

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Kokkolan kaupunki 0179377-8
PL 43, 67101 Kokkola

Vuokralainen: KIP Service Oy 2240650-3
PL 32, 67101 Kokkola

1.2 Vuokra-alue

Kokkolan kaupungin 41. kaupunginosan korttelissa nro 1 sijaitsevasta tontista nro 13 noin 64 000 m² suuruinen alue (Liite 1, kartta). Alueesta käytetään vuokra-alue tunnusta 272-401-1-13-V1.

2 SOPIMUKSEN TAUSTAA

Kokkolan kaupunki on vuokrannut Boliden Kokkola Oy:ltä n. 6 ha:n alueen kiinteistöstä 272-41-1-13 erillisellä maanvuokra- ja käyttöoikeussopimuksella, joka on tämän sopimuksen liitteenä (Liite 2). Tällä sopimuksella Kokkolan kaupunki vuokraa edelleen ko. maa-alueen KIP Service Oy:lle siirtäen maanvuokrasopimuksessaan olevat vastuut ja velvoitteet KIP Service Oy:n vastattavaksi.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Toiminnan määrittely

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

KIP Service Oy kantaa täyden vastuun vuokra-alueen suunnitteluttamisesta, aluekonseptoinnista, infran rakentamisesta sekä ohjeistuksesta ja määräyksistä alueen toimijoille. KIP Service Oy:llä on oikeus määrittää toimijakohtaiset palvelut ja niiden hinnoittelut. KIP Service Oy ei saa ilman Kokkolan kaupungin lupaa käyttää vuokra- aluetta muuhun tarkoitukseen.

KIP Service Oy on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä ja sen alivuokralaisilla on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että ne noudattavat toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. KIP Service Oy ja sen alivuokralaiset sitoutuvat rakentamisessa noudattamaan yleiskaavaa, asemakaavaa ja rakennusjärjestyksen määräyksiä tai muita määräyksiä.

Vuokra-alueen käyttämisestä ei saa aiheutua haittaa ympäröivän alueen toiminnoille.

KIP Service Oy ei voi asettaa rajoituksia lähialueiden rakennusten, maarakenteiden tai rakennelmien sijainnille, mitoille tai mittasuhteille eikä alueen käytölle muiltakaan osin. KIP Service Oy on tietoinen siitä, että vuokra-alueen viereisellä satama- ja teollisuusalueella käsitellään pölyviä tuotteita.

KIP Service Oy:n tulee asianmukaisilla varotoimenpiteillä minimoida ympäristölle mahdollisesti aiheutuvat riskit sen mukaisesti kuin viranomainen edellyttää.

KIP Service Oy ei saa toimenpiteillään aiheuttaa Kokkolan kaupungille tai kolmansille vahinkoa tai haittaa. Mikäli KIP Service Oy aiheuttaa tämän sopimuksen ehtoja rikkomalla tai muuten tuottamuksellisesti vahinkoa tai haittaa, on KIP Service Oy viipymättä velvollinen ryhtymään vahingon tai haitan poistamiseen tähtääviin toimenpiteisiin sekä korvaamaan Kokkolan kaupungille mahdollisesti aiheuttamansa vahingon. KIP Service Oy ei kuitenkaan vastaa Kokkolan kaupungille tai kolmansille aiheutuneista välillisistä tai epäsuorista vahingoista, ellei vahinko ole aiheutettu KIP Service Oy:n tahallisuudella tai törkeän tuottamuksellisella toiminnalla.

3.2 **Kunnossapito ym.**

KIP Service Oy on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

KIP Service Oy huolehtii tarpeelliseksi katsottujen perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada Kokkolan kaupungin kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista KIP Service Oy:llä ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

KIP Service Oy:llä ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

3.3 **Maaperän roskaantuminen ja pilaantuminen**

KIP Service Oy on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei sen toimesta eikä muutoinkaan roskaannu tai pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana jätelain (646/2011) 72 §:n tarkoittamalla tavalla roskaantunut KIP Service Oy on velvollinen huolehtimaan alueen siivoamisesta siten kuin jätelain 73 §:ssä säädetään.

Mikäli vuokra-aluetta tai sen osaa on syytä epäillä toiminnan luonne tai mahdolliset muut seikat huomioiden pilaantuneeksi, KIP Service Oy on velvollinen selvittämään maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja mahdollinen puhdistustarve siten kuin ympäristönsuojelulain 135 §:ssä säädetään.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 §:n tai 17 §:n (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantunut, KIP Service Oy on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten, kuin ympäristönsuojelulain 133 §:ssä säädetään.

Mikäli KIP Service Oy laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Kokkolan kaupungilla on oikeus siivota roskaantunut alue, selvittää alueen pilaantuneisuus sekä toteuttaa puhdistaminen KIP Service Oy:n lukuun. Kokkolan kaupungilla on oikeus periä edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset KIP Service Oy:ltä.

Alueesta on tehty maaperätutkimus, joka myös alkuperäisen maanvuokrasopimuksen liitteenä. (liite 3)

3.4

Alivuokraus

KIP Service Oy:llä on oikeus vuokrata maa-aluetta edelleen kolmannelle osapuolelle. Aluetta saa ainoastaan alivuokrata 3.1. kohdassa määriteltyyn toimintaan.

3.5

Tiet ja kaapelit

KIP Service Oy:lle tulee sallia kulku vuokrakohteille niiden tarkoituksenmukaisen käytön vaatimassa laajuudessa.

KIP Service Oy:llä on oikeus rakennuttaa johtoja / kaapeleita vuokra-alueelle (sekä sähkö- että telejohtoja). Kaapelointi tulee rakentaa alueella maakaapelina. Kaapelireiteistä on sovittava sekä Kokkolan kaupungin että Boliden Kokkola Oy:n kanssa.

KIP Service Oy:llä on oikeus vuokra-alueella, sekä kiinteistöjen kulku- ja kaapelireiteillä, hakata metsää ja muokata maastoa siinä määrin, kuin edellä mainitut toimenpiteet edellyttävät. Kaadettu puutavara on Boliden Kokkolan Oy:n omaisuutta. Hakkuiden ajankohdasta, määrästä ja puutavaran kuljetuksesta on sovittava yhdessä maanomistaja Boliden Kokkola Oy:n kanssa.

3.6

Katselmukset

Kokkolan kaupungilla ja Boliden Kokkola Oy:llä on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen mukaisia määräyksiä myös muutoin. Katselmuksista tulee ilmoittaa KIP Service Oy:lle ennakoon.

Mikäli katselmuksessa havaitaan puutteita, tulee KIP Service Oy:n viipymättä korjata havaitut puutteet.

4 VUOKRASUHTEEN KESTO

4.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2023 ja päättyy 31.12.2046.

4.2 Uudelleenvuokraus

KIP Service Oy:llä on oikeus yhden kerran uudelleen vuokrata tässä sopimuksessa tarkoitettu vuokra-alue välittömästi kuluvan vuokra-ajan päätyttyä uudeksi kymmenen (10) vuoden määräajaksi, edellyttäen että Kokkolan kaupungin ja Boliden Kokkola Oy:n välinen maanvuokra- ja käyttöoikeussopimus uusitaan.

Mikäli KIP Service Oy haluaa käyttää oikeuttaan uudelleenvuokraukseen, tulee tämän antaa Kokkolan kaupungille tätä koskeva ilmoitus viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen kuluvan vuokra-ajan päättymistä. Mikäli KIP Service Oy ja Kokkolan kaupunki eivät muuta kirjallisesti sovi, noudatetaan vuokrakohteen uudelleen vuokrauksessa samoja ehtoja kuin mitä osapuolet tämän sopimuksen mukaisesti noudattavat kuluvan vuokra-ajan päättyessä.

Mikäli Kokkolan kaupunki sopii Boliden Kokkola Oy:n kanssa ko. maa-alueen sopimukseen liittyen uusia ehtoja, tulee Kokkolan kaupungin ja KIP Service Oy:n neuvotella niiden vaikutuksista tähän sopimukseen. Vastuu neuvottelujen järjestämisestä on Kokkolan kaupungilla.

5 MAKSUT

5.1 Vuokra

KIP Service Oy maksaa Kokkolan kaupungille vuotuista vuokraa, joka on kolmekymmentäneljätuhattaneljäsatäkahdeksänkymmentäneljä ja 10/100 (34 484.10) euroa (alv 0 %) lisättynä voimassaolevalla arvonlisäverolla.

Vuotuinen vuokra maksetaan yhdessä erässä viimeistään helmikuun 28. päivänä Kokkolan kaupungin osoittamalle tilille.

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

Mikäli alueesta solmitaan uusi vuokrasopimus vuokra-ajan päättyessä, sovitaan tästä ja uudesta vuokra-ajalta maksettavasta vuokrasta 30.6.2046 mennessä. Uudessa vuokratasossa pyritään noudattamaan valtakunnallista keskitasoa ja kohtuullisuutta.

5.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksin vuoden keski-indeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (34 484.10 €) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin vuoden keski-indeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi kuin perusindeksin luku, kiinteää vuokraa korotetaan. Kiinteää vuosivuokraa ei kuitenkaan alenneta, vaikka keski-indeksi jonain vuonna alenisi edellisvuoden keski-indeksistä.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2020 keski-indeksiluku, joka on 1974.

Tarkistusindeksi on kunakin vuonna edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

6 RAKENNUSTEN PURKAMINEN

KIP Service Oy on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa sekä alivuokralaisten rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. KIP Service Oy on velvollinen siistimään alueen siihen kuntoon kuin se oli vuokra-ajan alkamishetkellä.

KIP Service Oy on vastuussa myös alivuokralaistensa rakennusten ja rakennelmien purkamisesta ja alueen ennallistamisesta, mikäli vuokrasuhde päättyy.

Mikäli tässä tarkoitettua KIP Service Oy:n tai sen alivuokralaisten omaisuutta ei ole poistettu alueelta 12 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, Kokkolan kaupungilla on oikeus myydä ne KIP Service Oy:n lukuun julkisella pakkohuutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

KIP Service Oy:n vuokranmaksuvelvollisuus on voimassa niin kauan, kunnes kaikki KIP Service Oy:n tai sen alivuokralaisten omaisuus on poistettu vuokra-alueelta ja alue on ennallistettu sopimuksen mukaiseen kuntoon.

Mikäli huutokaupasta saadut varat eivät riitä kattamaan purku- ja siistimiskuluja, Kokkolan kaupunki laskuttaa erotuksen KIP Service Oy:ltä. Kokkolan kaupunki sitoutuu tilittämään mahdollisen purku- ja siistimiskulujen ylittävän osuuden myyntituotoista viipymättä KIP Service Oy:lle.

7 MUUT SOPIMUSEHDOT

7.1 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

KIP Service Oy:n 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 säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, KIP Service Oy on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

7.2 Vuokraoikeuden siirto

Tätä sopimusta ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toisen osapuolen kirjallista suostumusta.

7.3 Sopimuksen purkaminen

Mikäli KIP Service Oy ei ole ryhtynyt rakentamistoimenpiteisiin 31.12.2023 mennessä on Kokkolan kaupungilla oikeus purkaa tämä sopimus.

Kokkolan kaupungilla on oikeus purkaa tämä sopimus myös maavuokralain (258/66) 19 §:ssä mainituilla perusteilla.

Mikäli Kokkolan kaupungin ja Boliden Kokkola Oy:n maanvuokraus- ja käyttöoikeussopimuksen kohta 16 maanvaihto-oikeus ja sopimuksen purkautuminen toteutuu, purkautuu myös tämä kyseinen sopimus.

7.4 Sopimuksen irtisanominen

Sopimus on irtisanottavissa molempien osapuolten toimesta 12 kk:n irtisanomisajalla.

Kokkolan kaupungilla on oikeus irtisanoa sopimus kesken sopimuskauden jos:

- KIP Service Oy:n lainvastaisen toiminnan tai jatkuvien laiminlyöntien seurauksena Kokkolan kaupungille aiheutuu toistuvia ja/tai merkittäviä häiriöitä
- KIP Service Oy:n toiminta vaarantaa jatkuvasti ja olennaisesti alueen turvallisuutta
- KIP Service Oy laiminlyö vuokranmaksuvelvollisuutensa
- KIP Service Oy syyllistyy muuhun olennaiseen sopimusrikkomukseen

ja jos KIP Service Oy ei korjaa edellä mainittuja sopimusrikkomuksia yhden kuukauden (1 kk) kuluessa siitä, kun Kokkolan kaupunki on antanut sopimusrikkomuksesta irtisanomisuhkaisen kirjallisen ilmoituksen.

Irtisanomisaika on tällöin kuusi (6) kuukautta.

KIP Service Oy:llä on oikeus irtisanoa sopimus yhden vuoden irtisanomisajalla. Tällöin KIP Service Oy on velvollinen purkamaan rakennukset, rakennelmat ja laitteet ennen irtisanomisajan loppua. Sopimuksen päätyttyä KIP Service Oy on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan siitä, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä olevat KIP Service Oy:n hyväksi perustetut erityisten oikeuksien kirjaukset ja mahdolliset muut KIP Service Oy:n hyväksi perustetut kirjaukset poistetaan viipymättä.

KIP Service Oy:n omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 6. on määrätty.

7.5 Sopimussakko

Jos KIP Service Oy rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sopimuksen nojalla annettuja määräyksiä, on KIP Service Oy velvollinen vahingonkorvauksen lisäksi maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään viimeksi tarkistetun vuosivuokran viisikymmenkertaisen määrän.

7.6 Muut ehdot

Mikäli Boliden Kokkola Oy ja Kokkolan kaupunki sopivat tätä aluetta koskevaan vuokrasopimukseen muutoksia, ovat osapuolet velvollisia neuvottelemaan myös tämän sopimuksen ehdot uusiksi. Tässä tapauksessa Kokkolan kaupunki on velvollinen järjestämään neuvottelut KIP Service Oy:n kanssa.

KIP Service Oy:n on noudatettava suurteollisuusalueen yleisiä määräyksiä, mitä on säädetty tai määrätty, paloturvallisuuden, työturvallisuuden, liikennekurin, siisteyden, jätehuollon, ympäristösuojelun, aluevartiointin sekä järjestyksen säilyttämiseksi. Ellei tässä sopimuksessa ole tosin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29.4.1966 annetun maavuokralain (258/66) ns. muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä. KIP Service Oy vastaa alivuokralaisten toiminnasta niin kuin omastaan.

Tähän sopimukseen voidaan tehdä muutoksia vain kirjallisesti. Molempien osapuolten on hyväksyttävä muutokset allekirjoituksillaan. Muutokset tähän sopimukseen on hyväksyttävä kirjallisesti maa-alueen omistajalla, eli Boliden Kokkola Oy:llä.

7.7 Erimielisyyksien selvittäminen

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

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

ALLEKIRJOITTAMINEN

Kokkola maaliskuun 20. päivänä 2023

KOKKOLAN KAUPUNKI
Valtakirjalla



Stina Mattila
kaupunginjohtaja



Ben Weizmann
hallintojohtaja

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot. Paikka ja aika edellä mainitut.

KIP Service Oy



Olli-Matti Airiola
toimitusjohtaja

- Liite 1 Kartta vuokrattavasta alueesta
- Liite 2 Maanvuokra- ja käyttösopimus Boliden Kokkola Oy ja Kokkolan kaupunki
- Liite 3 Maaperätutkimus

