

MAANVUOKRASOPIMUS

(Hirvihaara / Lassila)

VUOKRANANTAJA

Mäntsälän kunta

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

VUOKRALAINEN

Mäntsälän Biovoima Oy

y-tunnus: 2801195-9
osoite: Helsingintie 387, 04600 MÄNTSÄLÄ
sähköposti: info@mantsalanbiovoima.fi

Osa vuokra-alueesta on aiemmin vuokrattu Mäntsälän Biovoima Oy:lle 13.3.2017 – 12.3.2037 väliselle ajalle. Tämä maanvuokrasopimus korvaa aiemman vuokrasopimuksen.

1. VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoittamana varsinaisena vuokra-alueena on yhteensä **noin 3,00 ha:n suuruinen määräala Lassila –nimisestä kiinteistöstä 505-403-8-63** Mäntsälän kunnan Hirvihaaran alueelta. Vuokra-alue on osoitettu liitekartassa.

Vuokra-alueella ei ole voimassa olevaa osayleiskaavaa eikä asemakaavaa.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla **biokaasulaitoksen ja siihen liittyvien rakenteiden rakentamispaijaksi**. Vuokralaisen tulee rakentamishankkeessaan kiinnittää huomioita moottoritie puoleiseen julkisivuun ja pitää se erityisen siistinä. Moottoritien puoleista aluetta ei saa käyttää raaka-aineiden tms. varastokenttänä eikä muutoinkaan käyttää aluetta materiaalien, ajoneuvojen tai vastaavien säilyttämiseen. Vuokralaisen tulee aidata alue. Vuokra-alue ei saa ilman vuokranantajan suostumusta käyttää muuhun tarkoitukseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen ja käyttötarkoitukseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueelle tarvittavan yhdyskuntatekniikan rakentamisesta. Alueelle tulevat kunnallistekniset liittymät tulee toteuttaa kohdassa 2.2 tarkoitetun kulkuyhteysalueen kautta.

Rakentamista varten vuokralaisen tulee hakea tarvittavat poikkeamis- ja rakennusluvut sekä toimintaansa varten tarvittavat ympäristöluvut.

2.2. Kulkuoikeudet

Vuokralainen saa kulkuoikeuden vuokra-alueelle Helsingitieltä (tie 140) rakennetun yksityistien kautta (käyttöoikeusyksikkötunnus 000-2006-K23434, leveys 10 m). Kulkuoikeus on osoitettu liitekartassa. Vuokralainen osallistuu yksityistien ylläpitoon tien käyttönsä mukaisessa suhteessa yksityistielain periaatteiden mukaisesti.

Vuokralainen antaa suostumuksen käyttää tarvittaessa vuokra-alueen sisäistä kulkuyhteyttä kiinteistölle Sähköasema 505-403-8-62 rakennettavalle akkulaitokselle kulkemiseen. Kulkuyhteys on osoitettu liitekartassa. Kulkuyhteyden käytöstä sovitaan erikseen kirjallisella sopimuksella kaikkien sen käyttöön oikeutettujen vuokraoikeuden haltijoiden ja maanomistajien kesken. Kulkuyhteyden käyttäjät velvollisia kattamaan kaikki tarvittavat kulkuyhteyden rakentamisen kustannukset sekä ylläpidon. Mikäli kulkuyhteys edellyttää erillisen aidan ja kulkuportin rakentamista, niin nämä käyttäjät vastaavat myös näistä kustannuksista. Lähtökohtaisesti kulkuyhteyden käyttäjät osallistuvat tien ylläpitoon tien käyttönsä mukaisessa suhteessa yksityistielain periaatteiden mukaisesti.

2.3. Puusto

Vuokralaisen tulee kaataa vuokra-alueelta rakennuspaikan vaatimalta alueelta puusto. Puuston kauppakunnostus tapahtuu vuokranantajien määrittämien ohjeiden mukaan. Puusto ja siitä saatava myyntitulo kuuluu vuokranantajalle.

2.4. Kunnossapito ym.

Vuokralainen huolehtii vuokra-alueensa, rakennusten ja rakenteiden kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

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

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. Alivuokraus

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

2.8. 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.

2.9. 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.

Vuokralaisella on oikeus johtaa sadevesiä kunnan omistaman kantatilan Lassila **505-403-8-63** alueella liitekartan mukaisilla alueilla avo-ojin. Vuokralainen vastaa sadevesien johtamisesta aiheutuvista töistä ja kustannuksista.

Mikäli avo-oja tarvitsee myöhemmin putkittaa, vuokralainen on velvollinen osallistumaan ojan putkitukseen kustantamalla tarvittavat tarvikkeet ja materiaalit, ja putki mitoitetaan vuokralaisen vuokra-alueelta tulevan vesimäärän mukaisesti. Putken asennustöistä vastaa alueen tuleva käyttäjä.

Mikäli avo-ojaa myöhemmin tarvitsee siirtää toisalle, avo-ojan siirtämisestä ja sen kustannuksista vastaa vuokralainen. Mikäli avo-oja siirretään ja putkitetaan, vastuu on edellä mainitun putkituksen mukainen.

2.10. 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 1.1.2025 ja päättyy 1.1.2045 ilman erillistä irtisanomista.

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 **kahdeksantoistatuhatta kolmesataakolmekymmentäkaksi euroa ja yhdeksänkymmentä senttiä (18 332,90,00 €)**.

Edellä mainittu vuotuinen vuokra on maksettava kahdessa erässä, eräpäivien ollessa kunkin vuoden kesäkuun 30. päivä ja joulukuun 31. päivä, vuokranantajan laskussa osoittamalle tilille ja kuluvan vuoden vuokra laskun eräpäivään mennessä.

Vuokran määrä perustuu vuokralaiselle alun perin 13.3.2017 vuokratun alueen osan (noin 2,16 ha) osalta tuolloin maanvuokrasopimuksessa määritetyn vuokran, 12 096,00 €/vuosi, elinkustannusindeksin muutoksella korjattuun tasoon (vuoden 2023 vuokra, elinkustannusindeksin joulukuun 2023 pisteluvun 2316 mukaan), joka on 14 552,90 €/vuosi. Vuokra-alueen laajennuksen (noin 0,84 ha) osalta vuokran määrä perustuu maan arvoon 9 €/m² ja 5 % vuokratuottoon: $8400 \text{ m}^2 * 9 \text{ €/m}^2 * 5 \% = 3780,00 \text{ €}$. Kokonaisvuokra on siten $14 552,90 \text{ €} + 3780 \text{ €} = 18 332,90 \text{ €}$ vuodessa.

4.2. Indeksiehto

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

Kohdan 3.1 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 syyskuun** pisteluku, joka on **2330**. 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. Lisärakentaminen ja –rakennusoikeuden vaikutus vuokraan

Milloin kohdassa 4.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty kaavanmukaista rakennusoikeutta, vuokraa korotetaan kaavamutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

4.4. 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 ei ole oikeutta ostaa aluetta.

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 maakaassa 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 ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

6.4. Laskutus- ja ilmoitusasiat

Vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään, laskutusosoitettaan tai yhteys henkilöään koskevat muutokset vuokranantajalle.

6.5. Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (340/2002) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.6. Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 20 ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.1 on määrätty. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta osoittaa vuokralaiselle korvaavaa aluetta.

Vuokralaisella 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.

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

6.9. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

LIITTEET Kartat

PÄIVÄYS Mäntsälässä kuuta 2024

ALLEKIRJOITUKSET

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

VUOKRANANTAJA

Mäntsälän kunta

Vesa Gummerus
kuntakehitysjohtaja

VUOKRALAINEN

Mäntsälän Biovoima Oy

xxx
toimitusjohtaja

