

Maanvuokrasopimus

Vuokranantaja:

Kemijärven kaupunki Y-tunnus 0191717-9
PL 5, 98101 Kemijärvi
jäljempänä "Vuokranantaja".

Vuokralainen

Vataset Teollisuus Oy Y-tunnus 3013502-9
osoite Hallituskatu 10, 98100 Kemijärvi
jäljempänä "Vuokralainen".

Vuokra-alue:

Tämän vuokrasopimuksen **liitekartasta 1** ilmenevä Kemijärven kaupungissa sijaitseva kiinteistö 320-6-6200-2, jonka pinta-ala on 1 291 519 neliometriä.

VUOKRAEHDOT

1 § Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena vuokrana käytettäväksi biojalostamon, puunkäsittelyn ja jatkojalostamisen rakennusten sekä varastoalueiden rakennuspaikkana niin kuin asemakaavassa säädetään.

Rakennushankkeen mahdollinen toteuttaminen kustannuksineen on yksinomaan Vuokralaisen vastuulla.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennustoimintaa varten ja toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten lupaehdoissa asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

Vuokralainen on tarkastanut vuokrattavan alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja vuokran kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Osapuolet toteavat, että vuokra-alueelle suunnitellulle biojalostamolle on Boreal Bioref Oy:n hakemuksen perusteella myönnetty Pohjois-Suomen aluehallintoviraston toimesta (PsAVI) 14.6.2019 ympäristö- ja vesitalouslupa. Lupapäätös sisältää myös töiden aloittamisluvan. Vuokralaisella on oikeus halutessaan neuvotella Boreal Bioref Oy:n ja PsAVIn kanssa Ympäristö- ja Vesitalousluvan siirtämisestä edukseen sekä hakea vuokraamalle alueelle tarvitsemansa rakennus-, maisema- ja murskaustyölupa sekä muut mahdolliset tarvittavat luvat.

2 § Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa . .2020 ja päättyy 31.12.2080

Vuokralaisella on oikeus sanoa irti tämä vuokrasopimus ennen kuin kiinteistön alueella on aloitettu tekemään maisemaa muuttavia maa-ainesten ottotoimenpiteitä taikka maa-ainesten murskaamista.

Vuokrasopimuksen päättymisen edellyttämistä toimenpiteistä sovitaan jäljempänä kohdassa 4 §.

3 § Vuokra

Vuotuinen vuokra, joka on vuosittain suoritettava elokuun loppuun mennessä kaupungin hyväksymään rahalaitokseen, on 49715 euroa (perusvuokra), joka muodostuu koko sopimusalueen pinta-alan perusteella. Kun vuokralainen käyttää tämän sopimuksen kohdan 20 § lunastusoikeuttaan ja ostaa vuokra-alueen tai osan siitä, lakkaa vuokranmaksuvelvoite kaupankohteena olevan alueen osalta ostettavan alueen pinta-alan suhteessa vuokra-alueen kokonaisalaan ja perusvuokraa pienennetään vastaavasti.

Indeksiesto

Vuotuinen vuokramaksu on riippuvainen tilastokeskuksen laskemasta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 = 100, siten että perusvuokrana on 49715,00 euroa vuodessa ja perusindeksinä joulukuun 2019 elinkustannusindeksi, sekä että vuokraa kunkin kalenterivuoden alusta korotetaan tai alennetaan niin monella prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden joulukuun elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Jollei vuokramaksua määräaikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan langenneille erille erääntymispäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain mukaan.

4 § Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan vuokrasuhteen päättymiseen mennessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan vuokra-alueen kuntoon toimivaltaisten viranomaisten määräämällä tavalla. Jollei vuokralainen poista rakennuksia, laitteita ja laitoksia ja pane vuokra-alueen kuntoon vuokrasuhteen päättymiseen mennessä, on kaupungilla oikeus vuokralaisen kustannuksella poistaa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä huolehtia vuokra-alueen kuntoonpanosta toimivaltaisten viranomaisten määräämällä tavalla ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta tai kaupungille annetusta vakuudesta.

5 § Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta (alivuokraus).

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

Tällöin on se, jolle vuokraoikeus on siirretty tai milloin on kysymyksessä yritysjärjestelyyn perustuva saanto, se, joka on muutoin tullut aikaisemman vuokralaisen tilalle, velvollinen kolmen kuukauden kuluessa saannostaan kirjallisesti ilmoittamaan siitä Vuokranantajalle. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös saantokirjasta.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

6 § Rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisen biojalostamon ja siihen liittyvien toimintojen ja rakennusten rakentaminen on aloitettava maankäyttö- ja rakennuslain (132/ 1999) 149 c §:n 2. momentissa tarkoitettulla tavalla kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta ja kun Vaasan hallinto-oikeudesta on saatu ratkaisu, joka mahdollistaa biojalostamon toteuttamisen vuokralaisen harkitsemassa laajuudessa. Rakennukset on rakennettava viiden (5) vuoden kuluessa rakennusluvan saamisesta siihen kuntoon, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksissa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokranantaja voi Vuokralaisen hakemuksesta pidentää edellä mainittuja aikoja, ellei pidennyksen myöntämistä voida pitää ilmeisen perusteettomana, kun otetaan huomioon rakennushankkeen suunnittelun ja toteutuksen vaihe.

Jos Vuokralainen laiminlyö määrätyn rakennusvelvollisuuden täyttämisen rakentamisen aloittamisen osalta ja rakennusajan jatkon myöntämistä on pidettävä ilmeisen perusteettomana, on Vuokranantajalla oikeus purkaa tämä sopimus. Vuokranantajalla ei tällöin ole velvollisuutta maksaa mitään korvauksia sopimuksen purkamisen johdosta.

7 § Vuokralaisella ei ole tämän sopimuksen perusteella oikeutta vaatia katujen, vesi- ja viemärijohtojen yms. tekemistä ennen kuin Vuokranantaja ja Kemijärven Lämpö ja Vesi Oy katsoo voivansa tehdä ne.

Mikäli Vuokralaisen tehdashankkeen johdosta aiheutuu tarve Kemijärven kaupungin omistamiin nykyisiin liikenneväyliin kohdistuville muutoksille, järjestelyiden edellyttämälle maa-alueiden hankinnalle, vastaa Vuokralainen tällaisten järjestelyjen Kemijärven kaupungille aiheutuvista välittömistä ja välillisistä kustannuksista siten kuin myöhemmin erikseen tarkemmin sovitaan lukuun ottamatta Kemijärven kaupungille aiheutuvia sisäisiä hallinto- ja tilaajakustannuksia. Tällaisille hankkeille pyritään yhteistyössä saamaan ulkopuolista rahoitusta siten kuin tämän sopimuksen 20 §:ssä neuvoteltavaksi sovitussa kiinteistökauppojen esisopimuksessa ja siihen liittyvässä aluerakentamis- ja maankäytösopimuksessa tullaan osapuolten kesken sopimaan.

8 § Vuokralainen on tontin haltijana velvollinen noudattamaan kunnossa- ja puhtaanapidosta annettua voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Milloin vuokra-alueen kohdalla olevaa katua ei ole säädetyssä 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, jollei toisin ole sovittu.

9 § Vuokralaisen tulee, Vuokranantajan tai viranomaisten niin vaatiessa, aidata vuokra-alue viranomaisen hyväksymällä aidalla. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen aitoineen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta osallistua tonttien välisen aidan rakentamiseen ja kunnossapitoon sellaisen tontin puolesta, joka vielä on rakentamattomana Vuokranantajan hallinnassa.

Osapuolet toteavat, että vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä vuokra-alue on pääosiltaan luonnontilaista aluetta, mistä Vuokralainen on tietoinen. Vuokra-alueella ei ole Vuokranantajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut. Osapuolten tiedossa ei ole, että maaperä olisi ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut.

Vuokralaisen on annettava kaikki maaperän pilaantumista koskevat selvitykset tiedoksi Vuokranantajalle korvauksetta. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana jätelain (646/2011) tarkoittamalla tavalla taikka ympäristönsuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantunut, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta kustannuksellaan siten kuin erikseen säädetään.

10 § Vuokra-alueella ennen rakennustöiden aloittamista kasvava puusto on Vuokranantajan omaisuutta. Vuokranantaja poistaa puuston ennen rakentamisen aloittamista. Mikäli tämä viivästyttäisi biojalostamon rakennustöitä, on Vuokralaisella oikeus suorittaa puiden poisto, jolloin Vuokralainen tilittää puun myynnistä saadut rahat Vuokranantajalle vähennettynä puiden poistosta aiheutuneilla kustannuksilla. Vuokranantaja voi puiden poistossa jättää vuokra-alueelle rakennusluvan mukaista maisema- ja suojapuustoa, mikä siirtyy korvauksetta Vuokralaisen omaisuudeksi biotuotetehtaan rakennustöiden aloittamisen yhteydessä. Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muusta puiden kaatamista edellytettävistä luvista vastaa puiden omistusoikeuden siirtymisen jälkeen Vuokralainen. Vuokralainen vastaa puiden aiheuttamista vahingoista kustannuksellaan.

Vuokra-alueella jäljellä olevat maamassat siirtyvät Vuokralaisen omaisuudeksi ja Vuokranantajan oikeudet niihin päättyvät tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksella. Tehtaan rakennustöissä syntyvät ylijäämämassat ovat Vuokralaisen omaisuutta. Tehtaan rakennustöissä syntyville ylijäämämassoille pyritään yhteistyössä löytämään sijoituspaikka / sijoituspaikkoja. Vuokralainen vastaa ylijäämämassojen sijoituspaikkoihin siirtämisestä ja läjittämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä läjitysalueiden siistimisestä. Kaupungin omistamille alueille siirrettävät ylijäämämassat siirtyvät kaupungin omistukseen korvauksetta.

11 § Luonnontilaiselta alueelta vuokra-alueelle tulevien vesien johtaminen sadevesiviemäriin tai ympäristöön kuuluu lain ja mahdollisten lupien edellyttämällä tavalla ja laajuudessa kustannuksineen Vuokralaiselle. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapuritontille tai vesialueelle, ellei lainsäädännöstä ja tai viranomaisluvista muuta johdu.

Hulevedet on käsiteltävä voimassa olevan lainsäädännön ja viranomaisten edellyttämällä tavalla.

12 § Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokralaiselle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Vuokranantajan määräämässä ajassa.

13 § Vuokralainen vastaa liittymismaksusta ja muista vesihuoltolain (119/200 1) kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

Vuokra-alue kuuluu osittain vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Mikäli Vuokralainen haluaa liittyä vesihuoltolaitoksen verkostoon, vastaa Vuokralainen yksin siitä aiheutuvista kustannuksista.

14 § Milloin 3 §:ssä tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty tontin pinta-alaa, vuokraa muutetaan mahdollista pinta-alan muutosta vastaavassa suhteessa pinta-alamuutoksen rekisteröinnistä lukien.

Milloin vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen tai tontin asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta on tarpeen muuttaa, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan 3:ssä tarkoitetun vuokran ja vuokrasopimuksen tarkistamisesta muutosta vastaavalla tavalla.

15 § Vuokra-alueena olevaa aluetta ei rasita mitkään kulkuoikeudet taikka rasitteet.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tontilla olevien johtojen sijainnin selvittämisestä ennen kaivutöihin ryhtymistä.

16 § Vuokralaisella on maakaaren (540/ 1995) mukaan velvollisuus sekä oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta kirjauttaa vuokraoikeutensa.

17 § Mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan osapuolten kesken neuvotteluteitse. Mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, erimielisyydet käsitellään Lapin käräjäoikeudessa.

18 § Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 5 luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

19 § Pantti vuokranmaksun sekä sopimusvelvoitteiden vakuudeksi Vuokralainen luovuttaa vuokranantajalle vuokranmaksun ja muiden tämän vuokrasopimuksen velvoitteiden (ml. vuokrakohteen kunnossapitovelvoitteet) täyttämiseksi panttitakauksen taikka vastaavan, joka vastaa vähintään kohdassa 3 määritellystä perusvuokrasta (49 715 euroa) laskettua kolmen vuoden vuokran määrää.

Em. panttitakaus / erityisoikeuden kiinnityksen hakemus allekirjoituksineen taikka vastaava on luovutettu tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Panttitakaus kiinnitetään ensimmäiselle etusijalle.

Tämän sopimuksen kohdan 20 § kiinteistökauppojen yhteydessä vuokraoikeuteen kohdistuva kiinnitys vapautetaan myytävän tontin osalta ja pantti jää edelleen voimaan lopun vuokra-alueen osalta.

20 § Vuokralaisella tai määräämällään on oikeus lunastaa vuokra-alue tai osa siitä niillä ehdoilla, joista osapuolet sopivat erillisellä kiinteistökaupan esisopimuksella. Osapuolet käynnistävät kiinteistökauppojen esisopimuksen neuvottelut, kun vuokrasopimuksesta on Vuokranantajan toimesta päätetty.

Kiinteistökauppojen esisopimuksen yhteydessä osapuolet neuvottelevat aluerakentamis- ja maankäytösopimuksen. Sopimuksessa osapuolet huomioivat ja turvaavat sen, että biojalostamoalueen ylijäämä energiavirtoja ja vedenottamoa voidaan pitkäjänteisesti hyödyntää Patokankaan muissa kohteissa (Ekopuistossa) vuokranantajan intressit huomioivalla tavalla.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen Vuokranantajalle ja toinen Vuokralaiselle.

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Kemijärvellä 11.marraskuuta päivänä 2020

KEMIJÄRVEN KAUPUNKI

Atte Rantanen
Kaupunginjohtaja

VATASET TEOLLISUUS OY

Harri Vatanen
Toimitusjohtaja

Karttaliite 1 maanvuokrasopimukseen . .2020
Kemijärven kaupunki / Vataset Teollisuus Oy

