

Maankäyttö, - vuokra ja maa-ainesten ottosopimus (LUONNOS)

1 OSAPUOLET

Vuokranantaja (jäljempänä "Kaupunki")

Kokkolan kaupunki
Y-tunnus: 0179377-8
PL 43, 67101 Kokkola

Vuokralainen (jäljempänä "Peab Industri")
Peab Industri Oy
Y-tunnus 2977511-2 Karvaamokuja 2a
FI-00380 HELSINKI

Kaupunki ja Vuokralainen jäljempänä erikseen "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".

2 OTTO-JA VUOKRA-ALUE

2.1 Alue

Sopimuksen tarkoittamana vuokrattavana maa-aineksen otto- ja käyttöalueena on tämän sopimuksen liitteenä 1 olevaan karttaan merkitty alue ("**Alue**") Kokkolan kaupungissa sijaitsevasta Kunnanmaa – nimisestä tilasta Rn:o 8:94 (kiinteistötunnus 272-422-8-94). Alueen rajausta on merkitty maastoon.

2.2 Käyttötarkoitus

Kaupunki on tietoinen, että Peab Industrin tarkoituksena on ottaa, louhia ja/tai murskata Alueelta maa-aineksia sekä ottaa vastaan alueelle pilaantumattomia maa-aineksia ja käyttää kiinteistöä asfalttiaseman sijoittamiseen ja asfaltin valmistukseen, maa-ainesten varastointiin, jäteasfaltin vastaanottoon, käsittelyyn ja/tai varastointiin sekä edellä mainittuihin liittyviin aputoimintoihin.

2.3 Osapuolten aiempi sopimus

Tämä sopimus on muutos Osapuolten välillä oleviin nykyisiin sopimuksiin. Peab Industrin maankäyttö-vuokra ja maa-ainesten ottosopimus on allekirjoitettu 25.1.2018 ja vuokrasopimuksen lisäys 26.2.2020. Kokkolan Autoilijoiden vuokra- ja ottosopimus on allekirjoitettu 8.8.2019

Sopimusten voimassaoloajat:

Peab Industri Oy 1.1.2018 – 31.12.2028. Vuokrasopimus ja vuokrasopimuksen lisäys. Vuokralaisella oikeus 5 vuoden jatkolle.
Peab Industri Oy:lle siirretty Kokkolan autoilijat Oy:n vuokrasopimus 1.8.2019 – 31.12.2028. Vuokralaisella oikeus 5 vuoden jatkolle.

3 SOPIMUSEHDOT

3.1 Vuokra-aika

Alueen vuokra-aika alkaa tämän sopimuksen perusteella xx.xx.2025 ja on voimassa 31.12.2045 asti. Vuokralaisella on oikeus jatkaa tämän sopimuksen ja sen mukaisten oikeuksiensa voimassaoloa viidellä (5) vuodella ilmoittamalla tästä kirjallisesti Kaupungille ennen tämän sopimuksen päättymistä.

3.2 Vuokran määräytyminen ja maksu

Peab Industri maksaa vuokra-ajasta kaupungille vuokraa 3010 (kolmetuhatkymmenen) euroa vuodessa (alv 0 %). Kaupunki toimittaa Peab Industri vuokralaskun vuosittain maaliskuussa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin 1951:10=100, indeksitarkistus tehdään vuosittain maaliskuussa. Vertailuindeksinä käytetään elinkustannusindeksin vuoden 2024 keski-indeksiä, joka on 2332.

Kaupunki on huomionnut vuokran määrittelyssä valtiontukisääntelyyn liittyvät velvoitteensa ja arvioinut, onko sillä valtiontukisääntelyyn perustuvaa ilmoitusvelvollisuutta. Kaupunki on määritellyt vuokran käyttämällä apuna kunnan omia tietoja vastaavien alueiden vuokrasta.

3.3 Käyttö- ja otto-oikeuden voimassaoloaika

Peab Industri hakee aluetta koskevat ottotoiminnan toteuttamisen vaatimat luvat. Otto-oikeus alueelta on voimassa tämän sopimuksen keston ajan.

3.4 Käyttö- ja otto-oikeudesta määräytyvä maksu Maa-aineksen otosta määräytyvä maksu

Vuosittain otettavan maa-aineksen määrä on noin 55 000–160 000 tonnia.

Maa-aineksen hinta on sopimusaikana 0,29 € / tn (alv 0 %). Hinta määräytyy Alueelta poiskuljetettavan maa-aineksen perusteella, Alueella käytettävästä maa-aineksesta ei makseta korvausta. Mikäli hintaperusteena käytetään maa-ainesten tilavuutta, käytetään kiviaineksen osalta irtokuutiomäärää tonneiksi muutettaessa muuntolukuna $k=1,6 \text{ tn/m}^3$.

Lisäksi maa-aineksen hinta sidotaan maarakennuskustannusindeksin kokonaisindeksiin (2020=100) ja vertailuindeksinä käytetään vuoden 2024 kokonaisindeksiä 127,8.

Peab Industri maksaa Kaupungille em. hinnan kuukausittain joka kuukauden 15. päivä Alueelta pois kuljettamistaan maa-aineksista määrän perusteella mitattuna joko pyöräkuormaaja- tai autovaa'alla tai muulla mittaustavalla. Mittauksesta tulee jäädä tosite määrien todentamiseksi.

Peab Industrilla on oikeus ilman eri korvausta hyödyntää Alueen pintamaita myyntitoiminnassaan.

3.5 Otto- ja vuokraoikeuden kirjaaminen

Peab Industrilla on oikeus Kaupunkia kuulematta hakea maa-aineksen otto-oikeutensa ja Alueeseen kohdistuvan vuokraoikeutensa kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin erityisenä oikeutena siten kuin maakaareissa (540/95) on säädetty.

3.6 Sopimuksen sitovuus uutta omistajaa kohtaan

Mikäli Kaupunki myy tai muuten menettää omistus- tai hallinto-oikeuden Kiinteistöön, sitoo tämä kiviainesten otto- ja vuokrasopimus myös uutta Kiinteistön omistajaa tai haltijaa. Kaupunki sitoutuu ilmoittamaan tästä sopimuksesta kaupan tai luovutuksen yhteydessä uudelle omistajalle.

3.7 Sopimusehtojen muuttaminen

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti. Sopimusmuutokset tulevat voimaan molempien Osapuolten allekirjoituksella.

3.8 Luvat

Peab Industrilla on oikeus Kaupunkia kuulematta hakea sopimuksessa kohdassa 2.2. mainittuun toimintaan tarvittavia lupia ja jatkolupia.

Elleivät osapuolet toisin kirjallisesti sovi, Peab Industri vastaa kustannuksellaan kaikista tarvittaviin lupiin ja/tai rekisteröinteihin liittyvistä velvoitteista sekä takauksista. Peab Industri vastaa lupaehtojen noudattamisesta ja siitä, että toimintaan tarvittavat luvat ovat voimassa toiminnan ollessa käynnissä.

3.9 Otto- ja vuokra-alueella oleva puusto

Alueella oleva puusto ja sen poistaminen kuuluvat Kaupungille. Peab Industrilla on kuitenkin oikeus poistaa puusto kustannuksellaan sopimalla poistosta etukäteen Kaupungin kanssa. Puusto poistetaan maa- aineksen oton ja varastoinnin kannalta tarpeelliselta alueelta.

3.10 Tienkäyttö

Kaupunki antaa Peab Industrille luvan käyttää tieyhteyttä yleiseltä tieltä vuokratulle Kiinteistölle. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tämän tieyhteyden tarpeellisesta vahvistamisesta ja kunnossapidosta. Vuokralaisen on sovittava erikseen yksityisteitä hallinnoivien tiekuntien kanssa alueelle johtavien yksityisteiden käytöstä maa-aineksen kuljettamiseen.

3.11 Peab Industrin vastuut

Peab Industri vastaa siitä, että sillä on tämän sopimuksen kohdan 2.2. tarkoitettuun toimintansa edellyttämät voimassa olevat luvat sekä välttämätön vakuutusturva.

Peab Industri ei vastaa Alueen edeltävän vuokralaisen tai muun tahon Alueella tätä sopimusta ennen harjoittaman otto- tai muun toiminnan aiheuttamista toimenpiteistä, vahingoista ja/tai kustannuksista.

Peab Industri vastaa Kaupungille tai kolmansilla osapuolille mahdollisesti aiheuttamistaan vahingoista, mikäli vahinko on aiheutunut Peab Industin tuottamuksesta.

Peab Industri ei vastaa Kaupungille tai kolmansilla osapuolille mahdollisesti aiheuttamistaan välillisistä vahingoista, ellei Vuokralaisen näytetä menetelleen tahallisesti tai törkeän huolimattomasti.

3.12 Toimenpiteet vuokra- käyttö, ja otto-oikeuden päättyessä

Peab Industrin on poistettava mahdolliset koneet, laitteet ja rakennelmat Alueelta sekä saatettava käyttämänsä alueet asianmukaiseen kuntoon.

Peab Industrin on tyhjennettävä Alue louhimastaan ja/tai murskaamastaan ja/tai muuten käsittelemästään maa-aineksesta vuokra-ajan loppuun mennessä.

Peab Industrin on otto-oikeuden päättyessä tasattava ja maisemoitava maasto konetyötarkkuudella oman ottotoimintansa jäljiltä mahdollisten viranomaisvaatimusten mukaisesti.

Mikäli Alueella on vuokrasuhteen ja/tai ottotoiminnan päättyessä käyttökelpoista maa-ainesta, sopivat Osapuolet kirjallisesti em. aineksen mahdollisesta lunastamisesta.

3.13 Osapuolten väliset muut otto- ja vuokrasopimukset

Tämä sopimus korvaa kokonaisuudessaan kohdassa 2.3 mainitut sopimukset. Tämä sopimus tulee voimaan kun kaikki osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

3.14 Sopimuksen irtisanominen

Peab Industrilla on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä sopimus päättymään kuuden (6) kuukauden kuluttua irtisanomisesta, jos Vuokralaisen tarve käyttää Aluetta kohdassa 2.2. tarkoitettuun toimintaan päättyy ja kohdan 3.12. mukaiset velvoitteet saadaan suoritettua ennen tämän sopimuksen voimassaolon päättymistä.

3.15 Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan Alueen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

4 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi (1) Kaupungille, yksi (1) Peab Industrille ja yksi (1) kirjaamisviranomaiselle.

Kokkolassa xx . xx . 2025

Kokkolan kaupunki

Valtakirjalla

Kim Harlamow
vt. kaupungingeodeetti

Niklas Nisula
maankäyttöinsinööri

Peab Industri Oy

N.N
valtakirjalla

LIITTEET

1. Kartta Alueesta
2. Kopiot Osapuolten valtakirjoista