

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja Karkkilan kaupunki, jäljempänä vuokranantaja.
Y-tunnus 0127046-7
Osoite Valtatie 26 B, 03600 Karkkila

Vuokralainen Rudus Oy, jäljempänä vuokralainen.
Y-tunnus 1628390-6
Osoite PL 49, 00441 Helsinki

1.2 Vuokra-alue

Pitkälän yritystoiminnan alueella sijaitsevasta tontista 224-9-12-12 vuokrattava n. 1870 m² määräala sekä tontista 224-9-12-13 vuokrattava n. 2640 m² määräala. Vuokra-alueet on merkitty punaisella värillä oheiseen karttaliitteeseen. Vuokralaisella on kartan mukainen 10 metriä leveä ajo-oikeus alueelle Yrittäjäntieltä johtavaa kulkuyhteyttä pitkin valmisbetoniasemalle sekä kiviainessiiloille. Karkkilan kaupungilla on vastaava ajo-oikeus tontin 224-9-12-13 alueella liitekartan osoittamalla sijainnilla oman varikkohallinsa taakse.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla, siten kuin alueen käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty. Vuokralainen käyttää vuokra-aluetta valmisbetonin tuotantoon.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki hankkeen toteuttamiseen 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.

2.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakenteidensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta

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

1057

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamislaan 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.

2.4 Maaperän pilaantuminen

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 (86/2000) tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 75 §:ssä säädetään. Vuokralainen katsotaan tämän lain tarkoittamaksi alueen haltijaksi.

Vuokrattavat alueet ovat olleet vuokralaisella jo aikaisemmin 10.12.1999 ja 5.10.2001 päivätyjen vuokrasopimusten perusteella, tontin 224-9-12-12 kaupungin haltuun ottaman osan alueelta kevääseen 2012 asti, valmisbetonin tuotannossa ja tähän liittyviä toimintoja palvelevassa käytössä. Vuokralainen vastaa edelleen mahdollisesti näistä toiminnoista aiheutuneista ja maaperään tai ympäristöön päässeistä tuotantonsa haitta-aineista siltä osin kuin sanotut päästöt liittyvät ko. alueella mahdolliseen betonin tuotantoon tai tämän jätteisiin. (aiheuttamisperiaate).

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

2.5 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. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Tonttia 224-9-12-12 koskeva aikaisempi vuokrasopimus on päättynyt määräaikaisena 31.12.2009. Sen jälkeen vuokrasuhde on jatkunut 5.10.2001 sopimuksen 3.1 kohdan perusteella toistaiseksi voimassa olevana (1) vuoden molemminpuolisoin irtisanomisajoin 31.5.2013 saakka.

Uudistettavan vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa **1.6.2013** ja on voimassa toistaiseksi olevana ja siten yhtenevästi Rudus Oy:n uudistetun betoniaseman tuotantotilojen vuokrasopimuksen kanssa.

3.2 Sopimuksen irtisanominen

Tämän vuokrasopimuksen mukaisen vuokrasuhteen irtisanominen edellyttää kuitenkin sitä, että vuokrasuhteen irtisanonut osapuoli irtisanoa samanaikaisesti myös sopijapuolten välisen betoniaseman tilojen hallintaa ja käyttöä koskevan liikehuoneiston vuokrasopimuksen. Sopimus voidaan irtisanoa molemmin puolisesti 12 kuukauden irtisanomisajalla alkaen irtisanomispäivää seuraavan kuukauden alusta.

es

3.3 Vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle osapuolelle vuokranantajaa erikseen kuulematta.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka määräytyy Karkkilan kaupunginvaltuuston 5.9.2011 vahvistaman yritystontin 15€/kem² myyntihinnan perusteella. Perusvuokra on tontin 224-9-12-12 määräalan osalta seitsemänsataayksi (701 €) euroa ja tontin 224-9-12-13 määräalan osalta yhdeksänsataayhdeksänkymmentä (990) euroa.

Vuotuinen vuokra maksetaan kesäkuun aikana vuokranantajan osoittamalle tilille.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti.

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen edellisvuoden joulukuun elinkustannusindeksin (1951:100) muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on 2% korkeampi tai alempi kuin perusindeksiluku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2012 joulukuun indeksiluku, joka on 1871. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien.

4.3 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

4.4 Maksamattomat vuokrat

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

5 MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Vahinkotapahtuma

OGS

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennelma tai laitteisto tuhoutuu vahingon yhteydessä ja aiheuttaa lisävahinkoa ympäristölle, niin vuokralainen on näistä vahingoista korvausvastuullinen sekä vuokranantajalle tai vahingonkohteena olevalle kolmannelle osapuolelle.

5.2 Kulkuyhteyden ja piha-alueen kunnossapito

Vuokralainen vastaa itse oman käyttönsä osalta piha-alueen talvikunnossapidosta ja hiekoituksesta. Ajotien osalta kustannukset jaetaan tasan kiinteistön omistajan kanssa. Ajotien kesäaikainen kunnossapidon (lanaukset+tarvittavat sorastukset) kustannukset jaetaan samoin.

5.3 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 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.

5.4 Vakuus

Vuokralainen antaa tarvittaessa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy. Riittäväksi vakuudeksi katsotaan vuoden vuokraa vastaava summa.

5.5 Vahingonkorvaus ja sopimussakko sekä riitaisuuksien ratkaiseminen

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen vuokranantajalle maksamaan paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokramaksun kaksinkertaisen määrän.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet, mikäli niistä ei päästä sopimukseen, ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

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

es

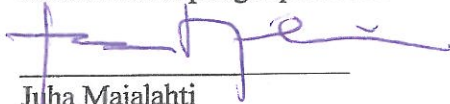
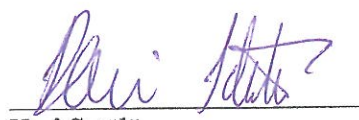
ALLEKIRJOITTAMINEN

Aika ja paikka:

Karkkilassa kesäkuun 13. päivänä 2013

vuokranantaja:

Karkkilan kaupungin puolesta:


Juha Majalahti
kaupunginjohtaja
Kari Setälä
tekninen johtaja

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

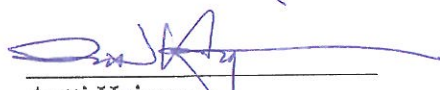
Aika ja paikka:

Helsingissä, kesäkuun 6. päivänä 2013

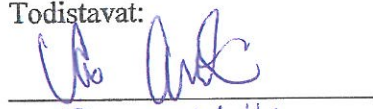
vuokralainen:

RUDUS OY

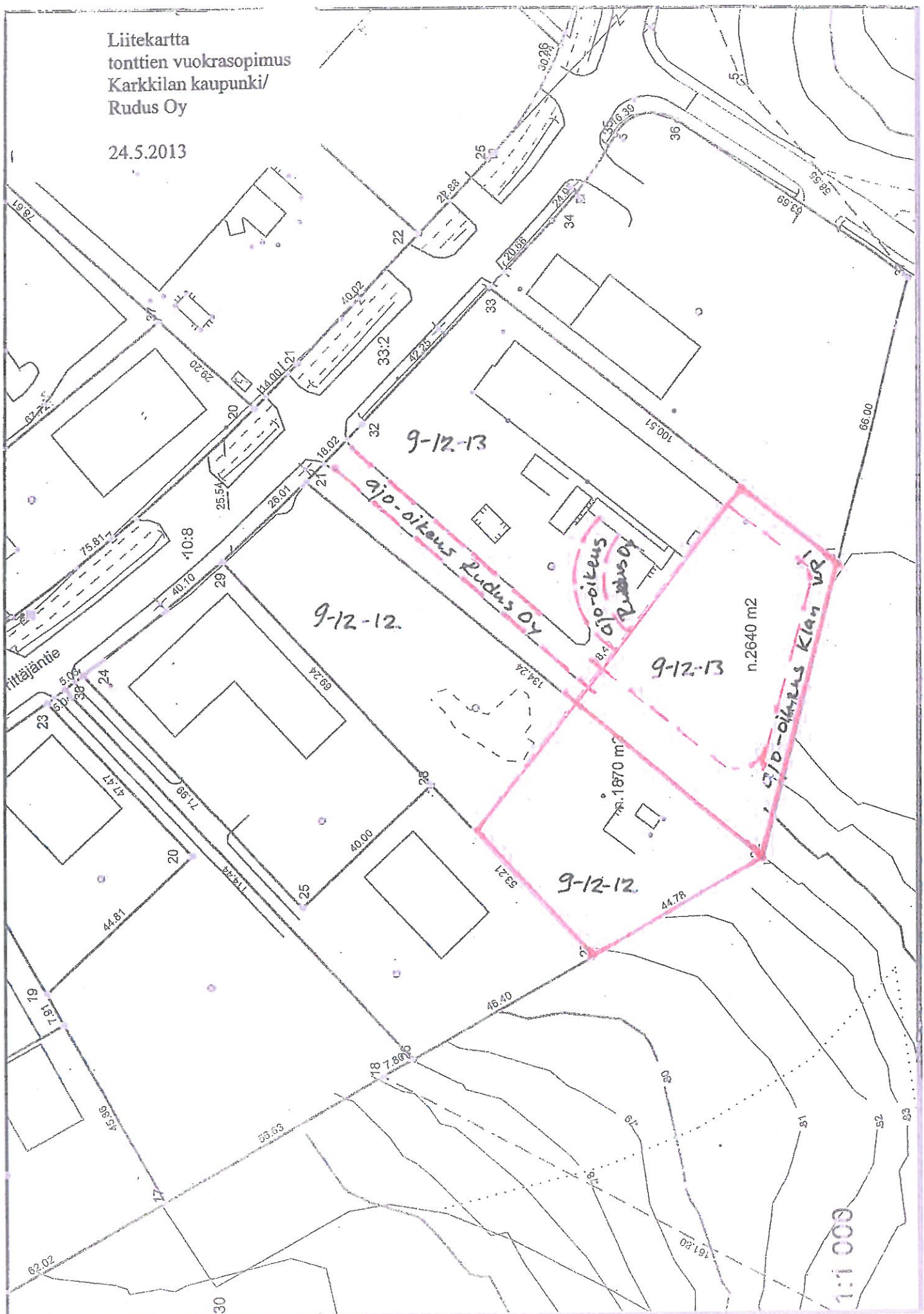
p.p.


Antti Hujanen
Kari Sivula

Todistavat:


Aaro Oittinen

24.5.2013



60