

**OIKAISUVAATIMUS**

Lähtäjät:

Juhana Kelloniemi  
 Onkimiehentie 6  
 98100 Kemijärvi  
 Puh. 044-2844475  
[kelloj@hotmail.com](mailto:kelloj@hotmail.com)

Hannaliisa Sutinen  
 Kärppäläntie 60  
 98400 Kemijärvi  
 Puh. 040-5056939  
[hannaliisa.sutinen@gmail.com](mailto:hannaliisa.sutinen@gmail.com)

Oikaisuvaatimuksen vastaanottaja:

Kemijärven kaupunginhallitus  
 Kemijärvi  
[kirjaamo@kemijarvi.fi](mailto:kirjaamo@kemijarvi.fi)

Kemijärven kaupunki  
 Saap. 17.6.2021  
 Dn:o 185/67/611/2021

**OIKAISUVAATIMUS:**

Kemijärven kaupunginhallituksen päätös 31.5.2021 § 183

Patokankaan biojalostamon tontilla olleen vesijohdon siirtomaksu (Liite 1.)

Vaadimme runkovesiputken kustannuksen siirtoa tontin tasearvoon hylkäämistä seuraavin perustein:

Vaadimme runkovesiputken kustannuksen siirtoa tontin tasearvoon hylkäämistä seuraavin perustein:

- kaupunginhallitus ja kaupunginjohtaja ovat ylittäneet toimivaltansa
- kaupunginhallitus on luopunut kaupungin lainasaatavasta, yhteensä 144 808,47 € tavalla, joka on vastoin tilintarkastajan lausumaa ja hyväksyntää
- kaupunginhallitus on rikkonut kuntalakea myöntäessään ylipitkän, korottoman lainan ilman vakuuksia ja luopuessaan 31.5.2021 § 183 lainasaatavasta
- yritysten tasa-arvoista kohtelua on rikottu räikeästi, kunnan tulee kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti tarjota jatkossa kaikille yrittäjille tasa-arvoisesti erilaisia lainoja korottomin ja pitkin maksuajoin
- kaupunginhallitus on rikkonut sisäistä valvontaohjettaan

- Kaupunginjohtaja Atte Rantanen, virkavastuulla toimiva henkilö, sekä kaupunginhallituksen puheenjohtaja Lea Koskela, myöskin virkavastuulla, ovat johdattaneet Kemijärven kaupunginvaltuustoa harhaan kaupunginvaltuuston kokouksessa 24.5.2021.

## TAUSTAA ASIASTA KAPPALEET 1-8:

### 1. Tehdasalueen maanvuokrasopimus kaupunginhallituksessa

Tehdasalueen maanvuokrasopimus (Liite 2.) Boreal Bioref Oy:n kanssa on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.5.2017 ja sopimuksessa on seuraava ehto.

#### 16 §

*Vuokra-alueena olevaa aluetta ei rasita mitkään kulkuoikeudet taikka rasitteet. Vuokran kohteena olevalla alueella sijaitsee Kemijärven Lämpö ja Vesi Oy:n vesijohto. Vuokralainen vastaa johtojen tarvittavasta siirtämisestä aiheutuvista kustannuksista. Siirtäminen on tehtävä Kemijärven Lämpö ja Vesi Oy:n hyväksymällä tavalla siten, että aiheutuvat haitat minimoidaan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tontilla olevien johtojen sijainnin selvittämisestä ennen kaivutöihin ryhtymistä.*

### 2. Sopimus runkovesiputken siirtämisestä

Keväällä 2019 luultiin ja toivottiin, että rakentaminen alkaa kesän tullessa ja maanvuokrasopimuksessa mainittua putken siirtoa alettiin kiirehtimään, jotta se voitaisiin suorittaa jään päältä ennen kuin jäät sulavat. Asian hoitamiseksi tehtiin 5.3.2019 kaupungin, Boreal Bioref Oy:n ja Kemijärven Lämpö ja Vesi Oy:n kesken liitteenä 3. oleva sopimus.

Sopimuksen mukaan Kemijärven kaupunki maksaa putken siirrosta aiheutuneet kustannukset Kemijärven Lämpö ja Vesi Oy:lle, yhteensä 185 488,00 €. Sopimuksen mukaan kaupunki laskuttaa samalla summalla Boreal Bioref Oy:tä ja maksuaikaa annettiin vuoden 2019 loppuun.

On aivan ilmeistä, että keväällä 2019 Boreal Bioref Oy taloudellinen tilanne on ollut erittäin heikko. Tämä seikka on ollut Kemijärven Lämpö ja Vesi Oy:n tiedossa, jonka vuoksi yhtiö ei ole suostunut putkityötä ilman kaupungin väliintuloa suorittamaan. Kaupungin olisi pitänyt tiedostaa sama asia eikä lähteä rahoittamaan maksukyvyttöä yhtiötä.

Sopimuksessa Boreal Bioref Oy:n maksuvelvollisuudesta mainitaan:

*"Tilaajan vastuu tässä sopimuksessa olevan runkovesijohdon siirron aiheuttamista kustannuksista perustuu kaupungin ja tilaajan välillä 28.6.2017 allekirjoitetun esisopimuksen kohtaan 9.5."*

Ilmeisesti tässä tarkoitetaan maanvuokrasopimuksen esisopimusta, jossa asia mainitaan.

### 3. Runkovesiputken siirtäminen

Putken siirtotyö suoritettiin sopimuksen mukaisesti maaliskuussa 2019. Kemijärven Lämpö ja Vesi Oy:n teki laskun kaupungille yhteensä 170 087,47 €, jonka kaupunki maksoi ja laskutti edelleen Boreal Bioref Oy:tä sopimuksen mukaisesti. Siirtotyön lasku on päivätty 31.12.2019 ja maksuaikaa on myönnetty 31.12.2020 saakka.

### 4. Tilintarkastajan muistio

Kaupungin tilintarkastaja on tehnyt 18.5.2020 laskun tilanteesta seuraavan tilintarkastuspöytäkirjan (Liite 4.):

*Kemijärven Lämpö ja Vesi Oy on maksanut urakoitsijoiden laskut, yhteensä 170.087,47 euroa ja laskuttanut ne kaupungilta. Kaupunki on laskuttanut ne edelleen Boreal Bioref Oy:ltä 31.12.2019 päivätyllä laskulla. Tämän laskun eräpäivä on 31.12.2020. Saatavalle ei peritä korkoa tältä ajalta. Vuoden 2019 maanvuokralasku on tehty 18.7.2019, ja sen alkuperäinen eräpäivä on ollut 31.12.2019. Tämän laskun erä päivää on kuitenkin muutettu jatkumaan 31.12.2020 asti. Myöskään tälle saatavalle ei peritä korkoa tältä ajalta.*

*Maanvuokramaksun ja muiden vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi on haettu kiinnitys maanvuokraoikeuteen eli kaupungin omistuksessa olevaan Biorefin vuokratonttiin. Panttitakauksen määrä on 112.500 euroa eli kolmen vuoden vuokraa vastaava määrä.*

*Huomioiden panttauksen kohde, sen vakuusarvo lienee nykytilanteessa vähäinen.*

*Huomautuksena esitämme, että on poikkeuksellista, että myyntisaataville myönnetään näin pitkä maksuaika ilman korkoa ja ilman turvaavia vakuuksia. Etenkin pitkän maksuajan vuoksi saamisen luonne on lähempänä laina- kuin myyntisaamista. Kuntalain 129 §:n mukaan "Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla." Kaupunginhallituksen tulee valvoa saamisen maksu kaupungille.*

Tilintarkastaja on siis painottanut, että kyseinen lasku on tulkittava vakuudettomaksi lainaksi, joka on vastoin kuntalain 129 §. Lisäksi tilintarkastaja on velvoittanut kaupunginhallitusta valvomaan saamisen maksua kaupungille.

#### 5. Kaupunginhallituksen kokous 7.9.2020 § 341 (Liite 5.)

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 7.9.2020 tilintarkastajan muistion jälkeen erääntyneestä laskusta, joka on tulkittava vakuudettomaksi lainaksi seuraavaa.

*Päätösehdotus (kaupunginjohtaja): Kaupunginhallitus merkitsee tilintarkastajan antaman tilintarkastuspöytäkirjan ja siinä esitetyt huomiot tiedoksi. Kaupunginhallitus valvoo pöytäkirjassa esitetyn saamisen maksua kaupungille ja kiinnittää jatkossa erityistä huomiota kuntalain 129 §:n vaatimukseen. Lisäksi kaupunginhallitus toteaa, että sisäisen valvonnan ja riskien hallinnan ohje on päivitetty v. 2019.*

#### 6. Runkovesiputken kustannukset maanvuokrasopimukseen Vataset Teollisuus Oy:lle

Kaupunginhallitus on syksyllä 2020 neuvotellut Vataset Teollisuus Oy:n kanssa tehdasalueen maanvuokrasopimuksen siirtämisestä Vataset Teollisuus Oy:lle. Käytännössä siirtäminen tapahtui siten, että kaupunki purki aikaisemman sopimuksen Boreal Bioref Oy:n kanssa sopimuksessa mainittujen ehtojen mukaisesti ja sen jälkeen uusi sopimus tehtiin Vataset Teollisuus Oy:n kanssa.

Maanvuokrasopimus Boreal Bioref Oy:n kanssa purkaantui, koska rakentamista ei ole aloitettu. MRL:n 149 C §:n mukaisesti. Ko. aika on ollut kaksi vuotta ja se on kulunut umpeen 29.6.2019.

Neuvotteluiden yhteydessä on sovittu myös, että Vataset Teollisuus Oy maksaa Boreal Bioref Oy:n erääntyneen runkovesiputken siirrosta aiheutuvan laskun. Kaupunginhallituksen pöytäkirjassa 23.11.2020 (Liite 6.) maanvuokrasopimuksen päättämisen yhteydessä on päätetty pöytäkirjan mukaan seuraavaa.

#### **KH 23.11.2020 § 341**

*Kaupunki ja Boreal Bioref Oy ovat allekirjoittaneet maanvuokrasopimuksen 28.6.2017 tavoitteena saada rakentumaan biojalostamo Patokankaan teollisuusalueelle. Sopimuksen 7 §:ssä on määritelty aika, jonka kuluessa rakentaminen vuokra-alueella oli aloitettava MRL:n 149 C §:n mukaisesti. Ko. aika on ollut kaksi vuotta ja se on kulunut umpeen 29.6.2019.*

*Koska rakentamista ei oltu aloitettu maanvuokrasopimuksen 7 §:ssä sovitulla tavalla, kaupunki on purkanut sopimuksen 10.11.2020. Purkamisen osalta on*

*tehty hakemus maanmittauslaitokselle ko. vuokrasopimuksen sekä siihen liittyvän kiinnityksen poistamiseksi kiinnitysrekisteristä.*

*Purkamisen jälkeen on neuvoteltu Vataset Teollisuus Oy:n kanssa maanvuokrasopimus Patokankaan asemakaava-alueella olevan biojalostamolle kaavoitetun tontin vuokraamisesta. Vuokrasta on laadittu liitteen 6 mukainen sopimus.*

*Sopimuksen myötä Vataset Teollisuus Oy on lupautunut maksamaan kaupungille vuokrattavan tontin alueella olleen vesijohdon siirtokustannukset.*

*Vuokrattavan tontin pinta-ala on nyt noin 129 ha eli noin 27 ha:a suurempi kuin aikaisempi sopimus, mistä johtuen myös maanvuokra nousee 49 715 euroon vuodessa. Maanvuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.*

*Jotta uusi sopimus voidaan allekirjoittaa, tulee vanhan sopimuksen kirjaukset olla poistettuina maanmittauslaitoksen rekisteristä.*

## 7. Runkovesiputken siirtokustannusten maksaminen

Kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 152 (Liite 7.) kokouspöytäkirjan mukaan runkovesiputkilaskun maksamisesta on kaupunki 29.9.2020 saanut BBH Management Oy lähettämän kirjeen ja lisäksi yhtiön ja Boreal Bioref Oy:n keskinäisen sopimuksen, jossa on sovittu, että runkovesiputken siirtokustannukset maksaa BBH Management Oy. Kirjeen mukaan kaupunki on lähettänyt laskun BBH Management Oy:lle.

BBH Management Oy:n omistaa 98 % Harri Vatanen. Kaupparekisterin mukaan yhtiön toimitusjohtaja on ollut Heikki Nivala ja hallituksen puheenjohtaja Timo E. Korva ja hallituksen varajäsen Pentti Koskenranta.

Ilmeisesti maksusitoumuksen on allekirjoittanut BBH Management Oy:n toimitusjohtaja Heikki Nivalan. Myöhemmin kaupunginhallituksen puheenjohtaja Lea Koskela on vakuuttanut, että BBH Management Oy:n tekemä maksusitoumus on kiistaton ja lainvoimainen.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 26.4.2021 merkinnyt pöytäkirjaan seuraavaa.

### ***KH 26.04.2021 § 152***

*Patokankaan teollisuusalueella on vuonna 2019 jouduttu siirtämään vesijohto silloisten biojalostamon suunnitelmien ja aikataulun vuoksi toiseen paikkaa, jotta ko. johto ei haittaisi/viivästyttäisi biojalostamon rakentamista.*

*Siirrosta on tehty sopimus Kemijärven lämpö ja vesi Oy / Kemijärven kaupunki /Boreal Bioref Oy, jossa sovittiin, että kaupunki maksaa Kemijärven lämpö ja vesi Oy:lle siirrosta aiheutuvan kustannuksen ja perii sen sitten Boreal Bioref Oy:ltä takaisin 28.6.2017 allekirjoitetun esisopimuksen kohdan 9.5 mukaisesti. Laskulle sovittu eräpäivä oli 31.12.2020.*

*Kaupunki on saanut 29.9.2020 kirjallisen ilmoituksen ja yhtiöiden keskinäisen sopimuksen siitä, että vesijohdon siirtomaksu siirtyy Boreal Bioref Oy:ltä BBH Management Oy:lle, ja että kaupungin tulee yhtiöiden pyynnöstä siirtää rästissä oleva lasku ao. yhtiölle. Uusi lasku on tehty yhtiöiden esittämällä tavalla BBH Management Oy:lle ja poistettu aiempi Boreal Bioref Oy:lle osoitettu lasku.*

*Maksuaikaa ei ole jatkettu ao. muutoksen yhteydessä. Vesijohdosta on maksettu 31.12.2020 osasuoritus yhteensä 25 278,70 euroa ja maksaja on ilmoittanut maksavansa BBH:n avoinna olevan laskun erissä.*

*Kaupunginjohtaja on sopinut maksuaikaa olevan 31.3.2021 saakka, että neuvottelut erääntyneen saatavan osalta ehditään käymään. Maksuaikaa on 29.3.2021 kaupunginhallituksessa käydyn keskustelun jälkeen jatkettu 19.4.2021 saakka.*

*Koska vesijohto olisi haitannut/vaikeuttanut ja olisi vaikeuttanut edelleen tontin rakentamista ja johdon siirto on nostanut tontin arvoa, kaupungingeodeetti esittää, että ko. siirtomaksun erääntynyt pääoma siirretään Vataset Teollisuus Oy:n esittämällä tavalla tontin 320-6-62002- 2 tasearvoon, jolloin siirtomaksusta saadaan 5 %:n vuotuinen vuokra ja se realisoituu maksettavaksi tontin myynnin yhteydessä.*

***Päätösehdotus (kaupunginjohtaja):*** *Kaupunginhallitus hyväksyy Patokankaalla kiinteistöltä 320-6-62002-2 siirretyn vesijohdon siirtokorvaukseen liittyvän erääntyneen maksun 144.808,47 euroa siirtämisen ko. tontin tasearvoon. Maavuokraan tulee pääoman osalta korotus n. 7.000 euroa/v.*

BBH Management Oy:n pääomistaja (98 %) Harri Vatanen on 31.12.2020 maksanut omalta tililtään runkovesiputken kustannuksia yhteensä 25 278,70 €. Kaupunginhallituksen pöytäkirjan mukaan laskun loppuosan maksamisesta erissä on neuvoteltu Harri Vatasen kanssa ja maksuaikaa on ensin myönnetty 29.3.2021 saakka ja myöhemmin 19.4.2021 saakka.

Julkisuudessa (Lapin Kansa 23.4.2021) BBH Management Oy:n pääomistaja Harri Vatanen on ilmoittanut, että hän ei tule laskun loppuosaa maksamaan. Vatanen on perustellut asiaa sillä, että BBH Management Oy:n osakepääoma on 0 € ja sillä, että yhtiöllä ei ole hallitusta.

Kaupparekisteristä käy ilmi, että Heikki Nivala ja Pentti Koskenranta ovat eronneet yhtiön hallituksesta 5.3.2021. Timo E. Korvan asemasta kaupparekisteriin ei ole tullut uusia ilmoituksia yhtiön perustamisen jälkeen.

Harri Vatasen perustelut maksamattomuudelle ovat vastoin osakeyhtiölakia. Yhtiön pääomistajana Harri Vatasen tulee hoitaa BB Management Oy:n pääomahuoltoa ja nimittää yhtiölle toimiva hallitus. Toisaalta koko vuoden 2020 ajan yhtiöllä on ollut toimiva ja täysin laillinen hallitus. Kaupparekisterin mukaan Heikki Nivala on eronnut yhtiön hallituksesta ja toimitusjohtajan vakanssilta vasta 5.3.2021.

#### 8. Kaupungin tilintarkastajan lausunto vakuudettoman lainan hoitamisesta

Kaupungin tilintarkastaja on 14.4.2021 antanut laskun maksamisesta seuraavan lausunnon (Liite 8.).

*Kemijärven kaupunki*

*Maanvuokra- ja runkovesijohdon siirtokulut*

*Kaupungin tilinpäätöksessä 31.12.2019 oli saamia Boreal Bioref Oy:ltä yhteensä 209.179,18 euroa. Nämä saamiset koostuivat vuoden 2019 maanvuokrasta 38.905,71 euroa sekä runkovesijohdon siirtämisen kuluista 170.087,47 euroa. Lisäksi tilikaudella 2020 on laskutettu vuoden 2020 maanvuokra 39.263,38 euroa.*

*Kaupunki on purkanut Boreal Bioref Oy:n kanssa tehdyn maanvuokrasopimuksen 10.11.2020. Tämän jälkeen maa-alue on vuokrattu Vataset Teollisuus Oy:lle. Syksyllä järjestelyn seurauksena kaupunki hyvitti Boreal Bioref Oy:n laskut ja teki uudet saman määräiset laskut uudelle yhtiölle BBH Management Oy:lle.*

*BBH Management Oy on maksanut tilinpäätöshetkeen mennessä näistä kolmesta avoimesta laskusta kaksi maanvuokralaskua, yhteensä 78.169,09 euroa. Lisäksi runkovesijohtoon liittyvään, alun perin vuoden 2019 laskuun 170.087,47 euroa on tehty osasuoritus siten, että tilinpäätöshetkellä 31.12.2020 avoinna oli 144.808,77 euroa. Saaminen on tällä hetkellä avoimena.*

*Kemijärven kaupunginhallitus on pyytänyt kaupungin tilintarkastajalta kannanottoa avoinna olevan saatavan siirtämiseksi Vataset Teollisuus Oy:lle ja sen sisällyttämiseksi maanvuokraan.*

*Saamisen kotiuttamisen kannalta en näe saamisen siirron lisäävän kaupungin riskiä nykytasosta.*

*Saamisen siirtäminen Vataset Teollisuus Oy:lle maksettavaksi osana maanvuokraa edellyttää molemminpuolista kirjallista sopimusta.*

Tilintarkastaja on edellisen vuoden tilintarkastuksen yhteydessä huomauttanut, että kyseinen maksamaton lasku on tulkittava vakuudettomaksi lainaksi, joka on vastoin kuntalain 129 §. Vuoden 2020 tilintarkastuskertomuksessa asiaan ei ole enää palattu, koska yllä mainitulla järjestelyllä lasku olisi tullut maksettavaksi vuokranmaksun yhteydessä ja tilintarkastaja on menettelyn edellä esitetyllä tavalla hyväksynyt.

#### **OIKAISUVAATIMUS KAPPALEET 9-11 SEKÄ VAATIMUSET:**

##### **9. Kaupunginhallituksen päätös**

Kaupunginhallitus päätti lopullisesti 31.5.2021 runkovesiputken siirtokustannuksista seuraavaa.

**Päätösehdotus (kaupunginjohtaja):** Kaupunginhallitus hyväksyy Patokankaalla kiinteistöltä 320-6-62002-2 siirretyn vesijohdon siirtokorvaukseen liittyvän erääntyneen maksun 144.808,47 euroa siirtämisen ko. tontin tasearvoon. Maavuokraan tulee pääoman osalta korotus n. 7.000 euroa/v. Tilintarkastajalta on saatu hyväksyminen järjestelyn tekemiseksi. Lisäksi edellytetään vuokrasopimuksen päivittämistä lisäliitteellä.

**Päätös: Kaupunginjohtaja teki muutetun päätösehdotuksen:** Kaupunginhallitus hyväksyy Patokankaalla kiinteistöltä 320-6-62002-2 siirretyn vesijohdon siirtokorvaukseen liittyvän erääntyneen maksun 144.808,47 euroa siirtämisen ko. tontin tasearvoon.

Kaupunginjohtajan päätösehdotus tarkoittaa, että runkovesiputkilainan maksamaton osa siirretään tehdasalueen maanvuokran tasearvoon ja velka tulee maksetuksi vuokranmaksun yhteydessä vuosittain osamaksuina 5 % vuodessa ollen n. 7000 €/vuosi. Tämän ehdotuksen kaupungin tilintarkastaja on hyväksynyt.

Kaupunginhallituksen päätös sitä vastoin tarkoittaa, että kaupunki luopuu saatavan perinnästä kokonaan. Laskun liittäminen tasearvoon ei tarkoita mitään muuta kuin koko ongelman häivyttämistä ja laskun kaatamista kuntalaisten maksettavaksi. Tällaista päätöstä ei tilintarkastaja ole hyväksynyt.

Kaupunki on unohtanut kokonaan, että kysymyksessä ei ole enää vuoden 2019 tilinpäätöksen ja tilintarkastajan 14.4.2020 tekemän muistion mukaan maksamaton lasku, vaan vakuudeton laina.



## 10. Kaupunginvaltuuston kokous 24.5.2021

Kaupunginvaltuuston kokouksessa kaupunginjohtajalta kysyttiin kyseisen laskun sopimuksia ja laskun maksamisen hoitamista.

Kaupunginjohtaja vastasi kysymyksiin tällä tavalla (todettavissa kokouksen striimauksesta, joka on nähtävillä YouTubessa, linkki: <https://www.youtube.com/watch?v=i87v8kOsMEk> ).

Kaupunginjohtaja Atte Rantanen kohdassa 5 min 20 sek:

*Nyt täytyy puheenjohtaja muistaa, että siihen putken siirtoon liittyy sopimus, jonka puitteissa se on kilpailutettu, teetetty, toimitettu ja lasku lähtenyt sovitusti. Eli siinä ei ole mitään tarvetta niin kuin millekään lainan vakuudelle, vaan se on avoinna oleva lasku.*

Kaupunginjohtaja kertoo vääränlaista totuutta. Kaupungin tilintarkastaja on muistiossaan 18.5.2020 todennut, että kyseinen lasku on vakuudeton laina, joka on vastoin kuntalain 129 §. Kaupunginjohtajalle huomautettiin asiasta useaan kertaan. Siitä huolimatta kaupunginjohtaja halusi perustella laskun maksamattomuutta aikaisemmin tehdyillä sopimuksilla.

## 11. Runkovesiputken laskuttamisen sopimukset on tehty ilman valtuuksia

Kaupunginhallituksen kokouksessa 24.5.2021 kysyttiin kaupungin johdolta edellä mainitun 5.3.2019 tehdyn sopimuksen valtuutuksia. Tiedossa on ollut, että sopimusta ei ole hyväksytetty missään lautakunnassa eikä kaupunginhallituksessa.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Lea Koskela vastasi virheellisesti, että sopimuksesta on tehty viranhaltijapäätös, joka löytyy teknisen lautakunnan arkistosta. Kaupunginhallituksen puheenjohtaja johti kaupunginvaltuustoa harhaan. Runkoputkesta ei ole tehty viranhaltijapäätöstä.

Lea Koskela kaupunginvaltuuston kokouksessa 24.5.2021.:

Lea Koskela, äänitteen kohta 4:21

*Tähän putkensiirtoon löytyy päätös viranhaltijapäätös eli sieltähän se löytyy ja se on siellä. En tiedä varmaan onko se vielä kaupungin nettisivuilla, mutta jossain arkistosta se löytyy huhtikuulta 2019. Elikä sieltä sopimuksia asian suhteen.*

Lea Koskela 4:22

*Tähän on päätös siellä viranhaltijapäätöksessä ja Juhana Kelloniemi, kun olet ollut siellä tekemisissä lautakunnassa ja kun olet huomannut, että se on mennyt yli sen teknisen silloisen palvelualuejohtajan esittämän niin kuin sen valtuutuksen yli mikä*

*on meidän hallintosäännössä annettu, niin miksi sinä et siellä teknisessä lautakunnassa tarttunut siihen ja pyytänyt siihen oikaisuvaatimusta. Että aika jälkijättöistä tämä on sitten pari vuotta myöhemmin huomata, että tällöinen päätös on tehty. Sinä olet ollut aitiopaikalla, miksi et ole tehnyt oikaisuvaatimusta asiaan.*

Kaupunginvaltuuston kokouksen jälkeen seuraavana päivänä 25.5.2021 kaupunginhallituksen puheenjohtaja Lea Koskela lähetti kirjallisen anteeksipyyntönsä ja selvityksen Kemijärven kaupunginvaltuustolle antamistaan virheellisistä tiedoista ja lausunnoista, ja vahvisti, että asiasta ei ole tehty viranhaltijasopimusta ja että hän on antanut kaupunginvaltuustolle väärää tietoa. (Liite 9.)

Lisäksi kaupunginhallituksen päätöksessä siirtää runkovesiputken siirtokorvaus Patokankaan tontin tasearvoon mainitaan:

*Tilintarkastajalta on saatu hyväksyminen järjestelyn tekemiseksi.*

Pykälän liitteessä olevassa tilintarkastajan lausunnossa (Liite 8.) tilintarkastaja mainitsee seuraavaa:

*Kemijärven kaupunginhallitus on pyytänyt kaupungin tilintarkastajalta kannanottoa avoimena olevan saatavan siirtämiseksi Vataset Teollisuus Oy:lle ja sen sisällyttämiseksi maanvuokraan. Saamisen kotiuttamisen kannalta en näe saamisen siirron lisäävän kaupungin riskiä nykytasosta. Saamisen siirtäminen Vataset Teollisuus Oy:lle maksettavaksi osana maanvuokraa edellyttää molemminpuolista kirjallista sopimusta.*

Tilintarkastaja ei mainitse missään liitteessä hyväksyvänsä putken hintaa tontin taseeseen. Katsomme, että kaupunginhallitus ja kaupunginjohtaja johtavat räikeästi harhaan kuntalaisia ko. lausunnolla.

Tehdasalueesta ei ole olemassa mitään kauppasopimusta eikä edes esisopimusta. Runkovesiputken siirtokustannusten siirtäminen maa-alueen tasearvoon ei silloin tarkoita lainan maksamista takaisin missään olosuhteissa.

Tapahtumassa kaupungin omistamien maa-alueiden tasearvoa lisätään vakuudettoman lainan euromääräisellä summalla ja sama euromäärä poistuu kaupungin velkasaatavista ja runkovesiputken siirtokustannukset jäävät kuntalaisten maksettavaksi. Tämä on vastoin kuntalakia.

**Vaatimuksemme:**

Vaadimme runkovesiputken kustannuksen siirtoa tontin tasearvoon hylkäämistä seuraavin perustein:

- kaupunginhallitus ja kaupunginjohtaja ovat ylittäneet toimivaltansa
- kaupunginhallitus on luopunut kaupungin lainasaatavasta, yhteensä 144 808,47 € tavalla, joka on vastoin tilintarkastajan lausumaa ja hyväksyntää
- kaupunginhallitus on rikkonut kuntalakia myöntäessään ylipitkän, korottoman lainan ilman vakuuksia ja luopuessaan 31.5.2021 § 183 lainasaatavasta
- yritysten tasa-arvoista kohtelua on rikottu räikeästi, kunnan tulee kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti tarjota jatkossa kaikille yrittäjille tasa-arvoisesti erilaisia lainoja korottomin ja pitkin maksuajoin
- kaupunginhallitus on rikkonut sisäistä valvontaohjettaan
- Kaupunginjohtaja Atte Rantanen, virkavastuulla toimiva henkilö, sekä kaupunginhallituksen puheenjohtaja Lea Koskela, myöskin virkavastuulla, ovat johdattaneet Kemijärven kaupunginvaltuustoa harhaan kaupunginvaltuuston kokouksessa 24.5.2021.

Tilintarkastaja on 18.5.2020 velvoittanut kaupunginhallitusta valvomaan runkovesiputken laskun, joka on tulkittava vakuudettomaksi lainaksi, takaisinmaksua. Vaadimme Kemijärven kaupunginhallitusta huolehtimaan vakuudettoman lainan takaisin maksusta päätöksensä 7.9.2020 mukaisesti.

Kemijärvi 17.6.2021

Juhana Kelloniemi

Hannaliisa Sutinen



Kaupunginhallitus	§ 152	26.04.2021
Kaupunginhallitus	§ 183	31.05.2021

## **Patonkankaan biojalostamon tontilla olleen vesijohdon siirtomaksu**

185/61.611/2021

KH 26.04.2021 § 152

Patokankaan teollisuusalueella on vuonna 2019 jouduttu siirtämään vesijohto silloisten biojalostamon suunnitelmien ja aikataulun vuoksi toiseen paikkaa, jotta ko. johto ei haittaisi/viivästyttäisi biojalostamon rakentamista.

Siirrosta on tehty sopimus Kemijärven lämpö ja vesi Oy / Kemijärven kaupunki / Boreal Bioref Oy, jossa sovittiin, että kaupunki maksaa Kemijärven lämpö ja vesi Oy:lle siirrosta aiheutuvan kustannuksen ja perii sen sitten Boreal Bioref Oy:ltä takaisin 28.6.2017 allekirjoitetun esisopimuksen kohdan 9.5 mukaisesti.

Laskulle sovittu eräpäivä oli 31.12.2020.

Kaupunki on saanut 29.9.2020 kirjallisen ilmoituksen ja yhtiöiden keskinäisen sopimuksen siitä, että vesijohdon siirtomaksu siirtyy Boreal Bioref Oy:ltä BBH Management Oy:lle, ja että kaupungin tulee yhtiöiden pyynnöstä siirtää rästissä oleva lasku ao. yhtiölle. Uusi lasku on tehty yhtiöiden esittämällä tavalla BBH Management Oy:lle ja poistettu aiempi Boreal Bioref Oy:lle osoitettu lasku. Maksuaikaa ei ole jatkettu ao.muutoksen yhteydessä.

Vesijohdosta on maksettu 31.12.2020 osasuoritus yhteensä 25 278,70 euroa ja maksaja on ilmoittanut maksavansa BBH:n avoimna olevan laskun erissä. Kaupunginjohtaja on sopinut maksuaikaa olevan 31.3.2021 saakka, että neuvottelut erääntyneen saatavan osalta ehditään käymään. Maksuaikaa on 29.3.2021 kaupunginhallituksessa käydyn keskustelun jälkeen jatkettu 19.4.2021 saakka.

Koska vesijohto olisi haitannut/vaikeuttanut ja olisi vaikeuttanut edelleen tontin rakentamista ja johdon siirto on nostanut tontin arvoa, kaupungingeodeetti esittää, että ko. siirtomaksun erääntynyt pääoma siirretään Vataset Teollisuus Oy:n esittämällä tavalla tontin 320-6-62002- 2 tasearvoon, jolloin siirtomaksusta saadaan 5 %:n vuotuinen vuokra ja se realisoituu maksettavaksi tontin myynnin yhteydessä.

**Liitteenä 10** Kpmg Oy Ab:n kannanotto maanvuokra- ja runkovesijohdon siirtokuluista.

Asiaa selostetaan tarvittaessa hallituksen kokouksessa.

(Kaupungingeodeetti Tapio Pöyliö, 040-5250924)

**Päätösesitys(kaupunginjohtaja):** Kaupunginhallitus hyväksyy Patokankaalla kiinteistöltä 320-6-62002- 2 siirretyn vesijohdon siirtokorvaukseen liittyvän erääntyneen maksun 144.808,47 euroa siirtämisen ko. tontin tasearvoon. Tilintarkastajalta on saatu hyväksyminen järjestelyn tekemiseksi.

Lisäksi edellytetään vuokrasopimuksen päivittämistä.

**Päätös:** Kokouksessa pidettiin tauko klo 20.14 - 20.35.

Anita Ruokamo esitti, että asia palautetaan valmisteluun ja kaupunginjohtaja tuo seuraavaan hallituksen kokoukseen päätettäväksi kirjallisena osapuolten allekirjoittaman neuvottelutuloksen vesijohdon siirtokustannuksen maksamisesta. Esa Kangas kannatti Ruokamon esitystä.

Kokous keskeytettiin klo 20.46. Kokousta päätettiin jatkaa perjantaina 30.4.2021 klo 16.00.

Puheenjohtaja avasi jatkokokouksen 30.4.2021 klo 16.00. Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Lea Koskela esitti, että asia paulautetaan uuteen valmisteluun. Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Koskelan esityksen.

Tiedoksi: Tekniset palvelut  
Talouspalvelut  
Vatanen

KH 31.05.2021 § 183

**Liitteenä 2** KPMG Oy Ab:n kannanotto maanvuokra- ja runkovesijohdon siirtokuluista.

**Päätösehdotus (kaupunginjohtaja):** Kaupunginhallitus hyväksyy Patokankaalla kiinteistöltä 320-6-62002-2 siirretyn vesijohdon siirtokorvaukseen liittyvän erääntyneen maksun 144.808,47 euroa siirtämisen ko. tontin tasearvoon. Maavuokraan tulee pääoman osalta korotus n. 7.000 euroa/v.

Tilintarkastajalta on saatu hyväksyminen järjestelyn tekemiseksi.

Lisäksi edellytetään vuokrasopimuksen päivittämistä lisäliitteellä.

**Päätös:** Kaupunginjohtaja teki muutetun päätösehdotuksen:

Kaupunginhallitus hyväksyy Patokankaalla kiinteistöltä 320-6-62002-2 siirretyn vesijohdon siirtokorvaukseen liittyvän erääntyneen maksun 144.808,47 euroa siirtämisen ko. tontin tasearvoon.

Tilintarkastajalta on saatu hyväksyminen järjestelyn tekemiseksi.

Kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyi kaupunginjohtajan muutetun päätösehdotuksen.

Tiedoksi:                      Teknikset palvelut  
   Talouspalvelut  
   Vatanen





# Maanvuokrasopimus

## **Vuokranantaja:**

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

## **Vuokralainen**

Boreal Bioref Oy 2749986-8  
osoite Kuumaniemenkatu 2, 98100 Kemijärvi  
jäljempänä "Vuokralainen".

## **Vuokra-alue:**

Tämän vuokrasopimuksen liitekartasta 1 ilmenevä noin 102 ha:n suuruinen alue, joka muodostuu seuraavasti;

1. kiinteistöistä 320-403-113-32 noin 83,0 ha:a
2. kiinteöstä 320-408-59-4 noin 18,0 ha:a
3. kiinteöstä 320-408-59-7 noin 1 ha

Kemijärven kaupungissa.

# VUOKRAEHDOT

## 1 §

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena vuokrana käytettäväksi biojalostamon rakennuspaikkana niin kuin asemakaavassa säädetään.

Vuokranantaja pyrkii hyvässä hengessä edesauttamaan Vuokralaisen hanketta mm. asemakaavoituksella.

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 esitetystä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Vuokranantaja vakuuttaa, että se on vuokrasopimusta koskevaa esisopimusta solmittaessa antanut Vuokralaiselle kaikki tiedossaan olevat vuokran kohdetta koskevat tiedot, joiden Vuokranantaja on ymmärtänyt ja/tai Vuokranantajan olisi tullut ymmärtää voivan vaikuttaa vuokran kohteen kuntoon, maaperään ja vuokran kohteeseen kohdistuviin rasitteisiin.

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

## 2 §

Vuokra-aika alkaa 1.8.2017 ja päättyy 31.7.2077

Vuokralaisella on oikeus sanoa irti tämä vuokrasopimus ennen kuin rakentamistoimenpiteet on aloitettu vuokra-alueella maankäyttö - ja rakennuslain 149 c §:n 2. momentissa tarkoitetulla tavalla, jos Vuokralainen päättää olla ryhtymättä biojalostamon rakentamiseen, tai johtuen siitä, että Vuokralainen ei ole saanut tehtaan rakentamisen tai liiketoiminnan edellyttämiä lupia tai rahoitusta tai jostain muusta Vuokralaiselle painavasta syystä. Selvyyden vuoksi todetaan, että jos tämä sopimus edellä kerrotuin tavoin purkautuu, koska Vuokra laisen hanke ei toteudu, kaupungilla ei ole oikeutta saada korvausta vuokrasopimuksen ennaikaisesta päättymisestä.

Vuokralaisen purkuoikeus on voimassa siihen saakka, kunnes rakentaminen aloitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 149 c §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla.

Vuokrasopimuksen päättymisen edellyttämistä toimenpiteistä sovitaan jäljempänä kohdassa 5 §.

## 3 §

Vuotuinen vuokra, joka on vuosittain suoritettava elokuun loppuun mennessä kaupungin hyväksymään rahalaitokseen, on 38 250 euroa (perusvuokra).

Vuodelta 2017 peritään vuokraa 15 937 euroa.

Vuotuinen vuokramaksu on riippuvainen tilastokeskuksen laskemasta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 = 100, siten että perusvuokrana on 38 250 euroa vuodessa ja perusindeksinä joulukuun 2016 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 vastaa vuokrattavan tontin lohkomisesta aiheutuvista kustannuksista.

#### 5 §

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.

#### 6 §

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty ilman vuokranantajan kirjallista 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.

#### 7 §

Rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisen biojalostamon ja siihen liittyvien toimintojen ja rakennusten noin 100 000 k-m<sup>2</sup> rakentaminen on aloitettava maankäyttö- ja rakennuslain (132/ 1999) 149 c §:n 2. momentissa tarkoitetulla tavalla kahden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Rakennukset on rakennettava neljän (4) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta 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.

#### 8 §

Vuokralaisella ei ole tämän sopimuksen perusteella oikeutta vaatia katujen, vesi- ja viemärijohtojen yms. tekemistä ennen kuin kaupunki 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 esimerkiksi valtion taholta ja siten saamaan Vuokralaiselle aiheutuvaa kustannusvastuuta pienemmäksi.

#### 9 §

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.

#### 10 §

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. Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella 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.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen kustannuksella ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

#### 11 §

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 ennen rakennustöiden aloittamista olevat läjitetyt maamassat ovat Vuokranantajan omaisuutta. Vuokranantajalla on oikeus hyödyntää omistamiaan maamassoja. Vuokra-alueella jäljellä olevat maamassat siirtyvät Vuokralaisen omaisuudeksi ja Vuokranantajan oikeudet niihin päättyvät silloin kun rakentaminen 7 §:n mukaisesti aloitetaan

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. Kaupungin omistamille alueille siirrettävät ylijäämämassat siirtyvät kaupungin omistukseen korvauksetta.

#### 12 §

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.

#### 13 §

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.

#### 14 §

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

Vuokra-alue ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Mikäli Vuokralainen haluaa liittyä vesihuoltolaitoksen verkostoon, vastaa Vuokra lainen yksin siitä aiheutuvista kustannuksista.

#### 15 §

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.

#### 16 §

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

Vuokran kohteena olevalla alueella sijaitsee Kemijärven Lämpö ja Vesi Oy:n vesijohto **liitekartan 2** mukaisesti. Vuokralainen vastaa johtojen tarvittavasta siirtämisestä aiheutuvista kustannuksista. Siirtäminen on tehtävä Kemijärven Lämpö ja Vesi Oy:n hyväksymällä tavalla siten, että aiheutuvat haitat minimoidaan.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tontilla olevien johtojen sijainnin selvittämisestä

ennen kaivutöihin ryhtymistä.

Vuokralainen vastaa **liitekartasta 2** ilmenevän tien/kadun rakentamiskustannuksista.

17 §

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

18 §

Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet käsitellään Lapin kärjäoikeudessa.

19 §

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

20 §

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 (37 500 euroa) laskettua kolmen vuoden vuokran määrää.

Em. panttitakaus / kiinnityksen hakemus allekirjoituksineen taikka vastaava on luovutettu tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.

Panttitakaus kiinnitetään ensimmäiselle etusijalle.

21 §

Vuokralaisella on oikeus lunastaa vuoka-alue heti sen jälkeen, kun kerrosalaltaan noin 100 000 k-m<sup>2</sup> tehdasrakennusten rakentaminen on aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain 149 c §:n 2. momentissa tarkoitetulla tavalla.

Lunastushinta on määritelty --.--.201 allekirjoitetun esisopimuksen kohdassa 9.2.

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

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Kemijärvellä                      kuun                      päivänä 201

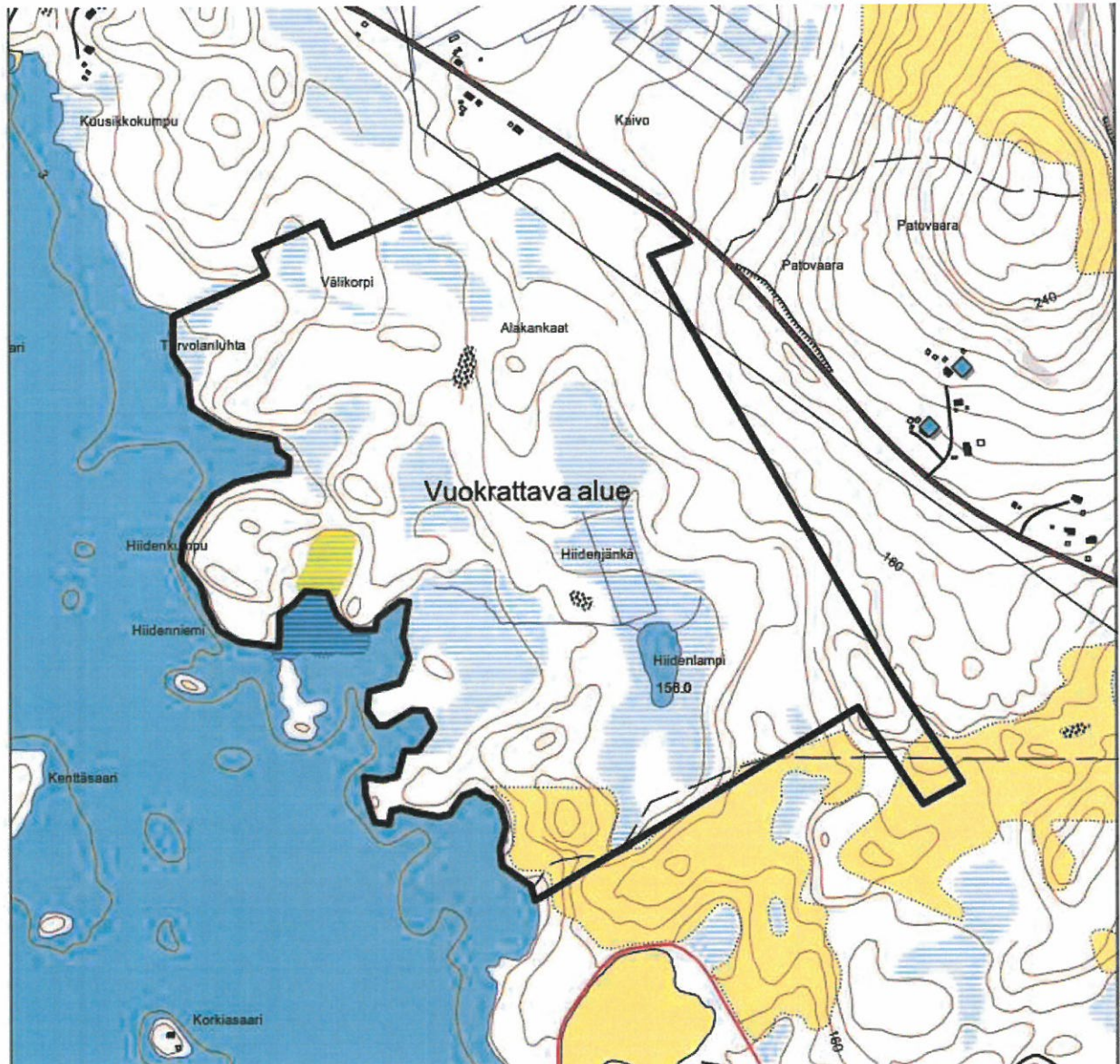
**KEMIJÄRVEN KAUPUNKI**

**BOREAL BIOREF OY**

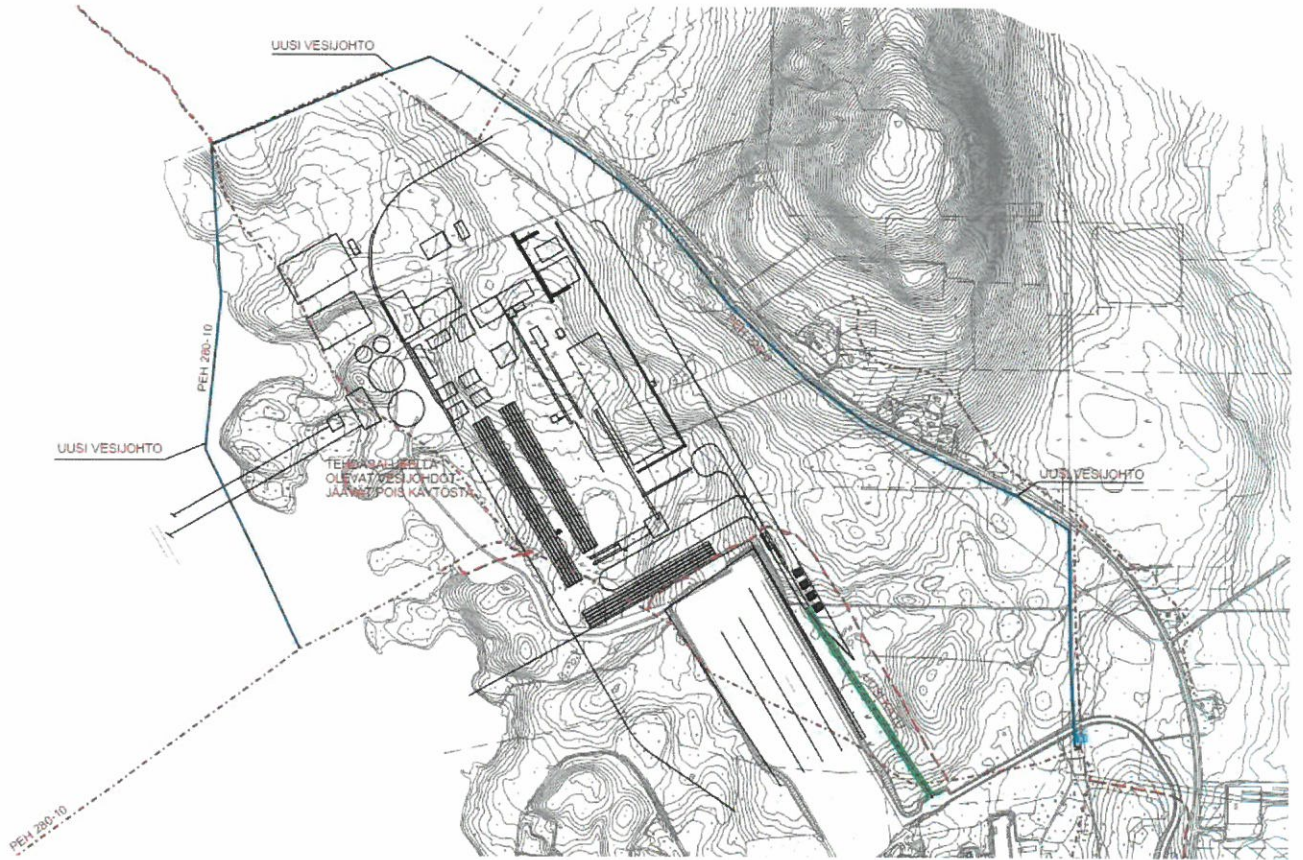
**Karttaliite 1** maanvuokrasopimukseen \_\_.\_\_.201  
Kemijärven kaupunki / Boreal Bioref Oy







Vesijohdot ja rakennettava tieyhteys





## SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella Kemijärven lämpö ja vesi Oy, Kemijärven kaupunki sekä Boreal Bioref Oy sopivat keskenään kustannuksista ja menettelytavoista koskien runkovesijohdon siirtämistä pois tulevien teollisuusrakenteiden tieltä Patojärven vesistöissä Kemijärvessä keväällä 2019. Runkovesijohdon siirto on tarpeen, jotta Patokankaan asemakaava-alueen korttelin 6200 tontille 2 biojalostamon rakentaminen olisi mahdollista. Asemakaavassa ei ole osoitettu rasitetta ko. runkojohdolle em. tontin alueelle.

## 1. SOPIJAPUOLET

**Kemijärven lämpö ja vesi Oy**, Y-tunnus: 0210506-8  
PL 75, Vapaudenkatu 10-12 A 7  
98100 KEMIJÄRVI

Ari Pöyliö, toimitusjohtaja, +358 40 596 1807  
[ari.poylio@kemijarvi.fi](mailto:ari.poylio@kemijarvi.fi)

Sopimuksessa käytetään myöhemmin nimitystä **vesilaitos**.

**Boreal Bioref Oy**, Y-tunnus 2749986-8  
Hallituskatu 10  
98100 Kemijärvi

Heikki Nivala, toimitusjohtaja, hallituksen puheenjohtaja, +358 40 542 5353  
[heikki.nivala@borealbioref.fi](mailto:heikki.nivala@borealbioref.fi)

Sopimuksessa käytetään myöhemmin nimitystä **tilaaja**.

**Kemijärven kaupunki / tekninen palvelualue**, Y-tunnus 0191717-9  
PI 5, 98101 Kemijärvi

Markku Kankaanranta, Palvelualuejohtaja- tekniset palvelut  
+ 358 40 687 5600  
[markku.kankaanranta@kemijarvi.fi](mailto:markku.kankaanranta@kemijarvi.fi)

Sopimuksessa käytetään nimitystä **kaupunki**.

## 2. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA KESTO

Sopimus astuu voimaan sopijapuolten allekirjoitettua sopimuksen. Sopimus on voimassa, kunnes sopimuksen kohteena oleva hanke päättyy. Sopimus ei kuitenkaan lakkaa, ennen kuin sopijaosapuolet ovat suorittaneet kaikki tästä sopimuksesta ja sen kohteena olevasta hankkeesta aiheutuneet velvollisuudet.

100

### 3. SOPIMUKSEN KOHDE

Vesilaitos sitoutuu toteuttamaan vesijohdon muutostyön Patojärven vesistöissä liitteenä oleva kartan nro 1 (suunnitelmakartta 1248/18 n:o 1) mukaisesti pisteiden 1 – 2 väliseltä alueelta.

Työhön sisältyy hankkeen suunnittelu, tarvittavat lupahakemukset, urakkakilpailutus sekä rakennuttaminen siten, että työsuoritus on täysin valmis ja toimintakuntoinen.

Työt suoritetaan aluehallintovirastoon toimitettujen insinööritoimisto Pohjois-Suomen Suunnittelupalvelu Oy:n laatimien suunnitelma-asiakirjojen ja urakka-asiakirjojen mukaisesti. Hankkeen Dnro PSAVI/5254/2018.

Työn suorittaa vesilaitokseen sopimussuhteessa oleva tarjouskilpailun voittanut urakoitsija. Työsuorituksesta tilaajalle vastaa vesilaitos. Työt hankkeen valmistelua varten tulee aloittaa heti sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

### 4. HANKKEEN KUSTANNUSJAKO

Tilaaja huolehtii kustannuksellaan hankkeen kaikista kustannuksista.

Vesilaitos laatii hankkeesta kustannus selvitykset, jotka perustuvat kirjanpidossa oleviin, hankkeen todellisiin kustannuksiin.

Rakennettava vesijohto on vesilaitoksen omaisuutta. Vesilaitos vastaa uusien rakenteiden ylläpidosta ja kunnossapidosta kustannuksellaan.

### 5. MAKSUT

**Kaupunki** maksaa ensivaiheessa hankkeesta aiheutuneet kustannukset, joihin sisältyvät;

1. hankkeen suunnittelu- ja lupakustannukset sekä rakennusurakan valmistelevat työt ja tarvikehankinnat.
2. runkovesijohdon rakennusurakan muut työt ja rakennuttamiskulut sekä mahdolliset urakan lisätyöt sekä lupaehdoista mahdollisesti aiheutuvat lisäkustannukset.
3. urakkahinta on 149.587,00 € alv 0 % (185.488,00 € sis. alv 24 %)

Mikäli hanke keskeytyy ylivoimaisen esteen vuoksi (kohta 7), sitoutuu kaupunki suorittamaan keskeytymiseen asti muodostuneet kustannukset.

Kaupunki laskuttaa **tilaajaa** maksamiensa kustannuksen mukaisen määrän vuoden 2019 loppuun mennessä.

AA

**Tilaaajan** vastuu tässä sopimuksessa olevan runkovesijohdon siirron aiheuttamista kustannuksista perustuu kaupungin ja tilaaajan välillä 28.6.2017 allekirjoitetun esisopimuksen kohtaan 9.5.

## 6. SOPIMUKSEN EHDOT JA VASTUUT

- Hankkeen toteuttamisen ehtona on, että vesilaitos saa hakemansa vesilain mukaisen luvan työn suorittamiseen. Vesilaitos on sitoutunut noudattamaan luvassa annettuja lupaehtoja.
- Vesilaitos ei vastaa ylivoimaisen esteen aiheuttamasta suoritushäiriöstä. Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan sellaista sopijaosapuolista riippumatonta ja ennalta arvaamatonta seikkaa, joka on sopijaosapuolten vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella kuten esimerkiksi:

Suoritusaikataulu; vesilaitoksen tulee saada aluehallintoviraston lupa riittävän ajoissa, jotta hanke voidaan toteuttaa suunnitelman mukaisesti, ennen veden nousua Kemijärvässä keväällä 2019.

Vesilaitos ei vastaa mahdollisista sääolojen vaikutuksista hankkeen toteuttamiseen, mikäli sääolosuhteet estävät töiden suorittamisen suunnitellussa aikataulussa.

- Tilaaaja ei vastaa vesilaitokselle hankkeesta mahdollisesti kolmannelle osapuolelle syntyvistä vahingoista ja kustannuksista.
- Tilaaaja ei vastaa hankkeesta myöhemmin mahdollisesti aiheutuvasta haitasta ja vahingosta sekä niiden kustannuksista.
- Vesilaitos ei vastaa kaupungille eikä tilaajalle mahdollisen ylivoimaisen esteen tai ennalta arvaamattomien syiden aiheuttamasta hankkeen viivästyemisestä tai keskeytymisestä.
- Hankkeen keskeytyessä sovitaan työsuorituksen jatkosta erikseen.

## 7. ERIMIELISYYDEN RATKAISEMINEN

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla, mutta jos yhteisymmärrystä ei saavuteta, riitaisuudet jätetään vesilaitoksen kotipaikkakunnan alioikeuden ratkaistavaksi.

Sopimuksen liitteenä kartta 1248/18 n:o 1.

Tätä sopimusta on tehty 3 kpl, joista yksi jokaiselle sopijaosapuolelle.

NV

Allekirjoitukset ja nimenselvennys:

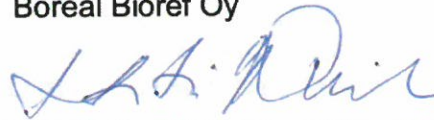
Kemijärvellä 5. 3. 2019

Kemijärven lämpö ja vesi Oy



Ari Pöyliö  
toimitusjohtaja

Boreal Bioref Oy



Heikki Nivala  
toimitusjohtaja

Kemijärven kaupunki



Markku Kankaanranta  
palvelualuejohtaja

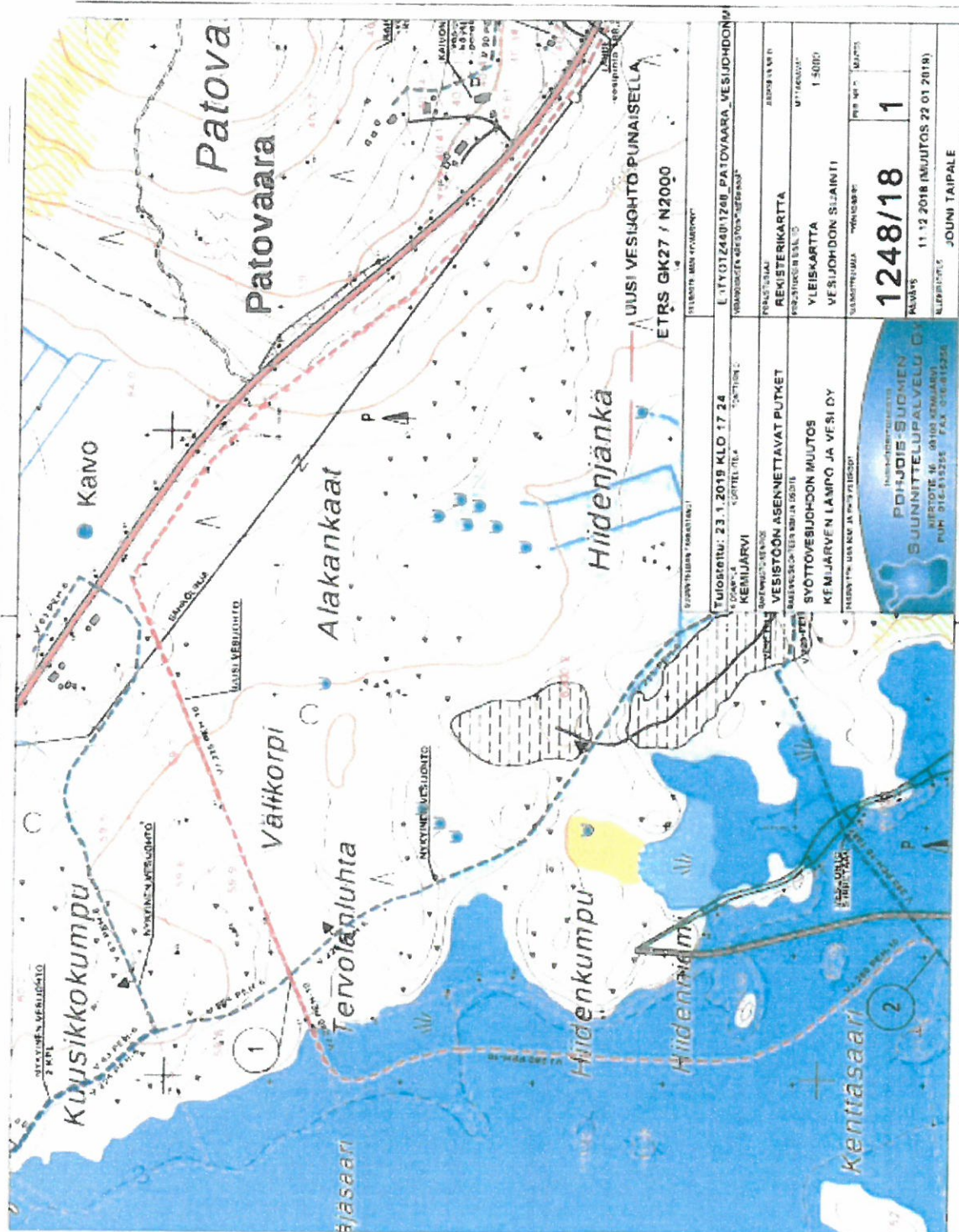
Todistavat:

---

---



LIITEKARTTA nro 1



FD



## Tilintarkastuspöytäkirja

### *Kemijärven kaupunginhallitukselle*

Kuntalain 123 §:n mukaisena tilintarkastuspöytäkirjana esitämme kaupunginhallituksen toimenpiteitä varten seuraavat huomautukset:

Kaupungilla on tilinpäätöshetkellä myyntisaamia Boreal Bioref Oy:ltä yhteensä 209.179,18 euroa. Nämä saamiset koostuvat pääasiassa kahdesta erästä:

- vuoden 2019 Patokankaan maanvuokrasta (38.905,71 euroa)
- vesijohdon muutostöistä Patojärven vesistössä (170.087,47 euroa).

Kemijärven kaupunki, Kemijärven lämpö ja vesi Oy sekä Boreal Bioref Oy ovat solmineet 5.3.2019 sopimuksen "kustannuksista ja menettelytavoista koskien runkovesijohdon siirtämistä pois tulevien teollisuusrakenteiden tieltä Patojärven vesistössä Kemijärvessä keväällä 2019." Sopimuksen mukaan:

- Vesilaitos sitoutuu toteuttamaan vesijohdon muutostyön. Työn suorittaa vesilaitokseen sopimus-suhteessa oleva tarjouskilpailun voittanut urakoitsija. Työn suorituksesta tilaajalle (Boreal Bioref Oy) vastaa vesilaitos. Rakennettava vesijohto on vesilaitoksen omaisuutta ja vesilaitos vastaa uusien rakenteiden ylläpidosta ja kunnossapidosta kustannuksellaan.
- Boreal Bioref Oy (tilaaja) huolehtii kustannuksellaan hankkeen kaikista kustannuksista.
- Kaupunki maksaa ensivaiheessa hankkeesta aiheutuneet kustannukset ja laskuttaa tilaajalta maksamiensa kustannuksien mukaisen määrän vuoden 2019 loppuun mennessä.

Kemijärven Lämpö ja Vesi Oy on maksanut urakoitsijoiden laskut, yhteensä 170.087,47 euroa ja laskuttanut ne kaupungilta. Kaupunki on laskuttanut ne edelleen Boreal Bioref Oy:ltä 31.12.2019 päivätyllä laskulla. Tämän laskun eräpäivä on 31.12.2020. Saatavalle ei peritä korkoa tältä ajalta. Vuoden 2019 maanvuokralasku on tehty 18.7.2019, ja sen alkuperäinen eräpäivä on ollut 31.12.2019. Tämän laskun eräpäivää on kuitenkin muutettu jatkumaan 31.12.2020 asti. Myöskään tälle saatavalle ei peritä korkoa tältä ajalta.

Maanvuokramaksun ja muiden vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi on haettu kiinnitys maanvuokraoikeuteen eli kaupungin omistuksessa olevaan Biorefin vuokratonttiin. Panttitakauksen määrä on 112.500 euroa eli kolmen vuoden vuokraa vastaava määrä. Huomioiden panttauksen kohde, sen vakuusarvo lienee nykytilanteessa vähäinen.

### *Huomautus*

Huomautuksena esitämme, että on poikkeuksellista, että myyntisaataville myönnetään näin pitkä maksuaika ilman korkoa ja ilman turvaavia vakuuksia. Etenkin pitkän maksuajan vuoksi saamisen luonne on lähempänä laina- kuin myyntisaamista. Kuntalain 129 §:n mukaan "Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla." Kaupunginhallituksen tulee valvoa saamisen maksu kaupungille.

Oulussa 18. toukokuuta 2020

KPMG Oy Ab

  
Tapio Raappana  
JHT, KHT

Jakelu: Kaupunginhallitus

Tiedoksi: Tarkastuslautakunta



Tarkastuslautakunta  
Kaupunginhallitus

§ 36  
§ 241

29.05.2020  
07.09.2020

## Tilintarkastuspöytäkirja v. 2019

102/04.042/2020

TARKL 29.05.2020 § 36

Tilintarkastajan tilintarkastuspöytäkirja 18.5.2020 kaupunginhallitukselle.  
Tilintarkastuspöytäkirja oheisena tiedoksi tarkastuslautakunnalle.

(Johdon sihteeri Aune Kumpula 040 770 8819)

**Päätösehdotus (puheenjohtaja):** Tilintarkastuspöytäkirja merkitään tiedoksi tarkastuslautakunnalle ja annetaan edelleen tiedoksi ja toimenpiteitä varten kaupunginhallitukselle.

**Päätös:** Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 07.09.2020 § 241

Kuntalain 123 §:n mukaan tilintarkastajan on ilmoitettava havaitsemistaan olennaisista epäkohdista viipymättä kunnanhallitukselle annettavassa tilintarkastuspöytäkirjassa. Tilintarkastuspöytäkirja annetaan tiedoksi tarkastuslautakunnalle.

Tilintarkastuspöytäkirja **liitteenä 9.**

(Palvelualuejohtaja Marjo Säarelä, 040 568 2130)

**Päätösehdotus (kaupunginjohtaja):** Kaupunginhallitus merkitsee tilintarkastajan antaman tilintarkastuspöytäkirjan ja siinä esitetyt huomiot tiedoksi. Kaupunginhallitus valvoo pöytäkirjassa esitetyn saamisen maksua kaupungille ja kiinnittää jatkossa erityistä huomiota kuntalain 129 §:n vaatimuksiin. Lisäksi kaupunginhallitus toteaa, että sisäisen valvonnan ja riskien hallinnan ohje on päivitetty v. 2019.

**Päätös:** Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi:

Tarkastuslautakunta  
Tilintarkastaja Tapio Raappana



**Maanvuokrasopimus / Vataset Teollisuus Oy**

485/52.523/2020

KH 23.11.2020 § 341

Kaupunki ja Boreal Bioref Oy ovat allekirjoittaneet maanvuokrasopimuksen 28.6.2017 tavoitteena saada rakentumaan biojalostamo Patokankaan teollisuusalueelle. Sopimuksen 7 §:ssä on määritelty aika, jonka kuluessa rakentaminen vuokra-alueella oli aloitettava MRL:n 149 C §:n mukaisesti. Ko. aika on ollut kaksi vuotta ja se on kulunut umpeen 29.6.2019.

Koska rakentamista ei oltu aloitettu maanvuokrasopimuksen 7 §:ssä sovitulla tavalla, kaupunki on purkanut sopimuksen 10.11.2020. Purkamisen osalta on tehty hakemus maanmittauslaitokselle ko. vuokrasopimuksen sekä siihen liittyvän kiinnityksen poistamiseksi kiinnitysrekisteristä.

Purkamisen jälkeen on neuvoteltu Vataset Teollisuus Oy:n kanssa maanvuokrasopimus Patokankaan asemakaava-alueella olevan biojalostamolle kaavoitetun tontin vuokraamisesta. Vuokrasta on laadittu **liitteen 6** mukainen sopimus.

Sopimuksen myötä Vataset Teollisuus Oy on lupautunut maksamaan kaupungille vuokrattavan tontin alueella olleen vesijohdon siirtokustannukset.

Vuokrattavan tontin pinta-ala on nyt noin 129 ha eli noin 27 ha:a suurempi kuin aikaisempi sopimus, mistä johtuen myös maanvuokra nousee 49 715 euroon vuodessa. Maanvuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Jotta uusi sopimus voidaan allekirjoittaa tulee vanhan sopimuksen kirjaukset olla poistettuina maanmittauslaitoksen rekisteristä.

Maanvuokrasopimus on **liitteenä 6**.

Asiaa selostetaan hallituksen kokouksessa.

(Kaupungingeodeetti Tapio Pöyliö, 040-5250924)

**Päätösehdotus(kaupunginjohtaja):** Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteen 6 mukaisen maanvuokrasopimuksen ja valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan sopimuksen.

Sopimus voidaan allekirjoittaa sen jälkeen, kun vanhan sopimuksen kirjaukset olla poistettuina maanmittauslaitoksen rekisteristä.

Vuokra-aika alkaa sopimuksen allekirjoituspäivänä.

**Päätös:** Päätösehdotus hyväksyttiin.



**Patonkankaan biojalostamon tontilla olleen vesijohdon siirtomaksu**

185/61.611/2021

KH 26.04.2021 § 152

Patokankaan teollisuusalueella on vuonna 2019 jouduttu siirtämään vesijohto silloisten biojalostamon suunnitelmien ja aikataulun vuoksi toiseen paikkaa, jotta ko. johto ei haittaisi/viivästyttäisi biojalostamon rakentamista.

Siirrosta on tehty sopimus Kemijärven lämpö ja vesi Oy / Kemijärven kaupunki / Boreal Bioref Oy, jossa sovittiin, että kaupunki maksaa Kemijärven lämpö ja vesi Oy:lle siirrosta aiheutuvan kustannuksen ja perii sen sitten Boreal Bioref Oy:ltä takaisin 28.6.2017 allekirjoitetun esisopimuksen kohdan 9.5 mukaisesti.

Laskulle sovittu eräpäivä oli 31.12.2020.

Kaupunki on saanut 29.9.2020 kirjallisen ilmoituksen ja yhtiöiden keskinäisen sopimuksen siitä, että vesijohdon siirtomaksu siirtyy Boreal Bioref Oy:ltä BBH Management Oy:lle, ja että kaupungin tulee yhtiöiden pyynnöstä siirtää rästissä oleva lasku ao. yhtiölle. Uusi lasku on tehty yhtiöiden esittämällä tavalla BBH Management Oy:lle ja poistettu aiempi Boreal Bioref Oy:lle osoitettu lasku. Maksuaikaa ei ole jatkettu ao.muutoksen yhteydessä.

Vesijohdosta on maksettu 31.12.2020 osasuoritus yhteensä 25 278,70 euroa ja maksaja on ilmoittanut maksavansa BBH:n avoimena olevan laskun erissä. Kaupunginjohtaja on sopinut maksuaikaa olevan 31.3.2021 saakka, että neuvottelut erääntyneen saatavan osalta ehditään käymään. Maksuaikaa on 29.3.2021 kaupunginhallituksessa käydyn keskustelun jälkeen jatkettu 19.4.2021 saakka.

Koska vesijohto olisi haitannut/vaikeuttanut ja olisi vaikeuttanut edelleen tontin rakentamista ja johdon siirto on nostanut tontin arvoa, kaupungingeodeetti esittää, että ko. siirtomaksun erääntynyt pääoma siirretään Vataset Teollisuus Oy:n esittämällä tavalla tontin 320-6-62002- 2 tasearvoon, jolloin siirtomaksusta saadaan 5 %:n vuotuinen vuokra ja se realisoituu maksettavaksi tontin myynnin yhteydessä.

**Liitteenä 10** Kpmg Oy Ab:n kannanotto maanvuokra- ja runkovesijohdon siirtokuluista.

Asiaa selostetaan tarvittaessa hallituksen kokouksessa.

(Kaupungingeodeetti Tapio Pöyliö, 040-5250924)

**Päätösesitys(kaupunginjohtaja):** Kaupunginhallitus hyväksyy Patokankaalla kiinteistöltä 320-6-62002- 2 siirretyn vesijohdon siirtokorvaukseen liittyvän

erääntyneen maksun 144.808,47 euroa siirtämisen ko. tontin tasearvoon. Tilintarkastajalta on saatu hyväksyminen järjestelyn tekemiseksi.

Lisäksi edellytetään vuokrasopimuksen päivittämistä.

**Päätös:** Kokouksessa pidettiin tauko klo 20.14 - 20.35.

Anita Ruokamo esitti, että asia palautetaan valmisteluun ja kaupunginjohtaja tuo seuraavaan hallituksen kokoukseen päätettäväksi kirjallisena osapuolten allekirjoittaman neuvottelutuloksen vesijohdon siirtokustannuksen maksamisesta. Esa Kangas kannatti Ruokamon esitystä.

Kokous keskeytettiin klo 20.46. Kokousta päätettiin jatkaa perjantaina 30.4.2021 klo 16.00.

Puheenjohtaja avasi jatkokokouksen 30.4.2021 klo 16.00. Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Lea Koskela esitti, että asia paulautetaan uuteen valmisteluun. Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Koskelan esityksen.

Tiedoksi: Tekniset palvelut  
Talouspalvelut  
Vatanen



KPMG Oy Ab  
Kauppurienkatu 10 B, 4.krs  
90100 OULU

Puhelin 020 760 3000  
www.kpmg.fi

Kemijärven kaupunki

### **Maanvuokra- ja runkovesijohdon siirtokulut**

Kaupungin tilinpäätöksessä 31.12.2019 oli saamia Boreal Bioref Oy:ltä yhteensä 209.179,18 euroa. Nämä saamiset koostuivat vuoden 2019 maanvuokrasta 38.905,71 euroa sekä runkovesijohdon siirtämisen kuluista 170.087,47 euroa. Lisäksi tilikaudella 2020 on laskutettu vuoden 2020 maanvuokra 39.263,38 euroa.

Kaupunki on purkanut Boreal Bioref Oy:n kanssa tehdyn maanvuokrasopimuksen 10.11.2020. Tämän jälkeen maa-alue on vuokrattu Vataset Teollisuus Oy:lle. Syksyllä järjestelyn seurauksena kaupunki hyvitti Boreal Bioref Oy:n laskut ja teki uudet saman määräiset laskut uudelle yhtiölle BBH Management Oy:lle.

BBH Management Oy on maksanut tilinpäätöshetken mennessä näistä kolmesta avoimesta laskusta kaksi maanvuokralaskua, yhteensä 78.169,09 euroa. Lisäksi runkovesijohtoon liittyvään, alun perin vuoden 2019 laskuun 170.087,47 euroa on tehty osasuoritus siten, että tilinpäätöshetkellä 31.12.2020 avoinna oli 144.808,77 euroa. Saaminen on tällä hetkellä avoimena.

Kemijärven kaupunginhallitus on pyytänyt kaupungin tilintarkastajalta kannanottoa avoimena olevan saatavan siirtämiseksi Vataset Teollisuus Oy:lle ja sen sisällyttämiseksi maanvuokraan.

Saamisen kotiuttamisen kannalta en näe saamisen siirron lisäävän kaupungin riskiä nykytasosta. Saamisen siirtäminen Vataset Teollisuus Oy:lle maksettavaksi osana maanvuokraa edellyttää molemminpuolista kirjallista sopimusta.

Oulussa 14. huhtikuuta 2021

KPMG OY AB

  
Tapio Raappana  
JHT, KHT





Hannaliisa Sutinen &lt;hannaliisa.sutinen@gmail.com&gt;

## Koskea Lea tiedote

1 viesti

**Kumpula Aune Kemijärvi** <Aune.Kumpula@kemijarvi.fi>  
Vast. ott.: Hannaliisa Sutinen <hannaliisa.sutinen@gmail.com>

25. toukokuuta 2021 klo 14.45

tässä uudelleen, eikö alla oleva olekaan enää voimassa?

t. aune

**Lähtettäjä:** Kumpula Aune Kemijärvi

**Lähetetty:** tiistai 25. toukokuuta 2021 14:07

**Vastaanottaja:** Hannaliisa Sutinen <hasutinen@gmail.com>; Eija Kunnari <eija.kunnari@kemijarvi.fi>; Pöyliö Tapio Kemijärvi <Tapio.Poylio@kemijarvi.fi>

**Aihe:** Koskea Lea tiedote

t. aune

**Lähtettäjä:** Koskela Lea Kemijärvi <Lea.Koskela@kemijarvi.fi>

**Lähetetty:** tiistai 25. toukokuuta 2021 12:00

**Vastaanottaja:** Kelloniemi Juhana Kemijärvi <Juhana.Kelloniemi@kemijarvi.fi>; Ojala Kirsti Kemijärvi <Kirsti.Ojala@kemijarvi.fi>; Harju Markku Kemijärvi <Markku.Harju@kemijarvi.fi>; Kangas Esa Kemijärvi <Esa.Kangas@kemijarvi.fi>; Kortelainen Jukka Kemijärvi <Jukka.Kortelainen@kemijarvi.fi>; Ojala Jukka Kemijärvi <Jukka.Ojala@kemijarvi.fi>; Ruokamo Anita Kemijärvi <Anita.Ruokamo@kemijarvi.fi>; Pikkarainen Juha Kemijärvi <Juha.Pikkarainen@kemijarvi.fi>; Lehtola Joonas Kemijärvi <Joonas.Lehtola@kemijarvi.fi>; Niemelä Veikko Kemijärvi <Veikko.Niemela@kemijarvi.fi>; Aalto Pirkka Kemijärvi <Pirkka.Aalto@kemijarvi.fi>; Alaluusua Teuvo Kemijärvi <Teuvo.Alaluusua@kemijarvi.fi>; Imporanta Aulikki Kemijärvi <Aulikki.Imporanta@kemijarvi.fi>; Jaakkola Kauko Kemijärvi <Kauko.Jaakkola@kemijarvi.fi>; Kotilaine Jarkko Kemijärvi <Jarkko.Kotilaine@kemijarvi.fi>; Huczowski Johan Kemijärvi <Johan.Huczowski@kemijarvi.fi>; Kisanlahti Tarja Kemijärvi <Tarja.Kisanlahti@kemijarvi.fi>; Koskenranta Pentti Kemijärvi <Pentti.Koskenranta@kemijarvi.fi>; Kostamovaara Teemu Kemijärvi <Teemu.Kostamovaara@kemijarvi.fi>; Kerkelä Mauno Kemijärvi <Mauno.Kerkela@kemijarvi.fi>; Meriläinen Eino Kemijärvi <Eino.Merilainen@kemijarvi.fi>; Nampajarvi Suvi Kemijärvi <Suvi.Nampajarvi@kemijarvi.fi>; Ruopsa Harri Kemijärvi <Harri.Ruopsa@kemijarvi.fi>; Savukoski Riitta Kemijärvi <Riitta.Savukoski@kemijarvi.fi>; Sipovaara Kyösti Kemijärvi <Kyosti.Sipovaara@kemijarvi.fi>; Tikkanen Jani Kemijärvi <Jani.Tikkanen@kemijarvi.fi>; Hietanen Matti Kemijärvi <Matti.Hietanen@kemijarvi.fi>

**Kopio:** Kumpula Aune Kemijärvi <Aune.Kumpula@kemijarvi.fi>; Rantanen Atte Kemijärvi <Atte.Rantanen@kemijarvi.fi>; Kuvaja Tuula Kemijärvi <Tuula.Kuvaja@kemijarvi.fi>; Sääreä Marjo Kemijärvi <Marjo.Saarela@kemijarvi.fi>

**Aihe:** VS: Hyvä ruoka parempi mieli

Hei

Olen laittanut asiasta tiedotteen mediaan (Lapin Kansa; Katja Palmqvist, Koti-Lappi; toimitus, Yle Lapin radio; toimitus sekä valtuutetuille.

Ohessa tiedote, jonka Aune myös laittaa jakeluun sekä kaupungin nettisivuille

Tiedote liittymen valtuustokokoukseen 24.5.2021

Julkaisuvapaa heti

Pahoittelen syvästi eilen valtuustossa esille tuomaani asiaa liittymen Patokankaan vesijohtoputken laskutukseen. Itse laskusta ei ole tehty viranhaltijapäätöstä, kuten olin erheellisesti ymmärtänyt. Pahoittelen, etten tarkistanut asiaa ennen sen esille nostamista. Pyydän vilpittömästi anteeksi valtuutettu Juhana Kelloniemeltä, valtuutetuilta ja kuntalaisilta

---

Lea Koskela

Kemijärven kaupunginhallituksen puheenjohtaja

Perävaaran kt 52

98450 Kostamo

puh. 040 523 0002, 0400 237609

[lea.koskela@kemijarvi.fi](mailto:lea.koskela@kemijarvi.fi)



---

**Lähetäjä:** Kelloniemi Juhana Kemijärvi <[Juhana.Kelloniemi@kemijarvi.fi](mailto:Juhana.Kelloniemi@kemijarvi.fi)>

**Lähetetty:** maanantai 24. toukokuuta 2021 13.59

**Vastaanottaja:** Ojala Kirsti Kemijärvi <[Kirsti.Ojala@kemijarvi.fi](mailto:Kirsti.Ojala@kemijarvi.fi)>; Koskela Lea Kemijärvi <[Lea.Koskela@kemijarvi.fi](mailto:Lea.Koskela@kemijarvi.fi)>; Harju Markku Kemijärvi <[Markku.Harju@kemijarvi.fi](mailto:Markku.Harju@kemijarvi.fi)>; Kangas Esa Kemijärvi <[Esa.Kangas@kemijarvi.fi](mailto:Esa.Kangas@kemijarvi.fi)>; Kortelainen Jukka Kemijärvi <[Jukka.Kortelainen@kemijarvi.fi](mailto:Jukka.Kortelainen@kemijarvi.fi)>; Ojala Jukka Kemijärvi <[Jukka.Ojala@kemijarvi.fi](mailto:Jukka.Ojala@kemijarvi.fi)>; Ruokamo Anita Kemijärvi <[Anita.Ruokamo@kemijarvi.fi](mailto:Anita.Ruokamo@kemijarvi.fi)>; Pikkarainen Juha Kemijärvi <[Juha.Pikkarainen@kemijarvi.fi](mailto:Juha.Pikkarainen@kemijarvi.fi)>; Lehtola Joonas Kemijärvi <[Joonas.Lehtola@kemijarvi.fi](mailto:Joonas.Lehtola@kemijarvi.fi)>; Niemelä Veikko Kemijärvi <[Veikko.Niemela@kemijarvi.fi](mailto:Veikko.Niemela@kemijarvi.fi)>; Aalto Pirkka Kemijärvi <[Pirkka.Aalto@kemijarvi.fi](mailto:Pirkka.Aalto@kemijarvi.fi)>; Alaluusua Teuvo Kemijärvi <[Teuvo.Alaluusua@kemijarvi.fi](mailto:Teuvo.Alaluusua@kemijarvi.fi)>; Imporanta Aulikki Kemijärvi <[Aulikki.Imporanta@kemijarvi.fi](mailto:Aulikki.Imporanta@kemijarvi.fi)>; Jaakkola Kauko Kemijärvi <[Kauko.Jaakkola@kemijarvi.fi](mailto:Kauko.Jaakkola@kemijarvi.fi)>; Kotilaine Jarkko Kemijärvi <[Jarkko.Kotilaine@kemijarvi.fi](mailto:Jarkko.Kotilaine@kemijarvi.fi)>; Huczowski Johan Kemijärvi <[Johan.Huczowski@kemijarvi.fi](mailto:Johan.Huczowski@kemijarvi.fi)>; Kisanlahti Tarja Kemijärvi <[Tarja.Kisanlahti@kemijarvi.fi](mailto:Tarja.Kisanlahti@kemijarvi.fi)>; Koskenranta Pentti Kemijärvi <[Pentti.Koskenranta@kemijarvi.fi](mailto:Pentti.Koskenranta@kemijarvi.fi)>; Kostamovaara Teemu Kemijärvi <[Teemu.Kostamovaara@kemijarvi.fi](mailto:Teemu.Kostamovaara@kemijarvi.fi)>; Kerkelä Mauno Kemijärvi <[Mauno.Kerkela@kemijarvi.fi](mailto:Mauno.Kerkela@kemijarvi.fi)>; Meriläinen Eino Kemijärvi <[Eino.Merilainen@kemijarvi.fi](mailto:Eino.Merilainen@kemijarvi.fi)>; Nampajärvi Suvi Kemijärvi <[Suvi.Nampajarvi@kemijarvi.fi](mailto:Suvi.Nampajarvi@kemijarvi.fi)>; Ruopsa Harri Kemijärvi <[Harri.Ruopsa@kemijarvi.fi](mailto:Harri.Ruopsa@kemijarvi.fi)>; Savukoski Riitta Kemijärvi <[Riitta.Savukoski@kemijarvi.fi](mailto:Riitta.Savukoski@kemijarvi.fi)>; Sipovaara Kyösti Kemijärvi <[Kyosti.Sipovaara@kemijarvi.fi](mailto:Kyosti.Sipovaara@kemijarvi.fi)>; Tikkanen Jani Kemijärvi <[Jani.Tikkanen@kemijarvi.fi](mailto:Jani.Tikkanen@kemijarvi.fi)>; Hietanen Matti Kemijärvi <[Matti.Hietanen@kemijarvi.fi](mailto:Matti.Hietanen@kemijarvi.fi)>

**Kopio:** Kumpula Aune Kemijärvi <[Aune.Kumpula@kemijarvi.fi](mailto:Aune.Kumpula@kemijarvi.fi)>; Rantanen Atte Kemijärvi <[Atte.Rantanen@kemijarvi.fi](mailto:Atte.Rantanen@kemijarvi.fi)>; Kuvaja Tuula Kemijärvi <[Tuula.Kuvaja@kemijarvi.fi](mailto:Tuula.Kuvaja@kemijarvi.fi)>; Sääreä Marjo Kemijärvi <[Marjo.Saarela@kemijarvi.fi](mailto:Marjo.Saarela@kemijarvi.fi)>

**Aihe:** Hyvä ruoka parempi mieli

Tänään on kolmas kerta peräjälkeen, kun minulle ei ole tarjolla tilaamaani gluteenitonta leipää. Viimeksi iltakoulussa oli vain tyhjä lautanen, nyt ei sitäkään.

T. Juhana

# 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.

## **Indeksiehto**

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 maakaarissa (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 tarkoitetulla 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 maankäyttösopimuksessa 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. vuokraoikeuden 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 vedenottamoita 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**

**VATASET TEOLLISUUS OY**

**Atte Rantanen**  
Kaupunginjohtaja

**Harri Vatanen**  
Toimitusjohtaja

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

