

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Porin kaupunki
Y-tunnus:	0137323-9
Vuokralainen:	Keräämö Oy
Y-tunnus:	3344353-7
	Tiedepuisto 4 C
	28600 PORI

1.2 Vuokra-alue

Porin kaupungissa sijaitseva tontti

kaupunginosa	kortteli	tontti
Tiiliruukki 33.	3	8

Kiinteistötunnus: 609-33-3-8

Tontin pinta-ala: 13 413 m²

Tontin osoite: Savipajakatu 4-8

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa takautuvasti 1.4.2023 ja päättyy 31.12.2053.

3 MAKSUT

3.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kuusituhatta kahdeksansataaneljäkymmentäkuusi (6 846) euroa (perusvuokra).

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 2022 keski-indeksiluku, joka on 2161. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

3.3 Maksamattomat vuokrat

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 jätteiden lajitteluaseman pitämistä varten, siten kuin käyttötarkoituksesta asemakaavassa määrätään.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa 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. 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

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:ään viitaten vuokranantaja ilmoittaa, että luovutettava alue ei tiettävästi sisällä jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tontilla on harjoitettu kierrätyskeskustointia vuodesta 2006 alkaen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana saastunut, 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. Selvytyden vuoksi todetaan, että vuokralaisella on oikeus rakentaa tontille muiden toimijoiden käyttöön toimitiloja, jotka vuokralainen vuokraa eteenpäin huoneenvuokrasopimuksella.

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. Katselmuksista 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 erikseen tehtävällä sopimuksella.

5 TOIMENPITEET VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. 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 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaatettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä 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 ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajan vaatiessa tämän kohdan mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon vuokranantajan tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka vuokranantaja päättää.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

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

6.4 Viivästyskorko

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

6.5 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5 on määrätty.

6.6 Sopimussakot

Jos vuokranantaja ei käytä 6.5 kohdassa mainittua irtisanomisoikeuttaan rakennusvelvollisuuden täyttämättä jäämisen johdosta, on vuokralainen velvollinen suorittamaan vuosivuokran lisäksi sopimussakkoa kulloinkin maksettavan vuosivuokran suuruisen määrän laskettuna yli määräajan menevältä ajalta.

6.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

7. PÄÄTÖS

7.1. Porin kaupungin päätös

Tätä kiinteistön vuokraamista koskee Porin kaupunginvaltuuston päätös xx.xx.2024 § xx. Tämä sopimus tulee vuokralaista sitovaksi, kun se on allekirjoitettu ja vuokranantajaa, kun tätä vuokrausta koskeva kaupunginvaltuuston päätös on lainvoimainen.

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

Porissa ____/____ 2024

PORIN KAUPUNGIN TEKNINEN LAUTAKUNTA

Tonttipäällikkö Elisa Laine

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

KERÄÄMÖ OY
