

MAANVUOKRASOPIMUS – OJAKKALANTIE 4

Vuokranantaja: Vihdin kunta
PL 13
03101 Nummela
Y-tunnus: 0131905-6

Vuokralainen: Adven Oy
PL 162
01511 Vantaa
Y-tunnus: 2379598-5

Vuokralaiseen ja Vuokranantajaan voidaan viitata myös erikseen termillä ”Osapuoli” ja yhdessä termillä ”Osapuolet”.

1 TAUSTA JA TARKOITUS

Vuokra-alue on ollut vuokralaisen hallinnassa jo ennen tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vuokralainen on tuottanut vuokra-alueella lämpöä kaukolämpö-verkkoon.

2 VUOKRA-ALUE

Osa Nummelan Harju – Kuoppanummen asemakaava-alueen (kaava N53) korttelin 2 tonttia 1, joka vuokra-alue muodostuu osasta kiinteistöä 927-406-4-93 Alppi.

Vuokra-alueen pinta-ala on noin 1.391 m² ja se on merkitty oikeeseen liitekarttaan (liite 1).

Vuokra-alue sijaitsee osoitteessa Ojakkalantie 4, Nummela.

Vuokra-alueella olevat ja sinne rakennettavat ja siirrettävät rakennukset, koneet, laitteet, rakennelmat ja muu omaisuus ovat Vuokralaisen omaisuutta.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue, eli vuokraoikeuden kohde, luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla Vuokralaisen harjoittamaa energiantuotantoa ja sitä palvelevaa muuta tuotantoa varten.

Vuokra-alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa (kaava N53) yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1) ja puistoksi (VP1).

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeiden toteuttamiseen ja alueella tapahtuvaan toimintaan tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan Vuokra-alueen käyttöön liittyvillä toimenpiteillä tai toiminnallaan aiheuttaa Vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa. Mikäli näin kuitenkin tapahtuu, on Vuokralainen velvollinen korvaamaan vahingot tai haitat.

3.3 Rakentaminen vuokra-alueella

Vuokra-alueelle on rakennettu energiantuotantolaitos, joka koostuu kahdesta nestekaasukattilasta eli energiantuotantoyksiköstä, joiden yhteenlaskettu polttoaineteho on 6 MW. Alueelle rakennettu energiantuotantolaitos on Vuokralaisen omistuksessa.

Vuokralainen mahdollisesti rakentaa Vuokra-alueelle uuden energiantuotantolaitoksen siihen liittyvine laitteineen, putkineen ja rakennelmineen liiketoimintaansa varten. Vuokralainen saa rakentaa Vuokra-alueelle uuden energiantuotantolaitoksen ja tarvittaessa tehdä korjaus-, muutos-, ja parannustöitä omistamiinsa rakennuksiin ja muihin rakennelmiin. Edellytyksenä tälle on kuitenkin kohdan 3.1 kappaleen 3 mukaisten velvoitteiden täyttäminen.

Mikäli uuden energiantuotantolaitoksen rakentaminen edellyttää maaperätutkimusten tai muiden mittausten tai selvitysten suorittamista, tulee Vuokralaisen tehdä nämä ja Vuokralainen vastaa tällaisista toimenpiteistä. Vuokralainen vastaa rakennustensa perustamistavasta.

Vuokralainen ei saa rakentaa Vuokra-alueelle muita rakennuksia, jotka eivät palvele Vuokra-alueen käyttötarkoitusta tai liity siihen ilman Vuokranantajan suostumusta.

3.4 Kunnossapito ym.

Vuokralaisen tulee huolehtia Vuokra-alueella sijaitsevan omaisuutensa kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokralainen huolehtii Vuokra-alueen kohtuullisesta siisteydestä ja turvallisuudesta tarpeelliseksi katsomallaan tavalla kuitenkin huomioiden Vuokra-alueen käyttötarkoituksen ja Vuokralaisen harjoittama teollinen toiminta.

Vuokralainen voi suorittaa Vuokra-alueella tarpeelliseksi katsomiinsa perusparannustöitä Vuokra-alueen käyttötarkoituksen puitteissa. Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta tai vuokranalennusta Vuokranantajalta mistään Vuokra-alueelle tekemistään perusparannuksista niiden tekohetkellä tai tämän sopimuksen päättyessä.

Vuokralainen kulkee vuokra-alueelle vuokranantajan osoittamaa reittiä pitkin.

3.5 Maaperän pilaantuminen

Ympäristön pilaantumista koskevat asiat, jotka koskevat aikaa ennen Voimaantulopäivää, käsitellään ympäristönsuojelulain 133 §:n mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että Vuokra-alue ei Vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli Vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

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

4 VUOKRASUHTEEN KESTO

4.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on kaksikymmentä (20) vuotta ja se alkaa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokralainen voi yksipuolisesti irtisanoa vuokra-ajan ja samalla tämän sopimuksen päättymään 730 päivän irtisanomisajalla toimittamalla Vuokranantajalle kirjallisen irtisanomisilmoituksen. Lisäksi molemmilla Osapuolilla on oikeus purkaa tämä sopimus välittömin vaikutuksin kirjallisella ilmoituksella toiselle Osapuolelle, mikäli toinen Osapuoli olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, eikä tämä toinen Osapuoli korjaa rikkomustaan 60 päivän sisällä siitä, kun toinen Osapuoli on kirjallisesti vedonnut olennaiseen sopimusrikkomukseen. Nämä ovat ainoat tavat, millä sopimus voi päättyä ennen vuokra-ajan päättymistä.

Mikäli Vuokralainen irtisanoo sopimuksen tämän kappaleen mukaisesti, tulee Vuokralaisen noudattaa sopimuksen kohdan 6 mukaisia velvoitteita.

Sopimus voidaan päättää tai sitä voidaan muuttaa kesken Sopimuksen voimassaolon, jos Osapuolet yhteisesti niin sopivat. Sopimusosapuolet sitoutuvat neuvottelemaan Sopimuksen ehdoista, jos Sopimus käy jommallekummalle Osapuolelle kohtuuttomaksi tavalla, jota ei Sopimusta tehtäessä osattu ennakoida.

Sopimuksen päättyessä kesken vuokranmaksukauden ennakkoon maksetusta vuosivuokrasta palautetaan vuokranmaksukaudesta jäljellä olevien täysinäisten kuukausien osuus.

4.2 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa Vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei Vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

Yllä todetusta poiketen Vuokralainen saa kuitenkin alivuokrata osan Vuokra-alueesta Nummelan Aluelämpö Oy:lle (y-tunnus: 0603340-1, myöhemmin "NAL") ilman erillistä suostumusta. Alivuokrauksen ehtojen tulee kuitenkin vastata vähintään tämän sopimuksen ehtojen tasoa.

5 MAKSUT

5.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle kalenterivuositain vuotuista vuokraa, joka on **kolmetuhattakolmesataaviisikymmentäkahdeksan (3.358 €) euroa** (perusvuokra).

Tämän sopimuksen mukainen laskutuskausi on 1.1. – 31.12.

Vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen viimeistään maaliskuun 1. päivänä Vuokranantajan lähettämää laskua vastaan.

Ensimmäinen vuokra maksetaan Vuokranantajan lähettämää laskua vastaan viimeistään 30.9.2025 mennessä.

5.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951=100) seuraavasti:

Kohdan 4.1 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 2024 keski-indeksiluku 2332. Tarkistusindeksi on kutakin vuokranmaksuvuotta edeltävän vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

5.3 Muut maksut

Kunta perii vesihuoltolakiin (119/2001) perustuvia maksuja.

5.4 Maksamattomat vuokrat

Jos tämä sopimus siirretään uudelle vuokralaiselle, uusi vuokralainen on velvollinen maksamaan myös ne vuokrat viivästyskorkeineen, jotka Vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

6 VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYMINEN

6.1 Vuokralaisen omaisuus

Vuokralainen on velvollinen tämän sopimuksen päättymiseen mennessä viemään pois tai purkamaan Vuokra-alueelta sopimuksen päättymishetkellä omistamansa laitteet, rakennukset, laitokset ja muun omaisuuden (ml. rakennusten ja laitosten perustukset sekä lämpölaitoksen välittömään läheisyyteen asennetut kaivot ja putkistot), jollei Vuokranantajan kanssa toisin sovita.

Ylempään kappaleeseen viitaten Osapuolet sopivat, että mikäli tässä tarkoitettua Vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 12 kuukauden kuluessa sopimuksen päättymisestä tai asiasta toisin sovittu, 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.

6.2 Alueen luovuttaminen

Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen sellaisena kuin se sillä hetkellä on Vuokranantajalle sitten kun sopimus tai vuokra-aika on päättynyt ja Vuokralainen on vienyt viimeistään kohdan 6.1 salliman 12 kuukauden kuluessa omaisuutensa pois Vuokra-alueelta kohdan 6.1 edellyttämällä tavalla ja laajuudella. Vuokralaisen tulee ennen Vuokra-alueen luovutusta siistiä Vuokra-alue roskista ja jätteistä.

7 MUUT SOPIMUSEHDOT

7.1 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.

7.2 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus vierailla Vuokra-alueella sen tarkistamiseksi noudattaako Vuokralainen tämän sopimuksen ehtoja. Tarkistamisen ajankohdasta on sovittava Vuokralaisen kanssa etukäteen kirjallisesti. Vuokranantaja suorittaa tarkastuksen omalla kustannuksellaan.

7.3 Johtojen yms. sijoittaminen ja siirtäminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen Vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin, mikäli tällainen toiminta ei estä tai vaikeuta Vuokralaisen toimintaa Vuokra-alueella. Kunnalla on oikeus korvauksetta sijoittaa Vuokra-alueelle kortteli- ja katusuunnitelmien mahdollisesti edellyttämiä pengerryksiä, leikkauksia tai muita rakennelmia, mikäli tällainen toiminta ei estä tai vaikeuta Vuokralaisen toimintaa Vuokra-alueella. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvat mahdolliset vahingot ja sille syntyvät kulut. Vuokranantajan tulee informoida Vuokralaista tällaisista toimista vähintään kaksi viikkoa ennen niiden toteutusta ja sopia tällaisten toimien toteuttamisen ajankohdasta yhdessä Vuokralaisen kanssa.

7.4 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta tai muutoin luovuttaa aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei Vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

Mikäli Vuokranantaja luovuttaa Vuokra-alueen kolmannelle osapuolelle, sitoutuu Vuokranantaja tekemään luovutuksen sellaisin ehdoin, että tämä sopimus pysyy voimassa ja siirtyy kaikkine Vuokranantajan ja Vuokralaisen oikeuksineen ja velvollisuuksineen luovutuksensaajalle.

Vuokralainen on kuitenkin oikeutettu yksipuolisesti siirtämään tämän sopimuksen ja Vuokra-alueen NAL:lle, ja vuokranantaja antaa tälle etukäteisen suostumuksen. Vuokralaisen tulee ilmoittaa siirrosta viipymättä Vuokranantajalle.

7.5 Viivästyskorko

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

7.6 Vuokraoikeuden kirjauttaminen

Vuokralaisella on oikeus hakea maakaaren (540/95) mukaista erityisen oikeuden kirjaamista tämän sopimuksen pysyvyyden varmuudeksi. Vuokralaisen tulee hakea tällaista kirjausta.

7.7 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen tuntee Vuokra-alueen, koska alue on ollut vuokralaisen hallinnassa jo ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista.

7.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

7.9 Voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sen on allekirjoittanut molemmat Osapuolet ja Vuokranantajan relevantit päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi ("Voimaantulopäivä"). Tätä sopimusta sovelletaan sen Voimaantulopäivästä eteenpäin.

Tämä sopimus päättyy samana päivänä, kun Vuokralaisen vuokraoikeus päättyy kohdan 4.1 mukaisesti.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

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

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme täyttämään sopimuksessa mainitut ehdot rooleissamme Vuokranantajana ja Vuokralaisena.

Vihdissä, _____kuun __. päivänä 2025

Vuokranantaja

VIHDIN KUNTA

Etunimi Sukunimi
titteli

Etunimi Sukunimi
titteli

Vantaalla, _____kuun __. päivänä 2025

Vuokralainen

ADVEN OY

Etunimi Sukunimi
titteli

Etunimi Sukunimi
titteli

