

HEINOLAN KAUPUNKI**UUOKRASOPIMUS**

Heinolan kaupunki – Pohjan Taimi Oy

Kaupunkiympäristölautakunnan 12.2.2026 xx§ tekemän lainvoimaisen päätöksen mukaisesti:

UUOKRANANTAJA	Heinolan kaupunki, 1068892-9 "Kaupunki"
UUOKRALAINEN	Pohjan Taimi Oy, 0831092-7, jäljempänä "Vuokralainen" PL 47, 69101 Kannus
UUOKRAUKSEN KOHDE	Heinolan kaupungin kiinteistöistä: LAVIA 111-404-3-1, TAIMIHARJU 111-404-3-159 ja TAIMIHARJU II 1 11-404-3-183 liitekartan osoittama alue. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 26,6 ha.

Vuokraus tapahtuu maanvuokralain (258/66) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana.

KÄYTTÖTARKOITUS	Vuokra-alue luovutetaan taimitarhakäyttöön. Vuokra-aluetta 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".
------------------------	---

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

1 § UUOKRA-AIKA	alkaa x. päivänä xxkuuta 2026 ja päättyy 31. päivänä joulukuuta 2026. Tämä vuokrasopimus korvaa aloituspäivästään lukien 16.11.2022 allekirjoitetun vuokrasopimuksen. Yhdessä tämän sopimuksen kanssa allekirjoitetaan erillinen vuokrasopimus rakennuksista.
------------------------	--

2 § UUOKRANMAKSU

Vuokra	Vuotuinen vuokra, joka suoritetaan vuosittain kesäkuun loppuun mennessä kaupungin määräämään rahalaitokseen, on 30800€ (perusvuokra).
---------------	--

Indeksiehto	Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti: Edellä 1 momentin mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) 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 UUOKRAUS

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen ja Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Jos Vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä Kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

Vuokraoikeuden päättyessä ei Kaupungilla ole velvollisuutta lunastaa Vuokralaisen rakennuksia, rakennelmia, 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 § UUOKRA-AJAN JATKAMINEN

Milloin Kaupunki on ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi

vuokra-alueen uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta Vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, on Vuokralainen velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia poisteta kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia vuokra-alueen kuntoonpanosta.

Jos maanvuokraoikeus vuokralaisen omistaminen 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 määrän, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

Alueella on tätä vuokrasopimusta tehtäessä myös kaupungin omistamia rakennuksia, jota edellä sanottu ei koske. Kaupunginomistamista rakennuksista solmitaan erillinen vuokrasopimus.

5 § VUOKRATONTIN LUOVUTTAMINEN JA VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 1 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on rekisteröity. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

6 § TONTIN KÄYTTÖ JA 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 yleis- ja 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.

7 § TONTILLE SIJOITETTAVAT JOHDOT JA LAITTEET

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokratontille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Näistä vuokramiehelle aiheutuvat suoranaiset vahingot korvataan erillisellä sopimuksella.

8 § MAAPERÄN PILAANTUMINEN

Osapuolet ovat tietoisia ympäristönsuojelulain 16 §:n ja 133 §:n mukaisesta maaperän pilaamiskiellosta ja saastuttajan ja kiinteistönomistajan maaperän puhdistamisvelvoitteesta. Tällä vuokrasopimuksella ei muuteta ympäristönsuojelulainsäädännön mukaisia vastuita ja velvollisuuksia.

Vuokra-alue on ollut taimitarhakäytössä. Vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden kuntoa on selvitetty seuraavilla tutkimuksilla, jotka ovat olleet 16.11.2024 allekirjoitetun vuokrasopimuksen vuokrasopimuksen liitteinä:

- 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, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

9 § MUUT SOPIMUSEHDOT

Vuokralainen on hallinnut aluetta vuokralaisena 7.9.2022 alkaen ja tuntee alueen sekä hyväksyy sen käyttöönsä siinä kunnossa kuin se on.

Jos Kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa tontista katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, on Vuokralaisen luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla Vuokralaisen omistama rakennus tai putkitettu kasvatuskenttä sijaitsee.

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-alueella Vuokralaisen käyttöön rakennettavien lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätevesijärjestelmien rakentamisesta sekä niihin liittymisestä kustannuksista.

Vuokra-alueelta tuleva purkujäte ja ylijäämälouhe samoin kuin muu ylimääräinen maa-aines on Vuokralaisen poistettava kustannuksellaan ja ympäristönsuojelumääräyksiä noudattaen.

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava paikalla. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava teettämishallalla Kaupungin määräämässä ajassa.

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

Jos Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuinen vuokramaksu kaksinkertaisena, ellei sopimussakosta ole tässä sopimuksessa muutoin määrätty.

Puut

Vuokra-alueella kasvavat puut ovat Kaupungin omaisuutta. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava. Vuokramiehellä on oikeus poistaa kustannuksellaan tontilla sijaitsevia puita hankittuaan tähän asianmukaisen luvan. Puiden kunnosta huolehtiminen kuuluu vuokramiehelle. Vuokramiehen on hankittava lupa ja poistettava puu, mikäli hän havaitsee puun olevan uhkana ympäristölle ja turvallisuudelle. Puiden kaatokustannuksista ja työn teettämisestä vastaa Vuokralainen.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Yksityistien ylläpito kuuluu vuokralaiselle.

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.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katu 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.

Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla. Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (1966/258) 21 S:ssä mainituilla perusteilla. Kaupungilla on myös oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä sopimuksessa määritellyjä velvoitteita koskien vuokra-alueen roskaamista, pilaantumista tai puhdistamista.

Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

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

Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan heti.

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

Liitteet

Vuokra-alueen kartta

ALLEKIRJOITUKSET

Heinolassa xx. päivänä xxkuuta 2026

HEINOLAN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö

Keijo Houhala
kaupunkiympäristöjohtaja

Mirja Ruutu
maankäyttöinsinööri

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Paikka ja aika kuin yllä

xxx
Pohjan Taimi Oy