

MAANVUOKRASOPIMUS

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

Vuokralainen: Oy Mattson Handels Ab
c/o Mattson Stevedoring
Elimäenkatu 17-19
00510 Helsinki
Y-tunnus: 1050074-6

1 VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoittama vuokra-alue on noin 2,00 ha suuruinen alue, joka muodostuu osasta Vihdin kunnan omistamaa kiinteistöä 927-416-3-341 Woodcastle.

Alue on merkitty likimääräisesti oheiseen liitekarttaan.

Vuokra-alue on rakentamaton.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) muuta maanvuokraa koskevan 5 luvun tarkoittamalla tavalla käytettäväksi konttien varastokenttänä.

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

Vuokralainen ei saa varastokentän rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä tai toiminnallaan aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa. Mikäli näin kuitenkin tapahtuu, on vuokralainen velvollinen korvaamaan vahingot tai haitat täysimääräisesti.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alue sijaitsee kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Vuokralainen ei saa harjoittaa mitään sellaista toimintaa vuokra-alueella, joka saattaisi aiheuttaa pohjaveden pilaantumista tai sen riskiä. Lisäksi vuokra-alueella ei saa säilyttää mitään sellaista, joka saattaisiin aiheuttaa pohjaveden pilaantumista tai sen riskiä.

Ennen toiminnanharjoittamisen aloittamista vuokra-alueella, tulee vuokralaisen varmistaa Vihdin kunnan ympäristövalvonnasta aiotun toiminnan soveltuvuus pohjavesialueella ja, että vastaako vuokra-alueelle toteutetut rakenteet turvallista toimintaa pohjavesialueella. Mikäli ympäristövalvonta toteaa puutteita, niin ne tulee korjata ennen toiminnan aloittamista.

Mikäli vuokralainen / toiminnanharjoittaja harjoittaa kyseisenlaista toimintaa tai säilyttää alueella jotain sellaista, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään välittömästi.

Vuokralaisen on noudatettava myöhemmin myönnettäviä lupia ja oltava tietoinen niiden sisällöstä ja määräyksistä.

2.2 Vuokra-alueen pohjarakentaminen

Vuokralainen on vastuussa oman käyttönsä vaatimasta vuokra-alueen pohjarakentamisesta, tasaamisesta ja vuokra-alueen päällystämisestä sekä tarpeellisten hulevesijärjestelyiden ja tieyhteyksien toteuttamisesta vuokra-alueelle / -alueella sekä edellä mainittujen töiden suunnittelusta.

Ennen vuokra-alueella tapahtuvaa toimintaa tulee osapuolten yhdessä sopia suunnittelun yhteydessä alueen pohjarakentamisesta / toiminnan edellyttämistä maatoista kuten korkeustasoista, pohjarakenteista, pintamaan kuorimisesta ja sen mahdollisesta sijoittamisesta vuokra-alueelle siten, että näistä ei aiheudu alueen myöhemmälle käytölle ylimääräisiä kustannuksia, haittaa tai vahinkoa esim. massanvaihtoa tai maanajoa. Myöhemmällä käytöllä tässä kohdin tarkoitetaan käyttöä, mikä vuokra-alueelle olisi tulossa alueelle laadittavan asemakaavan seurauksena. Tässä yhteydessä voidaan sopia, että osa maatyöistä on poistettava vuokra-alueen palautuessa vuokranantajalle.

Vuokralainen on vastuussa tarvitsemiensa vuokra-alueelle johtavien väliaikaisten tieyhteyksien rakentamisesta ja kunnossapidosta. Väliaikaiset tieyhteydet suunnitellaan yhteistyössä vuokranantajan ja vuokralaisen kanssa siten, että väliaikaisten tieyhteyksien sijainti ei aiheuta haittaa kunnallisen infrastruktuurin myöhemmälle rakentamiselle.

Edellä mainittujen toimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista ei vuokralaisella ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksusta hyvitystä, eikä myöskään korvausta vuokrasuhteen päättyessä, mikäli näistä ei vuokranantajan kanssa ole myöhemmin erikseen sovittu.

2.3 Rakentaminen vuokra-alueella

Vuokralaisella ei ole oikeutta rakentaa vuokra-alueelle mitään rakennuksia tai rakennelmia. Vuokra-alue on tarkoitettu konttien varastointiin.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen toiminnanharjoittamisen edellyttämien lupien hankkimisesta ja niiden voimassaolosta.

Vuokralaisen suorittaa tarvitsemansa maaperätutkimukset omalla kustannuksellaan.

2.4 Kunnossapito ym.

Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että mainittu vuokra-alueen käyttötarkoitus pysyy sanotulla alueella eikä aiheuta ympäristössä vahinkoa eikä kohtuutonta häiriötä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta sekä vuokra-alueen lähiympäristön siistimisestä vuokra-alueelta peräisin olevien vuokralaisen / vuokralaisen toiminnan aiheuttamien jätteiden ja roskien osalta.

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

Vuokralainen kulkee vuokra-alueelle vuokranantajan osoittamaa reittiä pitkin ja vastaa kulkuyhteyden kunnossapidosta omalta osaltaan. Mikäli vuokralaisen tienkäyttö rikkoo tietä, jota se käyttää kulkemiseen, tai muuten vahingoittaa sitä, vastaa vuokralainen tien korjaamisesta ennalleen kustannuksellaan.

Vuokralainen vastaa kaikista maksuista ja velvoitteista, joihin vuokra-alueen osalta on alueen haltija tai maanomistaja kulloinkin voimassa olevien lakien, asetusten ja kunnallisten säännösten mukaan osallistuttava.

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

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta mistään vuokra-alueelle tekemistään perusparannuksista tai muista töistä.

2.5 Maaperän pilaantuminen

Ympäristösuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona vuokranantaja ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin todettu pilaantuneeksi tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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 (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 maaperän puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

3 VUOKRASUHTTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on viisi (5) vuotta.

Vuokra-aika alkaa xx.x.2026 ja päättyy xx.x.2031.

Sopimus voidaan päättää tai sitä voidaan muuttaa kesken sopimuskauden, jos sopimusosapuolet yhteisesti niin sopivat. Sopimusosapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sopimuksen ehdoista ja sen mahdollisesta päättämisestä, mikäli sopimus käy jommallekummalle sopimusosapuolelle kohtuuttomaksi.

Vuokrasopimuksen päättyessä kesken vuokranmaksukauden ennakoon maksetusta vuosivuokrasta palautetaan vuokranmaksukaudesta jäljellä olevien täysinäisten kuukausien osuus.

3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaa käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämä sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan; ja
- c) kunnalla ei ole alueelle muuta tarvetta tai se ei ole myymässä / vuokraamassa aluetta kolmannelle, alueella tuolloin voimassa olevan asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Vuokraehdot neuvotellaan uudestaan ennen vuokra-ajan jatkamista.

Mikäli sopimusosapuolet hyväksyvät molemmin puolin tarkistettut ehdot, vuokrasopimusta voidaan jatkaa yhdessä sovitun ajan.

3.3 Alivuokraus

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

3.4 Katselmukset

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.

Kunta pidättää oikeuden sijoittaa tarvittaessa vuokra-alueelle kunnallisteknisiä johtoja. Kunnalla on oikeus korvauksetta sijoittaa vuokra-alueelle kortteli- ja katusuunnitelmien mahdollisesti edellyttämiä pengerryksiä, leikkauksia tai muita rakennelmia. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvat mahdolliset vahingot.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle kalenterivuosittain vuotuis-
ta vuokraa, joka on **kuusituhatta (6.000 €) euroa**.

Tämän sopimuksen mukainen laskutuskausi on 1.1. – 31.12.

Ensimmäisen vuoden vuosivuokrasta laskutetaan vuokrasopimuksen allekirjoittamiskauden lisäksi jäljellä olevat täydet kuukaudet.

Ensimmäisen vuoden vuosivuokra on maksettu etukäteen ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Jatkossa vuosivuokra maksetaan kunkin vuokravuoden huhtikuun 1. päivään mennessä vuokranantajan lähettämää laskua vastaan.

Mikäli alueelle laaditaan asemakaava ja alue osoitetaan asemakaavassa elinkeinotoiminnan tarpeisiin ja sille osoitetaan rakennusoikeutta, on vuokranantajalla oikeus tarkistaa vuosivuokraa korkeammaksi uutta käyttötarkoitusta ja asemakaavan mukaista tehokkuutta vastaavaksi.

Vuokran korotus tulee tapahtua kahden (2) vuoden sisällä alueelle laaditun asemakaavan tultua voimaan.

4.2 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, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2025 keski-indeksiluku, joka on 2339. Tarkistusindeksi on kutakin vuokranmaksuvuotta edeltävän vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Muut maksut

Kunta perii vesihuoltolakiin (119/2001) perustuvia maksuja.

4.4 Maksamattomat vuokrat

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

Selvyyden vuoksi todettakoon, että vuokrauksen kohde ei ole vuokrattuna ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista.

5 ALUEEN LUOVUTTAMINEN

5.1 Alueen luovuttaminen

Ennen tämän vuokrasopimuksen voimassaolon päättymistä vuokralaisen on kustannuksellaan poistettava kaikki kalustonsa, materiaalsensa ja muun irtaimen omaisuutensa vuokra-alueelta, siistittävä alue, hävittämään alueella mahdollisesti olleet jätteet asianmukaisesti ja korjattava mahdolliset vuokra-alueen vahingot, jotka ovat aiheutuneet vuokralaisen tai sen työntekijöiden, urakoitsijoiden tai muiden heidän toimintaansa liittyvien tahojen toiminnasta ja/tai oleskelusta vuokra-alueella.

Selvyyden vuoksi todetaan, että työt, jotka vuokralainen on toteuttanut vuokra-alueelle kohdan **2.2 Vuokra-alueen pohjarakentaminen** nojalla, jäävät sellaisenaan vuokra-alueelle vuokranantajan käyttöön korvauksetta, mikäli vuokranantaja katsoo niiden jäämisen tarkoituksenmukaiseksi. Mikäli vuokranantaja katsoo, että vuokralaisen kohdan **2.2 Vuokra-alueen pohjarakentaminen** nojalla toteutetut vuokra-alueen pohjarakenteet tulee poistaa, tulevat ne vuokralaisen toimesta ja kustannuksella poistaa ennen tämän vuokrasopimuksen voimassaolon päättymistä.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa vuokranantajalla on oikeus toteuttaa edellä mainitut toimet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 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.

6.2 Vuokranantajan oikeus suorittaa tutkimuksia vuokra-alueella

Vuokranantaja pidättää itselleen tai määräämälleen / osoittamalleen taholle oikeuden vuokra-aikana suorittaa vuokra-alueella tarpeellisia kairausperusteisia ja muita pohjatutkimuksia sekä tutkimuksia pohjaveden tasosta ja paineellisuudesta. Lisäksi alueelle vuokranantaja saa suorittaa muita tutkimuksia ja selvityksiä, joiden yhteydessä ei ole tarpeellista muokata maastoa.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

6.4 Viivästyskorko

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

6.5 Sopimuksen purkaminen

Mikäli kunta alueelle myöhemmin laadittavan asemakaavan takia, ennen vuokra-ajan päättymistä, tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, on vuokranantajalla oikeus irtisanoa vuokrasopimus niiltä osin päättymään kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla.

Lisäksi jos alueelle myöhemmin laadittavan asemakaavan takia, ennen vuokra-ajan päättymistä, vuokra-alueena olevan alue on laajuudeltaan suurempi kuin laaditun asemakaavan mukainen tontti, on molemmilla osapuolilla oikeus irtisanoa vuokrasopimus niiltä osin, mikä sijaitsee asemakaavan mukaisen tontin ulkopuolella, päättymään kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla.

Vuokra-alueen sijaitessa vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään välittömästi ilman irtisanomisaikaa tilanteissa, joissa vuokralainen harjoittaa vuokra-alueella sellaista toimintaa, mikä ei ole sallittua pohjavesialueella tai säilyttää vuokra-alueella jotain sellaista, mitä ei ole sallittu pohjavesialueella säilyttää.

Muutoin sopijapuolilla on oikeus irtisanoa sopimus maanvuokralain (258/66) mainituilla perusteilla.

6.6 Vuokraoikeuden kirjauttaminen

Vuokralainen voi halutessaan kirjauttamaan vuokraoikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

6.7 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut alueen ja rajat sekä maasto-olosuhteet. Vuokralainen on verrannut näitä esitetystä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

6.8 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- lainhuutotodistus xx.x.2026
- rasiustodistus xx.x.2026
- kiinteistörekisteriote xx.x.2026

Vuokralainen on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja –määräyksiin.

6.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

6.10 Sitovuus

Tämä vuokrasopimus sitoo Vihdin kuntaa sen jälkeen, kun kunnanhallituksen, tätä vuokrausta koskeva päätös xx.x.2026 § xx on saanut lainvoiman.

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

Vihdissä, _____ kuun ____ päivänä 2026

Vuokranantaja

VIHDIN KUNTA

Tämän maanvuokrasopimuksen hyväksyn ja sitoudun täyttämään maanvuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Vihdissä, _____ kuun ____ päivänä 2025

Vuokralainen

OY MATTSON HANDELS AB

