

Elinvoimalautakunnan 5.10.2022 § 58 tekemän lainvoimaisen päätöksen mukaisesti:

VUOKRANANTAJA	Heinolan kaupunki, 1068892-9, jäljempänä "Kaupunki"
VUOKRALAINEN	Pohjan Taimi Oy, 0831092-7, jäljempänä "Vuokralainen" PL 47, 69101 Kannus
VUOKRAUKSEN KOHDE	Heinolan kaupungin kiinteistöistä: LAVIA 111-404-3-1, TAIMIHARJU 111-404-3-159 ja TAIMIHARJU II 111-404-3-183 liitekartan osoittama alue rakennuksineen. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 26,6 ha. Vuokrauksen kohteeseen kuuluvat maa-alueen lisäksi vedenottamorakennus, toimisto- ja teollisuusrakennus sekä teollisuusvarasto. Vuokraus tapahtuu maanvuokralain (258/66) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana.
KÄYTTÖTARKOITUS	Vuokra-alue luovutetaan taimitarhakäyttöön. Vuokra-aluetta ja vuokrauksen kohteena olevia rakennuksia ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen. Alueen Vierumäen osayleiskaavan mukainen käyttötarkoitus on seuraava: "Maa- ja metsävaltainen alue. Taimitarha-alue, joka varataan virkistys- ja urheilukäyttöön tai maa- ja metsätalousalueeksi, mikäli taimitarhan alue vapautuu taimituotannosta".
1 § VUOKRA-AIKA	Vuokra-aika alkaa 7.9.2022 ja päättyy 31.12.2067.
2 § VUOKRANMAKSU	
Vuokra	Vuotuinen vuokra, joka suoritetaan vuosittain kesäkuun loppuun mennessä, Kaupungin määräämään rahalaitokseen on 40.800 € (perusvuokra). Vuokra ei kata rakennusten ylläpitoa tai kunnossapitoa, jotka ovat vuokralaisen vastuulla.
Indeksiehto	Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti: Edellä 2 §:n 1. momentin mukaista vuosivuokraa muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä (1922 = heinäkuun 2017 indeksiluku) verrataan tarkistusindeksiin (=kunkin vuoden maaliskuun indeksiluku). Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.
Viivästyskorko	Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.
3 § UUDELLEEN VUOKRAUS	Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue käyvästä vuokrasta uudelleen vuokralle, mikäli vuokra-alue luovutetaan uudestaan vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen ja Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa. Vuokraoikeuden päättyessä ei Kaupungilla ole velvollisuutta lunastaa Vuokralaisen rakennuksia, laitoksia tai laitteita eikä suorittaa korvausta tehdyistä parannuksista. Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen poistamaan vuokra-alueelta omistamansa ja sijoittamansa rakennelmat, laitokset ja laitteet sekä muun omaisuutensa ja siistimään vuokra-alueen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Muussa tapauksessa Kaupungilla on oikeus menetellä vuokra-alueella olevalla omaisuudella haluamallaan tavalla ja siistiä alue Vuokralaisen kustannuksella.
4 § VUOKRA-ALUEEN LUOVUTTAMINEN JA VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO	Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen kolmannen hallintaan on kielletty ilman Kaupungin myöntämää kirjallista lupaa. Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty ilman Kaupungin lupaa.
5 § RAKENTAMINEN	Vuokralaisella on oikeus rakentaa alueelle taimitarhan toiminnan kannalta tarpeellisia rakennuksia ja rakennelmia. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä

on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan voimassa olevaa asemakaavaa, kuten myös aluetta koskevaa muuta vahvistettua tai vahvistettavaa rakennusohjeistusta, järjestyssääntöä tai maankäyttösuunnitelmaa.

Vuokralaisen tulee suorittaa mahdollisten rakennushankkeiden toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta. Vuokralainen maksaa mahdolliseen rakentamiseen liittyvät lupamaksut voimassa olevan taksan mukaan.

6 § PURKAMINEN

Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (1966/258) 21 §:ssä mainituilla perusteilla. Kaupungilla on myös oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä sopimuksessa määritellyjä velvoitteita koskien vuokra-alueen roskaamista, pilaantumista tai puhdistamista.

7 § MAAPERÄN PILAANTUMINEN

Vuokra-alue on ollut taimitarhakäytössä. Vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden kuntoa on selvitetty seuraavilla tutkimuksilla, jotka ovat myös tämän vuokrasopimuksen liitteenä:

- Vierumäen taimitarha – maaperätutkimus 12.12.2014
- Vierumäen taimitarha – biopedin maaperätutkimus 13.10.2015
- Vierumäen taimitarhan maaperätutkimusten tulosten analysointi, tulkinta ja riskienarvio 10.2.2016

Vuokralainen on tutustunut edellä mainittuihin tutkimuksiin.

Lukuun ottamatta edellä mainittujen selvitysten tietoja, Kaupungin 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.

Lukuun ottamatta edellä mainittujen selvitysten tietoja, Vuokralaisen tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin roskaantunut, pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alueen maaperä ja pohjavesi eivät Vuokralaisen toimesta eivätkä muutoinkaan pilaannu tai roskaannu. Mikäli vuokra-alueen maaperä tai pohjavesi tai osa niistä ovat kuitenkin vuokra-aikana pilaantuneet tai roskaantuneet, Vuokralainen huolehtii alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain (527/2014) 14. luvussa ja jätelain (646/2011) 8. luvussa säädetään.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

8 § MUUT VUOKRAEHDOT

Vuokralainen on suorittanut vuokra-alueella katselmuksen ja on tällöin tarkastanut vuokra-alueen ja sen rajat.

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueella olevat rakennukset ja rakennelmat siinä kunnossa, kuin ne vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä olivat sekä noudattamaan Kaupungin niiden hoidosta antamia määräyksiä. Vuokralainen vastaa rakennusten ylläpidosta ja kunnossapidosta.

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

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa kiinteistöjen lämmitys-, sähkö-, vesi-, jätevesi- ja jätehuoltomaksuista. Vuokralainen vastaa vuokra-alueelle Vuokralaisen käyttöön rakennettavien lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätevesijärjestelmien rakentamisesta sekä niihin liittyvistä kustannuksista.

Alueella kasvavat puut ovat kaupungin omaisuutta. Puita ei saa vahingoittaa tai kaataa ilman kaupungin lupaa.

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle tarpeellisiksi katsomiaan johtoja, laitteita ja kiinnikkeitä. Näistä Vuokralaiselle aiheutuvat suoranaiset vahingot korvataan erillisellä sopimuksella.

Kaupungilla 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.

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, ja muutenkin tätä sopimusta tulkittaessa noudatetaan vuokrasuhteessa 29. päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 1, 5, 6 ja 7 lukujen säännöksiä.

Vuokralainen maksaa mahdollisesta kiinteistön muodostuksesta ja rekisteröinnistä perittävät maksut voimassa olevan taksan mukaan.

Vuokralainen pitää kunnossa vuokra-alueelle johtavan tien ja liittymän sekä vastaa tien puhtaana- ja kunnossapidosta sekä muista mahdollisista maksuista ja velvoitteista.

Vuokralainen ei saa rakentamis- ja taimitarhaustoimilla eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa Kaupungille tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan vuokra-alueen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus tulee voimaan heti sopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen Kaupungille ja toinen Vuokralaiselle.

9 § SOPIMUSSAKKO

Jos vuokramies siirtää vuokraoikeuden muulle kuin Kaupungin hyväksymälle siirronsaajalle tai muilla kuin Kaupungin hyväksymillä luovutusehdoilla tai muulla tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen Kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin vuotuisen vuokranmaksun viisinkertaisen (5) määrän ellei Kaupunki toisin päättä.

LIITTEET

Liitekartta vuokra-alueesta
 Vierumäen taimitarha – maaperätutkimus 12.12.2014
 Vierumäen taimitarha – biopedin maaperätutkimus 13.10.2015
 Vierumäen taimitarhan maaperätutkimusten tulosten analysointi, tulkinta ja riskienarvio 10.2.2016
 Vierumäen osayleiskaava
 Elinvoimalautakunnan päätös 5.10.2022 § 58

ALLEKIRJOITUKSET

Heinolassa 16. päivänä marraskuuta 2022

HEINOLAN KAUPUNKI Elinvoima

Mirja Ruutu
maankäyttöinsinööri

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään. Paikka ja aika kuin yllä.

POHJAN TAIMI OY

Rauno Kataja
Toimitusjohtaja