

xx.xx.2024

1 Johdanto

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja Savitaipaleen kunta, y-tunnus 0163109-0, Peltolahdentie 3 a, 54800 SAVITAIPALE

Vuokralainen Teemu Juopperi perustettavan yhtiön nimiin

1.2 Vuokra-alueet

Sopimuksen tarkoittamat vuokra-alueet ovat Savitaipaleen kunnan omistamat alla luetellut kohteet

Kiinteistötunnukset ja pinta-alat ovat:

- 1 Määräala tilasta Jäteasema 739-426-7-11 pinta-ala noin 12 000 m² (**A-alue**)
- 2 Tila Plasmet 739-426-7-18, pinta-ala 2 116 m² (**B-alue**)

Vuokra-alueiden pinta-ala on yhteensä noin **14 116 m²**. Sopimuksen tarkoittamia vuokra-alueita koskee 23.11.2023 voimaan tullut Kirkonkylän pohjoisosan osayleiskaava, jossa alue on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi, johon voi sijoittaa myös kierrätykseen ja kiertotalouteen liittyviä toimintoja.

Vuokraoikeus kattaa myös B-alueella olevan kuorma-autovaa`an käyttöoikeuden.

Kartta on tämän vuokrasopimuksen liitteenä.

LIITE 1

2 Vuokrasuhteen kesto

2.1 Vuokra-aika

A-alueen vuokra-aika alkaa heti, kun tämä sopimus on allekirjoitettu. B-alueen vuokra-aika alkaa, kun vuokranantaja ilmoittaa, että Plasmet tila on puhdistettu kaikesta jätteestä ja maanäynteillä on varmistettu maaperän puhtaus kuitenkin viimeistään 1.1.2025. Molempien alueiden vuokra-aika jatkuu toistaiseksi kahdentoista (12) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla enintään kuitenkin joulukuun 31. päivään 2029 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta.

3 Vuokra-alueiden käyttö

3.1 Vuokra-alueiden käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alueet luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun säännösten mukaisesti bioenergian tuotantoa,

xx.xx.2024

välivarastointia ja käsittelyä varten.

Vuokranantaja hyväksyy uusiomateriaalien käytön A-alueen kenttärakenteessa kuten esimerkiksi tiili- ja betonimurskan.

Vuokralainen voi hakea luvat heti, kun sopimukset on allekirjoitettu.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan lupien hakemisesta.

Vuokralainen on tietoinen, että yleiskaava ei mahdollista A-alueen rakennus- ja rakentamislupia suoraan vaan ensimmäiselle rakennukselle tulee hakea suunnittelutarveratkaisu.

4 Maksut

4.1 Vuokran määrä

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on B-alueen osalta 200 €/vuosi ja A-alueen osalta 600 €/vuosi.

Mikäli B-alueella oleva vaaka todetaan tarkastuksessa toimivaksi ja käyttökelpoiseksi, B-alueen vuokraa korotetaan 360 €/vuosi. Mahdolliset arvonlisäverot lisätään vuokriin voimassa olevien arvonlisäverokantojen mukaan.

Vuokrat sidotaan kuluttajahintaindeksiin (2015=100) siten, että pohjana on kuluttajahintaindeksin huhtikuun 2024 pisteluku 122,39 ja vertauslukuna maksuvuoden marraskuun pisteluku.

Mikäli vuokrakausi katkeaa vuokrasopimuksen irtisanomiseen kesken vuotta, laskutetaan vuokra kuluvalta vuodelta kuukauden tarkkuudella noudattaen edellisen vuoden maksun indeksiehtoa.

4.2 Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra maksetaan laskutuksen perusteella yhdessä erässä viimeistään seuraavan vuoden tammikuun 31. päivänä. Vuodelta 2024 vuokraa ei peritä.

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle vuokra-alueiden käyttöön liittyvän hankkeen takia mahdollisesti aiheutuneita ja aiheutuvia viranomais-, suunnittelukuluja tai vastaavia kuluja.

4.3 Vakuus

Vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisen vakuudeksi vuokralaiselle ei määrätä vakuutta.

5 Alivuokrauskielto ja vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokralaisella on oikeus lyhytaikaisesti vuokrata toimintaansa liittyviin tarkoituksiin vuokra-alueiden osa tai osia. Vuokrauksiin tarvitaan vuokran-

xx.xx.2024

antajan suostumus. (Tekninen johtaja tai kuntatekniikan päällikkö)

Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä sopimus kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan suostumusta. Tällöin uuden vuokralaisen on kuukauden sisällä siirtosopimuksesta ilmoitettava vuokranantajalle uudet laskutustiedot.

6

Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralaisella on oikeus hakea vuokraoikeutensa kirjaamista vuokranantajaa enempää kuulematta.

7

Rakentaminen vuokra-alueille

Vuokralaisella on oikeus rakentaa ja sijoittaa vuokra-alueille käyttötarkoitusta palvelevia rakennelmia, laitoksia ja laitteita. Näitä koskevat suunnitelmat on Savitaipaleen rakennusvalvonnan hyväksyttävä ennen niiden rakentamista ja sijoittamista.

Vuokralaisen on kustannuksellaan rakennettava työnaikaiset tarvitsemansa kulkutiet.

Vuokralainen on velvollinen aitaamaan ne alueet, joilla on merkitystä yleisen turvallisuuden kannalta.

Alueiden kuivatus on järjestettävä niin ettei se aiheuta haittaa lähimmille naapurikiinteistöille.

8

Puusto

A-alueella tämän vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamishetkellä olevat puut ovat kunnan omaisuutta.

Kunta kaataa ja korjaa pois A-alueen puuston vuokralaisen kanssa sovittavan aikataulun mukaisesti. Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan kantojen ja pintamaan poistosta sekä kantavan pinnan rakentamisesta.

9

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueet ja vuokra-alueilla olevat edellä kohdassa "7 Rakentaminen vuokra-alueilla" mainitut rakennelmat, laitokset ja laitteet hyvässä kunnossa sekä noudattamaan kunnan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Mikäli edellä mainittua omaisuutta on hoidettu huonosti, vuokralainen on velvollinen välittömästi korvaamaan tästä kunnalle tai kolmannelle aiheutuneen vahingon.

Muilta osin vuokralaisen hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä ja siitä aiheutuvista seuraamuksista on säädetty maanvuokralaissa ja sovittu tämän vuokrasopimuksen kohdassa "20 Sopimussakko ja vahingonkorvaus".

xx.xx.2024

10**Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus**

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti kunta toteaa, että vuokra-alueet ovat olleet aiemmin pääosin metsänä (A-alue) ja B-alue kierrätysmuovin pakkaus- ja varastointialueena. Kunta ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokrattavalla alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Kunta tarkastuttaa B-alueen maaperän puhtauden kesällä/syksyllä 2024.

Mikäli A-aluetta esirakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kuntaan. Mikäli pilaantuminen on tapahtunut ennen alueen hallinnan luovutusta, kunta vastaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kuluista, yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu kunnan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu kunnan korvaus- vastuu pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta vuokra-alueiden hallinnan luovutuksesta. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Kunta ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaiselle, vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta. Selvytyksen vuoksi todetaan, että vuokralainen vastaa kuitenkin alueen pilaantumisesta kohdan 12 mukaan, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta. Samoin vuokralainen vastaa hallinta- tai omistusaikanaan alueen pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.

11**Maaperän pilaantuminen**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueet eivät vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu.

Mikäli vuokra-alueet tai niiden osat ovat kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantuneet, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 133 §:ssä säädetään.

Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

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

Kunnan vaatiessa vuokralainen on velvollinen toimittamaan kustannuksellaan kunnalle yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä kunnan hyväksymän tutkimuslaitoksen tekemän selvityksen vuokra-alueiden maaperän puhtaudesta.

xx.xx.2024

12**Katselmukset**

Kunnan viranomaisilla on oikeus pitää vuokra-alueilla katselmuksia ja tarkastuksia vuokra-alueiden ja sillä olevien edellä kohdassa "7 Rakentaminen vuokra-alueilla" mainittujen rakennelmien, laitosten ja laitteiden kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen salli- maan asianomaisille pääsyn vuokra-alueille. Vuokralaisella on oikeus osallistua kunnan viranomaisten kanssa katselmiin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on vuokralainen velvollinen korjaamaan puutteellisuudet kunnan määräämässä ajassa.

13**Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen ja ylläpitämisen vuokra-alueille. Tästä aiheutuva haitta korvataan vuokralaiselle.

14**Pintavedet**

Vuokralaisen tulee huolehtia kustannuksellaan alueiden pintavesien asianmukaisesta poisjohtamisesta.

15**Vuokra-alueiden myyminen**

Kunta sitoutuu olemaan myymättä vuokra-alueita kolmannelle osapuolelle vuokra-ajan kuluessa.

16**Vuokralaisen osto-oikeus (kiinteistökaupan esisopimus)****16.1****Kiinteistökaupan ajankohta, kauppahinta ja muut ehdot**

Osapuolet sitoutuvat tekemään lopullisen kaupan sen jälkeen, kun kohdan "3 Vuokra-alueiden käyttö" mukainen esirakentaminen on toteutettu vähintään 1/3 osalle A-alueesta (noin 0,40 ha). Alue on sorastettu ja tasattu niin, että se soveltuu tavaran ulkovarastointiin.

Mikäli alkuperäinen vuokralainen on luovuttanut tämän vuokrasopimuksen kolmannelle osapuolelle vuokra-aikana, kiinteistökaupan esisopimus raukeaa ja kunta vapautuu velvollisuudesta alueiden myyntiin.

Kauppahinta muodostuu seuraavasti:

- A-alue noin 1,2 ha **18 000 €**
- B-alue **8 000 € + (toimivan vaa'an arvo)**

B-alueen osalta kauppahintaa korotetaan virallisen hinta-arvion mukaan, mikäli puolueeton asiantuntija toteaa alueella olevan kuorma-autovaa'an olevan kunnossa ja käyttökelpoinen. Vaakatarkastus tehdään kolmen kuukauden sisällä tämän sopimuksen allekirjoittamisesta. Vaakatarkastuksen

xx.xx.2024

maksaa kunta.

Vuokralainen vastaa vuokra-aikana laitteen kalibroinnista ja huollosta.

Lopullinen kiinteistökauppa voidaan tehdä erikseen A- ja B-alueista.

Kiinteistökaupan muut ehdot ovat oheisen liitteen mukaiset.

Kauppakirja on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden kuluessa ostoilmoituksen tekemisestä.

16.2

Vuokra-alueiden palautuminen esirakennettuna kunnalle

Jos vuokralainen ei ilmoita 30.6.2029 mennessä haluaan ostaa vuokra-alueita esirakentamisen valmistuessa, vuokra-alueet palautuvat kunnan käyttöön ja myytäväksi edelleen kohdassa "18 Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä, mikäli vuokralainen ei käytä osto-oikeutta" mainitulla tavalla.

17

Sopimuksen irtisanominen

Vuokralainen voi irtisanoa tämän vuokrasopimuksen, milloin tahansa kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanomisesta on ilmoitettava toiselle sopijapuolelle kirjallisesti.

Jos B-alueen puhdistaminen ei ole valmis 30.11.2024 mennessä, osapuolet toteavat, että B-alueen osalta tämä sopimus ei astu voimaan.

Vuokranantaja voi irtisanoa tämän sopimuksen kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisajalla, mikäli vuokralainen on rikkonut tämän sopimuksen ehtoja ja velvoitteita. Irtisanomisesta on ilmoitettava toiselle sopijapuolelle kirjallisesti.

Muuten tämän vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

18

Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä, mikäli vuokralainen ei käytä osto-oikeutta

Vuokralainen on velvollinen poistamaan vuokra-alueilta sinne rakentamansa ja sijoittamansa edellä kohdassa "7 Rakentaminen vuokra-alueille" mainitut rakennelmat, laitokset ja laitteet sekä muun omaisuutensa sekä siistimään vuokra-alueet kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Muussa tapauksessa kunta on oikeutettu poistamaan vuokra-alueilta siellä olevan vuokralaisen omistaman omaisuuden ja siistimään vuokra-alueet sekä perimään näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Kunta korvaa vuokralaisen esirakentamisen kiinteistön arvonnousun puolueettoman arvioitsijan antaman laskelman perusteella.

Alueelle jäävistä rakennuksista ja rakenteista voidaan myös neuvotella erikseen ja niiden lunastuksesta.

xx.xx.2024

19**Ilmoitukset ja tiedonannot**

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Savitaipaleen tekniselle osastolle nimeään sekä kotipaikkaansa ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kunnalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi kunnalle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen.

Kunnalla on oikeus pyydettäessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle osapuolelle.

20**Sopimussakko ja vahingonkorvaus**

Jos vuokralainen olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, eikä kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa toimintaansa, hän on velvollinen maksamaan kunnalle sopimussakkoa (20 000) euroa jokaisesta sopimusrikkomuksesta, sekä korvaamaan mahdolliset vahingot ja kunnalle asiasta aiheutuneet kustannukset.

21**Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Tämän sopimuksen soveltamiseen liittyvät mahdolliset tulkintariidat pyritään ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli tämä ei onnistu, voivat osapuolet saattaa riidan Etelä-Karjalan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

22**Sopimuksen voimaantulo**

Tämä maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus tulevat voimaan, kun Savitaipaleen kunnanvaltuusto on sopimuksen lainvoimaisesti hyväksynyt ja sopimus on allekirjoitettu.

Kiinteistökaupan solmimisen jälkeen sovelletaan kaupan ehtoja.

Savitaipaleella xx. xxkuuta 2024

Savitaipaleen kunta

Johanna Mäkelä
kunnanjohtaja

Teemu Juopperi

xx.xx.2024

Tätä vuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

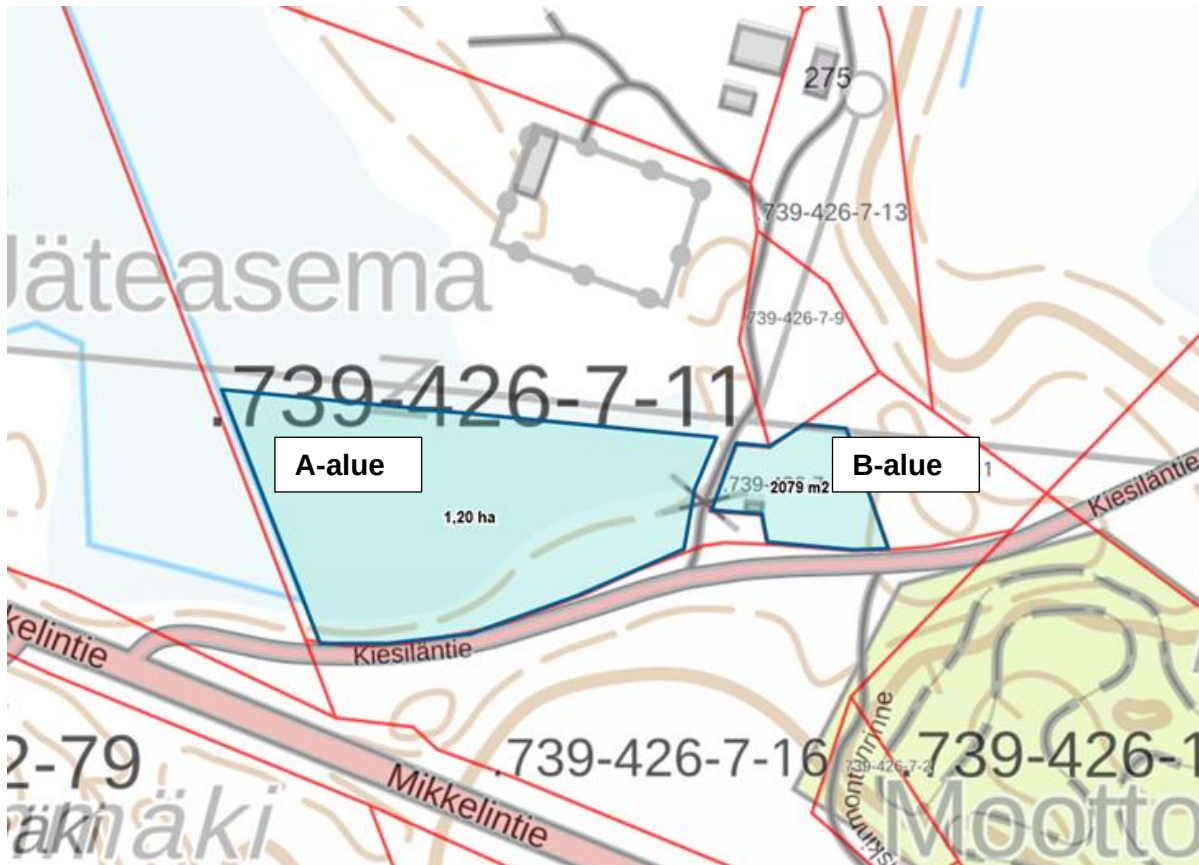
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Savitaipaleen kunnan puolesta kunnanjohtaja Johanna Mäkelä luovuttajana sekä Teemu Juopperi luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 7 §:ssä säädetyllä tavalla.

Savitaipaleella xx. xxkuuta 2024

kaupanvahvistajan tunnus

xx.xx.2024

LIITE 1 Vuokra-alueet



ALLEKIRJOITUKSET
