

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Porin kaupunki
Y-tunnus:	0137323-9
Vuokralainen:	KUMEKO Recycling Oy
Y-tunnus:	3161074-1
	Annankatu 3
	28100 PORI

1.2 Vuokra-alue

Porin kaupungin Hangassuolta oheisen kartan mukainen yhteensä noin 89 200 m²:n suuruinen alue tiloista:

Kyttälä III 609-450-8-10	(250 m ²)
Kaunokumpu I 609-450-8-11	(88 950 m ²)

Kaupunki on antanut vuokra-alueelle hallinta-alueennuksen 609-45.

1.3 Suhde aikaisempaan sopimukseen

Tällä sopimuksella muutetaan kaikki 8.1.1991 allekirjoitetun ja 22.10.2020 muutetun vuokrasopimuksen ehdot hallinta-alueennuksella 609-45 tämän sopimuksen mukaisiksi. Vuokraoikeus on kirjattu laitostunnuksella 609-450-8-10-L2.

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika jatkuu keskeytyksettä ja päättyy 31.12.2075.

3 MAKSUT

3.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kymmenentuhatta yhdeksänsataayhdeksänkymmentäkolme ja 19/100 (10 993,19) euroa (perusvuokra). Tämän kohdan mukaista vuokraa aletaan periä tämän sopimuksen allekirjoitusta seuraavan kalenterikuukauden alusta lukien.

Vuokra on maksettava vuosittain kesäkuun kuluessa.

3.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=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 alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2023 keski-indeksiluku, joka on 2296. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

3.3 Maksamattomat vuokrat

Todetaan, että tätä sopimusta allekirjoitettaessa vuokralaisella ei ole maksamattomia vuokria taikka muitakaan vuokrasopimukseen liittyviä hoitamattomia velvoitteita.

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

4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

4.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla jätteenkäsittelyä ja laitospolttoaineiden välivarastointia varten.

Vuokralaisella on oikeus muokata vuokra-aluetta ja kuoria maa-ainesta. Vuokra-alueen puusto on vuokranantajan omaisuutta. Puuston poistosta on sovittava erikseen kaupungin metsäpäällikön kanssa.

Vuokralaisella on oikeus pinnoittaa vuokra-aluetta betonilla, asfaltilla taikka muulla tarkoitukseen soveltuvalla materiaalilla.

Vuokralaisella on oikeus käyttää kulkemiseen Sorttiasemantietä.

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

4.2 Vuokralaisen toiminnan vaatimat luvat

Vuokralainen vastaa tarvitsemiensa ympäristö- ja muiden lupien hankinnasta ja niiden voimassa pitämisestä.

4.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Vuokranantajalla on oikeus periä vuokralaisen kaatamista puista korvaus.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. **Muihin kuin kohdassa 4.1 mainittuihin 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.

4.4 Maaperän saastuminen ja tarkkailuvelvoite

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:ään viitaten vuokranantaja ilmoittaa, että luovutettava alue ei tiettävästi sisällä jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan ympäristölupansa mukaisia menettelyitä maaperän suojaamiseksi. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana saastunut sen johdosta, ettei vuokralainen ole noudattanut ympäristölupansa mukaisia velvoitteita, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta.

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

4.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan. Edellä mainitusta huolimatta vuokralaisella on oikeus luovuttaa aluetta asiakkaidensa käyttöön enintään kaksi (2) vuotta kestäväää välivarastointia varten.

4.6 Katselmuksset

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. Katselmukselta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

4.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Tontilla mahdollisesti vuokrattaessa olevat edellä mainitut johdot, laitteet yms. vuokralainen sallii olla paikoillaan.

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

4.8 Luovutusvelvollisuus

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

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan täysimääräisesti erikseen tehtävällä sopimuksella.

5 TOIMENPITEET VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, **ellei osapuolten kesken ole kirjallisesti muuta sovittu.**

Vuokralainen on velvollinen 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.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Tienpito

Vuokralainen vastaa alueelle johtavan tien kunnossapidosta ja kustannuksista yhdessä sopien muiden alueen vuokralaisten kanssa. Mikäli Sorttiasemantielle haetaan yksityistielain mukaista tietoimitusta, vuokralainen on velvollinen liittymään perustettavaan tiekuntaan. Vuokralainen vastaa suoraan kaikista tiekunnan veloittamista maksuista ja tieyksikön kuluista koko vuokra-aluetta koskevilta osin. Selvyiden vuoksi todetaan, että tienhoidon kulut eivät sisälly vuokraan.

6.2 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

6.3 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, eräänntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.4 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Mikäli Vuokralainen ei saa hakemalleen toiminnalle ympäristölupaa taikka lupa peruutetaan taikka se muuten päättyy, on vuokralaisella oikeus purkaa sopimus.

Vuokrasopimuksen tultua puretuksi, vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään, kuten edellä kohdassa 5 on määrätty.

6.5 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

7. VUOKRALAISEN OSTO-OIKEUS

Vuokra-alueen mahdollisessa ostossa noudatetaan kaupunginvaltuuston hyväksymiä kulloinkin voimassa olevia Porin kaupungin maapoliittisia linjauksia.

8. PÄÄTÖS

8.1. Porin kaupungin päätös

Tätä kiinteistön vuokraamista koskee Porin teknisen lautakunnan päätös xx.xx.2025 § xx. Tämä sopimus tulee vuokralaista sitovaksi, kun se on allekirjoitettu ja vuokranantajaa, kun tätä vuokrausta koskeva teknisen lautakunnan päätös on lainvoimainen.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Porissa ____/____ 2025

PORIN KAUPUNGIN TEKNINEN LAUTAKUNTA

Tonttipäällikkö Elisa Laine

Tämän maanvuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme noudattamaan sen ehtoja. Paikka ja aika edellä mainitut.

KUMEKO RECYCLING OY

Liitekartta 609-45 Vuokra-alue on yhteensä n. 89 200 m²

