemijärvi (320)
Palstojen lukumäärä:	1

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 12.1.2024.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



Koordinaatisto: ETRS-TM35FIN
 Taustakartta on viitteellinen.

