

KH 29.05.2023 § 228

KH xx.xx.2023

MAANVUOKRASOPIMUS

LUONNOS

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Kokkolan Kaupunki y-tunnus: 0179377-8

Vuokralainen: Umicore Finland Oy y-tunnus 2533186-9

### 1.2 Vuokra-alue

Liitteenä 1 olevaan karttaan merkitty alue vuokranantajan omistamista Kokkolan kaupungissa olevista kiinteistöistä, kiinteistörekisteritunnukset XXX.

Vuokrasopimus käsittää liitteessä 1 osoitetun n. 42.300 m<sup>2</sup> + 4858 m<sup>2</sup> = 47.158 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>:n suuruisen maa- alueen.

Vuokralainen ottaa alueen vastaan siinä kunnossa, kun se on sopimuksen allekirjoitushetkellä. Sopimuksen liitteessä 2 maaperätutkimus.

## 2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla kemianteollisuustoimintaan siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

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

## 2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen 31.12.2025 mennessä vähintään 20 % nykyisen asemakaavan sallimasta enimmäisrakennusoikeudesta, joka on  $0,6 \cdot 47.158 = 28.294$  kerrosneliometriä, siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusasetuksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottotarkastuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa. Hakemusta rakennusajan pidennyksestä ei voida evätä, jos viivästys johtuu vuokralaisesta riippumattomasta seikasta.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta. Vuokranantaja luovuttaa vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot vuokra-alueen maaperästä ja sen soveltumisesta rakentamiseen.

## 2.3 Rakentaminen ja vuokra-alueen käyttö

Vuokralainen on oikeutettu rakentamaan vuokra-alueelle kemiantehtaan sekä toiminnassaan mahdollisesti tarvitsemiaan lisärakennuksia, rakenteita ja laitteistoja.

Rakentamislupapiirustukset on esiteltävä vuokranantajalle, ennen niiden jättämistä viranomaiskäsittelyyn. Vuokranantajan katsotaan hyväksyneen suunnitelman, ellei se ole huomauttanut asiasta 2 viikon kuluessa siitä, kun suunnitelma on toimitettu sille.

Kaikista hankkeista ja toimenpiteistä, jotka kohdistuvat vuokra-alueeseen, on vuokralaisen etukäteen ilmoitettava vuokranantajalle ja lopullisiin hankkeen tai toimenpiteen suunnitelmiin on saatava vuokranantajan hyväksyntä.

Vuokranantajalla ei ole ilman painavaa syytä oikeutta olla hyväksymättä hankkeen tai toimenpiteen suunnitelmia tai muita rakentamiseen liittyviä suunnitelmia, mikäli ne ovat kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön vaatimukset täyttäviä.

## 2.4 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Vuokralainen voi kaataa puita hyväksytyyn rakentamissuunnitelman mukaista rakentamista varten.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus. Vuokralainen ei vastaa vuokra-alueen ulkopuolisista kunnostus- tai perusparannustöistä.

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 sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

## **2.5 Maaperän roskaantuminen ja pilaantuminen**

Vuokranantaja vakuuttaa, että se on esittänyt vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä alueella mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan roskaannu tai pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana tai sitä ennen kulloinkin voimassa olevien säännösten tarkoittamalla tavalla roskaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen siivoamisesta siten kuin kulloinkin voimassa olevissa säännöksissä säädetään.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vastuu vuokra-alueen pilaantumisesta ennen vuokra-ajan alkua (sisältäen myös maaperään mahdollisesti haudatut jätteet) on vuokranantajalla. Vuokralainen vastaa maaperän pilaantumisesta vuokra-aikana. Vuokranantaja on teettänyt alueella maaperätutkimuksen, joka on tämän sopimuksen liitteenä 2. Mikäli on vuokra-aikana syytä epäillä, että vuokra-alue tai sen osa on pilaantunut vuokra-aikana, vuokralainen on velvollinen selvittämään maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja mahdollinen puhdistustarve siten kuin voimassa olevassa lainsäädännössä säädetään.

Yllä mainitusta poiketen Vuokralainen vastaa vuokra-ajan alussa vuokra-alueelta mahdollisesti pois kaivettavan saastuneen pintahumuksen hävittämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana tai sitä ennen kulloinkin voimassa olevien säännösten tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten, kuin kulloinkin voimassa olevissa säännöksissä säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus siivota roskaantunut alue, selvittää alueen pilaantuneisuus sekä toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun. Vuokranantajalla on oikeus periä edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle siitä kirjallisesti 60 päivää aiemmin.

## **2.6 Alivuokraus**

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

## **2.7 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.

## **2.8 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sitoutuu neuvottelemaan vuokranantajan osoittamien teollisuusaluetta tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisesta vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Vuokranantajalla tai kolmannelle osapuolella on oikeus suorittaa muutos- ja korjaustöitä vuokra-alueella olevissa vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle kuuluvissa putkissa, johdoissa ja muissa vastaavissa laitteissa ja rakennelmissa aiheuttamatta vahinkoa tai vaaraa vuokralaisen omaisuudelle tai liiketoiminnalle. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan aiheutuneen haitan tai vahingon mukaisesti.

## **2.9 Alueen osan luovutus**

Jos vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, on vuokralainen velvollinen neuvottelemaan alueen luovuttamisesta.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

# **3 VUOKRASUHTEEN KESTO**

## **3.1 Vuokra-aika**

Sopimuksen kohdassa 1.2 määritellyn alueen hallinta siirtyy vuokralaiselle seuraavasti:

- Sopimus astuu voimaan sen allekirjoituspäivämääränä, mutta hallintaoikeus siirtyy vuokralaiselle 1.8.2023.
- Normaali vuosivuokra maksetaan 1.8.2023 alkaen siten kuin kohdassa 4.1 määrätään
- Tämä vuokrasopimus päättyy 31.7.2122.

## 4 MAKSUT

### 4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 27 776,06 euroa (laskettu seuraavasti:  $11,78 \text{ €/m}^2 \times 47.158 \text{ m}^2 \times 5\%$ ). Vuoden 2023 vuokra on 5 kuukauden vuokra.

Vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen jaettuna kahteen yhtä suureen erään lukuun ottamatta vuoden 2023 vuokraa, joka laskutetaan yhdessä erässä lokakuun 31 päivänä. Normaalin vuosivuokran ensimmäinen erä on maksettava viimeistään helmikuun 28. päivänä ja toinen erä viimeistään elokuun 31. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

### 4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) vuoden keski-indeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (27 776,06 €) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin vuoden keski-indeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden ~~2021~~ 2022 elinkustannusindeksin (1951:10=100) keski- indeksiluku, joka on ~~2017~~ 2061. Tarkistusindeksi on kunakin vuonna edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

### **4.3 Muut maksut**

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset uudet vuokra-alueeseen liittyvät ja kaikkia samalla alueella toimivia yrityksiä koskevat verot ja maksut lisätään vuokraan. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen vastaa vuokra-alueella harjoittamastaan toiminnasta johtuvista maksuista ja veroista.

### **4.4 Vuokralaisen rahoittajan ehdot**

Edellyttäen, että vuokralainen on kirjallisesti ilmoittanut mahdollisen rahoittajapankin yhteystiedot vuokranantajalle, vuokranantaja sitoutuu ilmoittamaan rahoittajapankille kirjallisesti mahdollisesta vuokran maksun laiminlyönnistä tai muusta sopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen oikeuttavasta vuokralaisen sopimusrikkomuksesta ja tarjoamaan rahoittajapankille mahdollisuuden oikaista irtisanomis- tai purkuperuste 90 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta. Mikäli rahoittajapankki oikaisee irtisanomis- tai purkuperusteen mainitun 90 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta, vuokranantajalla ei ole oikeutta irtisanoa tai purkaa tätä sopimusta.

Lisäksi, vuokralaisen rahoittajapankin niin edellyttäessä, vuokranantaja sitoutuu neuvottelemaan sopimuksesta jonka alla vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet tämän sopimuksen alla voidaan siirtää vuokralaisen rahoittajapankille mikäli vuokralainen ei suoriudu tämän sopimuksen mukaisista velvoitteistaan (nk. direct agreement).

## **5 MUUT SOPIMUSEHDOT**

### **5.1 Vahinkotapahtuma ja vanhentunut rakennus**

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, tai rakennus on vanhentunut, vuokralainen voi joko

- (i) rakentaa tuhoutuneen tilalle toimintaan soveltuvan rakennuksen; tai
- (ii) siivota vuokra-alueen siten kuin kohdassa 2.5 on edellytetty.

Tilanteissa (i) ja (ii) yllä, työt on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

### **5.2 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.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädetyssä 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.

### **5.3 Vuokraoikeuden kirjaaminen ja siirto**

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta hakea Maakaaren (540/95) mukaisen erityisen oikeuden kirjaamista tämän vuokrasopimuksen pysyvyyden vakuudeksi.

Vuokranantaja antaa suostumuksensa siihen, että vuokralainen voi kirjata tämän Sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden parhaalle etusijalle. Vuokranantaja sitoutuu käytettävissään olevin keinoin edesauttamaan sitä, että sellaiset tahot, joilla on mahdollisesti Kiinteistöön aikaisemmin kirjattu parempi etusija, antavat etusijajärjestyksen muuttamiselle suostumuksensa. Mikäli suostumusta etusijajärjestyksen muuttamiseksi ei saada, Vuokranantaja sitoutuu käytettävissään olevin keinoin edesauttamaan parhaan mahdollisen etusijan saamista vuokraoikeuden kirjaamiselle. Käytännössä tämä voi tarkoittaa esimerkiksi vuokra-alueen muodostamista omaksi erilliseksi kiinteistöksi ja vuokraoikeuden kirjaamista näin muodostettavaan kiinteistöön parhaalle etusijalle.

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 tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

### **5.4 Viivästyskorko**

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

### **5.5 Sopimuksen päättäminen**

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa sopimus koska tahansa sopimuksen voimassaoloaikana. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti ja irtisanomisaika on yksi (1) vuosi.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä sopimus, jos vuokralainen tai vuokralaisen palveluksessa oleva henkilökunta toistuvasti tai merkittävästi rikkoo sopimusehtoja tai toistuvasti tai merkittävästi laiminlyö vuokranmaksuvelvollisuutensa. Irtisanomisaika on tällöin yksi (1) vuosi.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus kesken sopimuskauden

- jos vuokralaisen lainvastaisen toiminnan tai jatkuvien laiminlyöntien seurauksena vuokranantajalle aiheutuu toistuvia ja/tai merkittäviä häiriöitä.
- vuokralaisen toiminta vaarantaa jatkuvasti ja olennaisesti alueen

turvallisuutta. **Irtisanomisaika on tällöin yksi (1) vuosi.**

Kummalla tahansa Sopijapuolella on oikeus irtisanoa sopimus välittömästi seuraavista syistä:

- vuokralaisen vuokra-alueelle suunnitelma laajennushanke raukeaa tai vuokralainen ei ole noudattanut kohdan 2.2 mukaista rakentamisvelvoitettaan eikä Vuokranantaja myönnä lisääikaa kohdan 2.2. mukaisesti,
- vuokralainen ei saa viranomaisten myöntämiä lupia toimintaansa tai
- vuokralainen ei tee investointipäätöstä tehtaasta 31.12.2024 mennessä

Sopimus voidaan sopimuskauden aikana päättää yhteisellä sopimuksella.

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella pakkohuutokaupalla 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 omaisuutensa suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä mainituilla perusteilla, eli tilanteessa jos:

- 1) vuokralainen on tämän lain tai vuokrasopimuksen vastaisesti siirtänyt vuokraoikeuden tai luovuttanut vuokra-alueen tai sen osan hallinnan toiselle;
- 2) vuokralainen on laiminlyönyt suorittaa vuokranmaksun lain tai vuokrasopimuksen mukaisessa ajassa eikä ole kehotuksesta huolimatta täyttänyt maksuvelvollisuuttaan hänelle asetetussa vähintään kuukauden pituisessa määräajassa tai samassa ajassa asettanut hyväksyttävää vakuutta; tai
- 3) vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden taikka hän on käyttänyt vuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta tämän lain tai vuokrasopimuksen vastaisesti eikä ole kehotuksesta huolimatta korjannut laiminlyöntiään tai menettelyään hänelle asetetussa kohtuullisessa määräajassa.

Sopimuksen purkaminen on aina toimitettava viimeistään kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa on määrätty.



## **5.6 Sopimusrikkomus**

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sopimuksen nojalla annettuja määräyksiä, on vuokralainen velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingot.

Vuokralainen on vahingonkorvauksen lisäksi velvollinen maksamaan vuokranantajalle sopimussakon, jonka suuruus on enintään sopimuksen rikkomisvuoden vuosivuokra viisinkertaisena. Sopimussakko soveltuu vain, mikäli vuokralainen merkittäväällä tavalla rikkoo tämän sopimuksen alaisia velvollisuuksiaan, pois lukien vuokranmaksuvelvollisuuttaan. Ennen sopimussakon soveltamista vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle sopimussakon uhasta, ja tarjottava vuokralaiselle mahdollisuus kohtuullisessa ajassa, joka on vähintään 90 päivää, korjata sopimusrikkomus.

## **5.7 Maa-ainekset ja puut**

Vuokranantajalla on oikeus korvauksetta kuljettaa alueelta pois ruokamulta ennen rakennustöiden aloittamista.

Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvä ylijäämälouhe samoin kuin muukin ylijäämäkiviaines on vuokranantajan omaisuutta, ja se tulee ajaa korvauksetta vuokranantajan osoittamaan paikkaan enintään yhden kilometrin päähän vuokra-alueesta.

Vuokra-alueelta ennen rakennustöiden aloittamista kaadettavat puut ovat vuokranantajan omaisuutta.

## **5.8 Vuokranantajan ohjeet ja määräykset**

Vuokralaisen on noudatettava alueen yleisiä määräyksiä, mitä on säädetty tai määrätty paloturvallisuuden, työturvallisuuden, liikennekurin, siisteyden, jätehuollon, ympäristönsuojelun, aluevartiointin sekä järjestyksen säilymiseksi.

## **5.9 Aluepalvelusopimus**

Vuokralainen vastaa niistä toiminnassaan aiheutuvista kuluista, jotka aiheutuvat tehdasaluekunnossapidosta (tiet, rautatiet, viher-, pysäköinti- ja varastoalueet), aluevartiointista, turvallisuudesta, jätehuollosta, sähköstä, vedestä ja viemäroinnistä.

## **5.10 Vastuu vahingoista**

Vuokralainen vastaa toimintansa aiheuttamasta välittömästä ympäristö- ja omaisuusvahingosta, joka aiheutuu vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle vuokralaisen palveluksessa olevan tai vuokralaisen palkkaaman henkilökunnan huolimattomuudesta. Kolmannelle osapuolelle tapahtuneet vahingot käsittelevät vuokralainen ja kolmas osapuoli aina keskenään. Vuokralaisella on velvollisuus viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle mahdollisesta vuokrakohdetta koskevasta tai muusta teollisuusalueella vuokranantajan omaisuuteen kohdistuneesta vahingosta.

### **5.11 Sopimuksen liitteet**

Jos sopimuksen ja sen liitteiden välillä on eroja, noudatetaan sopimuksen sanamuotoa ja liitteet pätevät numerojärjestyksessä.

Liitteet:

1. Karttaliite
2. Maaperätutkimuksen tulos

### **5.12 Maanvuokralaki**

Tämä sopimus on maanvuokralain (258/1966) 5 luvun mukainen maanvuokrasopimus. Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole muuta sovittu, maanvuokralakia sovelletaan tähän sopimukseen.

### **5.13 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten kesken neuvottelemalla. Mikäli asiassa ei päästä sovintoon, ratkaistaan asia Pohjanmaan kärjäoikeudessa.

## **ALLEKIRJOITTAMINEN**

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

Kokkolassa ..... xx