

MAANVUOKRASOPIMUS

(pienjäteasema)

VUOKRANANTAJA

Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
puhelin: 019 264 5000
päätös: kuntakehityslautakunta xx.xx.2024 § xx, lainvoimainen xx.xx.2024

VUOKRALAINEN

Kiertokapula Oy

y-tunnus: 0919068-0
osoite: Vankanlähde 7, 13100 Hämeenlinna
yhteyshenkilö:
puhelin:
sähköposti:

1. VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoitamana varsinaisena vuokra-alueena on pinta-alaltaan **noin 1,00 ha:n laajuinen määräala Iso-Koskela –nimisestä kiinteistöstä 505-403-5-154** Mäntsälän kunnan Hirvihaaran kylästä.

Vuokra-alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueella on voimassa 28.11.2005 voimaan tullut Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava 2020, jossa alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Vuokra-alue on osoitettu liitekartassa.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla jätteiden pienkeräysasemaa varten. Vuokra-aluetta ei saa ilman vuokranantajan suostumusta käyttää muuhun tarkoitukseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki hankkeen toteuttamiseen ja käyttötarkoitukseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Rakentamista varten vuokralaisen tulee hakea tarvittava suunnittelutarveratkaisu ja rakennusluvut sekä toimintaansa varten tarvittavat ympäristöluvut.

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

Vuokralainen on tietoinen siitä, että alueella ei vuokraushetkellä ole vesi- ja viemäriliittymiä. Vuokranantaja vastaa tarvittavien liittymien rakentamisesta erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti ja vuokraa tarkistetaan kohdan 4.1 mukaisesti ennen vuokra-alueen rakentamista.

Vuokralaisen tulee rakentamishankkeessaan kiinnittää huomioita moottoritien puoleiseen julkisivuun ja pitää se erityisen siistinä. Vuokra-aluetta ei saa lähtökohtaisesti käyttää jätteiden pitkäaikaiseen säilytykseen eikä ulkotiloissa tapahtuvaan tarvikkeiden tai raaka-aineiden varastointiin. Vuokralainen saa käyttää aluetta ympäristöluvan mukaiseen jätteiden käsittelyyn. Määrät, säilytysajat ja muut ehdot määräytyvät ympäristöluvassa.

Vuokralaisen tulee aidata piha-alue.

2.2 Kulkuoikeudet

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kulkuyhteyden järjestämisestä yleiseltä tieltä alueelle omalla kustannuksellaan. Vuokralaisen tulee hakea tieliittymää varten tienpitoviranomaisen lupa.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen huolehtii vuokra-alueensa kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokralainen huolehtii omassa toiminnassaan tarpeellisiksi katsomiensa ja viranomaisten luvissa edellyttämien vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

2.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokra-aikaa tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133§:ssä säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

2.5 Roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei sen toimesta eikä muutenkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin roskaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan puhdistamisesta siten kuin jätelaissa (646/2011) säädetään.

2.6 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

2.7 Katselmukset

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

2.8 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

2.9 Alueen luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3. VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 20 vuotta.

Vuokra-aika alkaa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä.

3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvollisuutensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

4. MAKSUT

4.1 Vuokran määrä

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on maapohjan osalta **neljä tuhatta viisisataa (4 500,00 €) euroa** (0,45 €/m²).

Vuokran perusteena on maapohjan arvo 9 €/m² ja 5 % vuokratuotto.

Vuokrasta maksetaan 10 %, eli 450,00 euroa/vuosi siihen asti, kunnes vuokralaisen hakema ympäristölupa on saanut lainvoiman tai rakennusluvan mukainen aloituskokous on pidetty.

Vuokraa tarkistetaan ennen vuokra-alueen rakentamista kunnan toteuttamisvastuulle tulevien, rakennuspaikan arvoa nostavien ja rakennuspaikan kannalta välttämättömien investointien perusteella korottamalla vuosivuokraa 5 % investointien kokonaisarvosta. Osapuolet sopivat ympäristölupamääräysten edellyttämistä ja muista tarvittavista investoinneista erikseen tehtävällä kirjallisella sopimuksella.

Edellä mainittu vuotuinen vuokra on maksettava kunkin vuoden kesäkuun 30. päivään mennessä vuokranantajan laskussa osoittamalle tilille ja kuluvan vuoden vuokra laskun eräpäivään mennessä.

4.2 Indeksiehto

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

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai lasketaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden **2024 maaliskuun** pisteluku, joka on **2332**. Tarkistusindeksinä on kunkin kalenterivuoden viimeisen kuukauden pisteluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan vuoden alusta lukien.

4.3 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta. Tämän vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä tässä tarkoitettuja maksamattomia vuokria ei ole.

5. LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokrasuhteen päätyttyä vuokranantajalla on oikeus lunastaa vuokra-alueella olevat rakennukset tai laitokset. Vuokranantajan on ilmoitettava tästä kirjallisesti vuokralaiselle vähintään kuusi (6) kuukautta ennen vuokrasuhteen päättymistä.

Mikäli vuokranantaja ei käytä lunastusoikeuttaan, vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen siirtämään vuokra-alueelta omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja muun omaisuutensa sekä siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

5.2 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittaman määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

5.3 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue omaksi sen jälkeen, kun alue on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu tämän sellaiseen käyttötarkoitukseen, joka mahdollistaa tämän vuokrasopimuksen mukaisen toiminnan harjoittamisen.

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

Vuokralainen vastaa omaisuuteensa kohdistuvasta vahingosta ja omien rakenteiden mahdollisesti ulkopuolisille aiheuttamista vahingoista.

6.2 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa siten kuin maakaavassa (540/1995) säädetään.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

Vuokralainen ja se, jolle vuokraoikeus on siirretty, ovat velvollisia ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle viipymättä, kuitenkin viimeistään kahden kuukauden kuluessa. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa.

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain 4 §:n (633/1982) mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 20 ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla. Alueen siistimisestä on voimassa mitä on määrätty tämän vuokrasopimuksen kohdassa 6.6. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta osoittaa vuokralaiselle korvaavaa aluetta.

Molemmilla sopijapuolilla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen ei saa vuokra-alueelle suunniteltua rakennushankettaan varten lainvoimaista suunnittelutarveratkaisua, rakennuslupaa tai toiminnan vaatimaa ympäristölupaa, tai hanke ei saa tarvitsemaansa rahoituspääomaa 1.1.2030 mennessä. Vuokralainen sitoutuu hakemaan ja edistämään hankkeelle haettavia ympäristölupia siten että ympäristölupa voi saada lainvoiman 3 vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen alkamisesta. Lisäksi vuokralainen sitoutuu toteuttamaan jätteiden pienkeräysaseman 3 vuoden kuluessa ympäristöluvan lainvoimaistumisesta. Vuokranantajalla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus, mikäli vuokralainen ei noudata edellä mainittuja aikatauluja. Vuokranantaja voi perustellusta syystä pidentää rakentamisvelvoiteaikaa erillisellä päätöksellä.

6.6 Alueen siistiminen vuokrasopimuksen päättyessä

Vuokrasopimuksen päätyttyä vuokralaisen on poistettava rakennukset ja siihen liittyvät rakenteet vuokra-alueelta sekä siistittävä alue kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä. Alueelle tehdyt tasaukset ja täytöt sekä meluvallit voivat jäädä vuokra- ja kulkuyhteysalueille, näitä ei tarvitse poistaa alueelta eikä aluetta tarvitse ennallistaa metsittämällä. Mikäli alueelle on otettu sähköliittymä vuokralaisen toimesta, se siirtyy vuokranantajalle tämän vuokrasopimuksen päättyessä.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

6.7 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen rajat sekä maasto-olosuhteet sekä verrannut näitä kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

6.8 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisterin tietoja
4. Osayleiskaava

6.9 Eriomielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.10 Sopimuksen voimaantulo ja purkava ehto

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on osapuolten toimesta allekirjoitettu ja kun kunnan vuokrauspäätös on saavuttanut lainvoiman. Mikäli vuokrauspäätös ei saa lainvoimaa, tämä maanvuokrasopimus purkautuu välittömästi vaikutuksin. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 6.6 on määrätty.

LIITTEET Kartta

PÄIVÄYS Mäntsälässä xx. xxxkuuta 2024

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä vuokrasopimus on tehty kahtena (2) kappaleena, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

VUOKRANANTAJA

Mäntsälän kunta

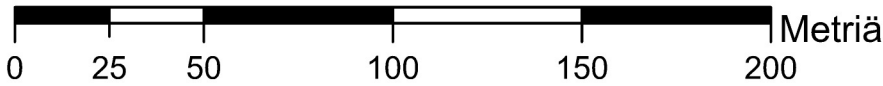
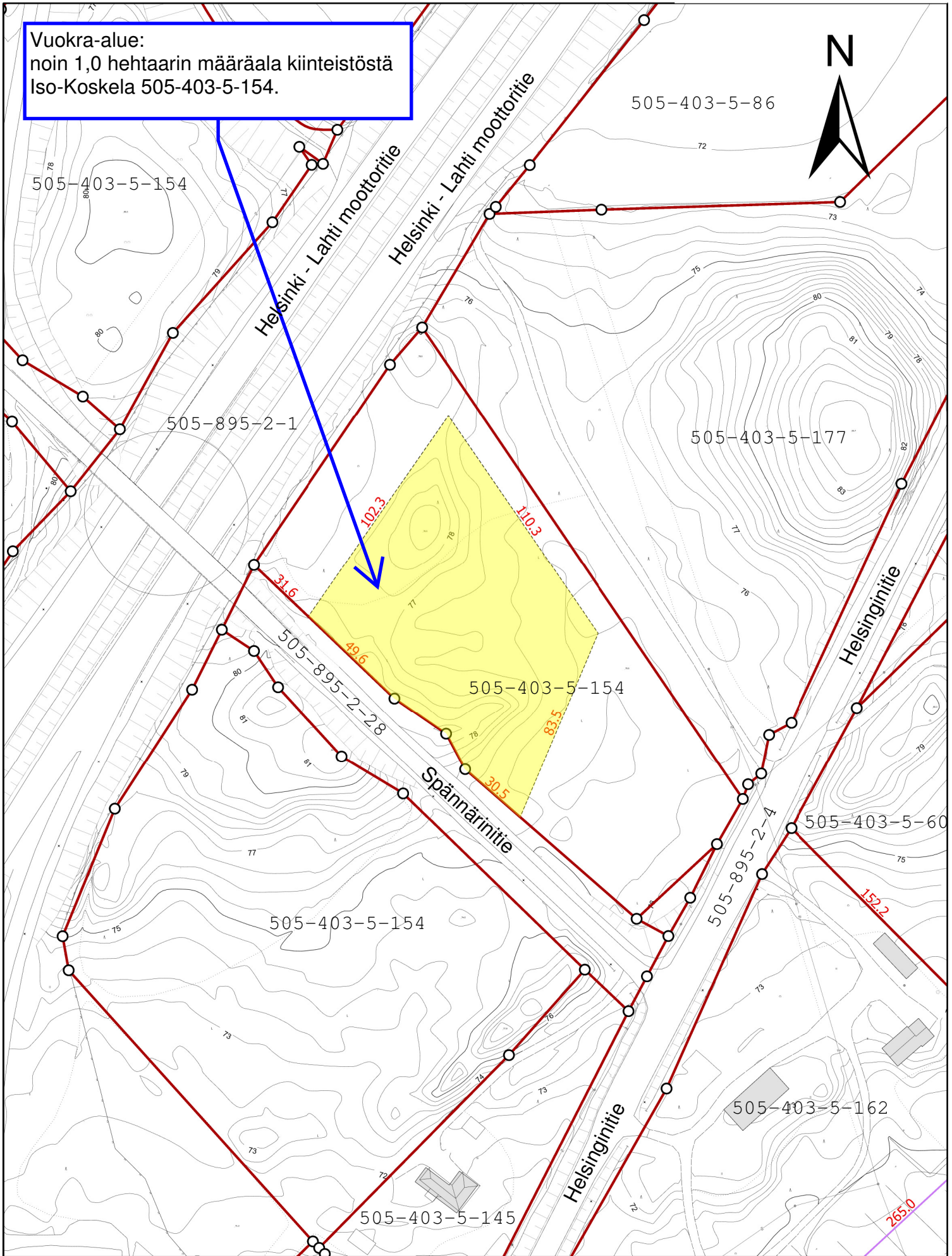
Vesa Gummerus
kuntakehitysjohtaja

VUOKRALAINEN

Kiertokapula Oy

toimitusjohtaja

Vuokra-alue:
noin 1,0 hehtaarin määräala kiinteistöstä
Iso-Koskela 505-403-5-154.



Mittakaava: 1:2 000