

Asianro
Kh.

Kiinteistötunnus 297- 22-21-12

MAANVUOKRASOPIMUS

JOHDANTO

Sopijapuolet:	Vuokranantaja:	Kuopion kaupunki (Y-tunnus 0171450-7)
	Vuokralainen:	Finnpulp Oy (Y-tunnus 2547020-1)

Vuokra-alue: Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-22-21-12, jonka pinta-ala on 893372 m².

Tontti on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (asemakaavamerkintä T/kem-2). Vuokralainen on tutustunut alueen asemakaavaan.

VUOKRAEHDOT

1 §

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena vuokrana käytettäväksi biotuotetehdasrakennusten tontiksi.

Rakennushankkeen toteuttaminen kustannuksineen on Vuokranantajan ja Vuokralaisen välisessä suhteessa yksin Vuokralaisen vastuulla.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten lupaehdoissa asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa Vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa. Selvyyden vuoksi todetaan kuitenkin, että rakennus-, ympäristö- yms. viranomaislupien mukaiset ja/tai muutoin lailliset toimenpiteet ovat sallittuja, vaikka niiden voitaisiin katsoa aiheuttavan haittaa Vuokranantajalle tai kolmansille.

Vuokra-alue luovutetaan vuokrasopimuksen tekohetkellä vallitsevien maasto-olosuhteiden mukaisena, eikä vuokra-alueen maaperään tehdä Vuokranantajan toimesta esirakentamistoimenpiteitä. Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueeseen ja sen rajoihin maastossa.

2 §

Vuokra-aika alkaa ja päättyy . (60 vuotta)

Vuokralaisella on oikeus päättää tämä vuokrasopimus ennen kuin rakentamistoimenpiteet on aloitettu tontilla maankäyttö- ja rakennuslain 149 c §:n 2. momentissa tarkoitetulla tavalla, jos Vuokralainen päättää olla ryhtymättä biotuotetehdashankkeeseen, tai johtuen siitä, että Vuokralainen ei ole saanut tehtaan rakentamisen tai liiketoiminnan edellyttämiä lupia tai rahoitusta tai jostain muusta Vuokralaiselle painavasta syystä. Selvyyden vuoksi todetaan, että jos tämä sopimus edellä kerrotuin tavoin purkautuu, koska Vuokralaisen hanke ei toteudu, kaupungilla ei ole oikeutta saada korvausta vuokrasopimuksen ennaikaisesta päättymisestä.

Vuokralaisen purkuoikeus on voimassa siihen saakka, kunnes rakentaminen aloitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 149 c §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla.

Vuokrasopimuksen päättymisen edellyttämistä toimenpiteistä sovitaan jäljempänä kohdassa 5 §.

3 §

Vuotuinen vuokra, joka on vuosittain suoritettava ennen 15.8 kaupungin maksupisteeseen tai kaupungin hyväksymään rahalaitokseen, on _____ euroa.

Mikäli vuokra maksetaan kahdessa erässä, on vuotuisesta vuokrasta suoritettava puolet ennen 30.4. ja toinen puoli ennen 30.10. kaupungin maksupisteeseen tai kaupungin hyväksymään rahalaitokseen.

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun eräpäiviä. Vuokran eräpäivien muutoksesta on ilmoitettava Vuokralaiselle vähintään kuusi (6) kuukautta ennen suunniteltua uutta eräpäivää.

Maksettaessa maanvuokra kahdessa erässä peritään kaupungin käyttämän pienlaskutuslisän suuruinen maksutapalisä / lasku. Vuonna 2020 pienlaskutuslisä oli viisi (5) euroa / lasku.

Vuotuinen vuokramaksu on riippuvainen tilastokeskuksen laskemasta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 = 100, siten että perusvuokrana on _____ euroa vuodessa ja perusindeksinä 1976, sekä että vuokraa kunkin kalenterivuoden alusta korotetaan tai alennetaan niin monella prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden joulukuun elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Jollei vuokramaksua määräaikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan langenneille erille erääntymispäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain mukaan.

4 §

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan vuokrasuhteen päättymiseen mennessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan vuokra-alueen kuntoon toimivaltaisten viranomaisten määräämällä tavalla. Jollei vuokralainen poista rakennuksia, laitteita ja laitoksia ja pane vuokra-alueen kuntoon vuokrasuhteen päättymiseen mennessä, on kaupungilla oikeus vuokralaisen kustannuksella poistaa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä huolehtia vuokra-alueen kuntoonpanosta toimivaltaisten viranomaisten määräämällä tavalla.

5 §

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty ilman vuokranantajan kirjallista etukäteistä kirjallista suostumusta (alivuokraus).

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Tällöin on se, jolle vuokraoikeus on siirretty tai milloin on kysymyksessä yritysjärjestelyyn perustuva saanto, se, joka on muutoin tullut aikaisemman vuokralaisen tilalle, velvollinen kolmen kuukauden kuluessa saannostaan kirjallisesti ilmoittamaan siitä Vuokranantajalle. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös saantokirjasta.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaareissa (540/95) on säädetty.

6 §

Rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisia biotuotetehdasrakennuksia oheistointoihin, kerrosalaltaan vähintään 80 000 k-m², on aloitettava rakentamaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 149 c §:n 2. momentissa tarkoitetulla tavalla vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Rakennukset on rakennettava neljän (4) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta siihen kuntoon, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksissa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokranantaja voi Vuokralaisen hakemuksesta pidentää mainittuja rakennusaikoja, ellei pidennyksen myöntämistä voida pitää ilmeisen perusteettomana, kun otetaan huomioon rakennushankkeen suunnittelun ja toteutuksen vaihe.

Jos Vuokralainen laiminlyö määrätyn rakennusvelvollisuuden täyttämisen rakentamisen aloittamisen osalta ja rakennusajan jatkoon myöntämistä on pidettävä ilmeisen perusteettomana, on Vuokranantajalla oikeus purkaa tämä sopimus. Vuokranantajalla ei tällöin ole velvollisuutta maksaa mitään korvauksia sopimuksen purkamisen johdosta.

7 §

Vuokralaisella ei ole tämän sopimuksen perusteella oikeutta vaatia katujen, vesi- ja viemärijohtojen yms. tekemistä ennen kuin kaupunki katsoo voivansa tehdä ne.

Mikäli Vuokralaisen tehdashankkeen johdosta aiheutuu tarve Kuopion kaupungin omistamiin nykyisiin liikenneväyliin kohdistuville muutoksille Sorsasalossa (esimerkiksi Päivärannantien korkeusaseman muutoksille, siltajärjestelyille tai näiden järjestelyiden edellyttämälle maa-alueiden hankinnalle rakennuksineen), vastaa Vuokralainen tällaisten järjestelyjen Kuopion kaupungille aiheutuvista välittömistä kustannuksista siten kuin myöhemmin erikseen tarkemmin sovitaan lukuun ottamatta Kuopion kaupungille aiheutuvia sisäisiä hallinto- ja tilaajakustannuksia. Tällaisille hankkeille pyritään yhteistyössä saamaan ulkopuolista rahoitusta esimerkiksi valtion taholta ja siten saamaan Vuokralaiselle aiheutuvaa kustannusvastuuta pienemmäksi.

8 §

Kaupungilla tai sillä, jolle se on oikeutensa luovuttanut, on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet korvauksetta kuitenkin siten, ettei tämä haittaa kohtuuttomasti Vuokralaisen toimintaa.

9 §

Vuokralainen on tontin haltijana velvollinen noudattamaan kunnossa- ja puhtaanapidosta annettua voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen edustalla olevan istutettavan kadunoson puhtaana- ja kunnossapidosta.

Milloin vuokra-alueen kohdalla olevaa katuä ei ole säädettyssä 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, jollei toisin ole sovittu.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokra-alueesta ja sen käytöstä mahdollisesti aiheutuvat yksityisistä teistä annetun lain (358/1962) mukaiset maksut ja korvaukset.

10 §

Jos Kuopion kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi, yleistä jalkakulkua palvelevaksi kulkuväyläksi, yleisen rakennuksen tontiksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen, mikäli luovutus ei vähäistä suuremmissa määrin haittaa suunnitellun biotuotetehtaan toimintaa.

Alueen luovuttamisesta Vuokralaiselle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

11 §

Vuokralaisen tulee, Vuokranantajan tai viranomaisten niin vaatiessa, aidata vuokra-alue rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä aidalla. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-

alueen aitoineen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta osallistua tonttien välisen aidan rakentamiseen ja kunnossapitoon sellaisen tontin puolesta, joka vielä on rakentamattomana Vuokranantajan hallinnassa.

Osapuolet toteavat, että vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä vuokra-alue on osittain luonnontilaista aluetta. Osalta aluetta on otettu maa-aineksia, mistä Vuokralainen on tietoinen. Osapuolten tiedossa ei ole, että maaperä olisi ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut.

Vuokralaisen on annettava kaikki maaperän pilaantumista koskevat selvitykset tiedoksi Vuokranantajalle korvauksetta.

Mikäli vuokra-alueen maaperä on ennen tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamista tapahtuneen toiminnan johdosta ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, Vuokranantaja vastaa mainituista maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista, jotka aiheutuvat viranomaisten määräysten mukaisesta maaperän kunnostamisesta. Mikäli vuokra-alueelta löytyy ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista syntynyttä pilaantuneisuutta, pidetään viivytyksettä neuvottelu, jossa jatkotoimenpiteistä sovitaan. Vuokranantajan vastuulle tuleviin kustannuksiin lasketaan tällöin pilaantuneen maa-aineksen kaivusta, lajittelusta ja lastaamisesta aiheutuvat kustannukset. Pilaantuneen maan kuljetuskustannuksiksi lasketaan pilaantuneen maa-aineksen kuljetuskustannukset viranomaisen määräämään vastaanottopisteeseen. Lisäksi lasketaan jätteiden ja pilaantuneen maa-aineksen vastaanottomaksut. Vuokranantaja ei vastaa mahdollisista pilaantumisen aiheuttamista viivytyksistä eikä muistakaan välillisistä kustannuksista.

Vuokranantajan vastuu maaperän pilaumisesta päättyy sillä hetkellä, kun vuokra-alueelle rakennettava biotuotetehdas otetaan käyttöön tai viimeistään silloin, kun neljä (4) vuotta on kulunut vuokra-ajan alkamisesta.

Edellä maaperän pilaumisesta sovittu Vuokranantajan vastuu ei koske Ekokem-Palvelu Oy:ltä (nykyään Fortum Environmental Construction Oy) hankittua määräalaa, joka on liitetty tämän vuokrasopimuksen kohteena olevaan tonttiin. Ekokem-Palvelu Oy:ltä hankittu määräala on tarkemmin esitetty liitekartassa 1. Kyseisen alueen osalta maaperän puhdistamisesta ja kunnostamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Vuokranantajan ja Vuokralaisen välisessä suhteessa Vuokralainen.

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 kustannuksellaan siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

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

12 §

Vuokra-alueella ennen rakennustöiden aloittamista kasvava puusto on Vuokranantajan omaisuutta. Vuokranantaja poistaa puuston ennen rakentamisen aloittamista. Mikäli tämä viivästyttäisi biotuotetehtaan rakennustöitä, on Vuokralaisella oikeus suorittaa puiden poisto, jolloin Vuokralainen tilittää puun myynnistä saadut rahat Vuokranantajalle vähennettynä puiden poistosta aiheutuneilla kustannuksilla. Vuokranantaja voi puiden poistossa jättää vuokra-alueelle rakennusluvan mukaista maisema- ja suojapuustoa, mikä siirtyy korvauksetta Vuokralaisen omaisuudeksi biotuotetehtaan rakennustöiden aloittamisen yhteydessä. Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muusta puiden kaatamista edellytettävistä luvista vastaa puiden omistusoikeuden siirtymisen jälkeen Vuokralainen. Vuokralainen vastaa puiden aiheuttamista vahingoista kustannuksellaan.

Vuokra-alueella ennen rakennustöiden aloittamista olevat läjitetyt maamassat ovat Vuokranantajan omaisuutta. Vuokranantajalla on oikeus hyödyntää omistamiaan maamassoja. Vuokra-alueella jäljellä olevat

maamassat siirtyvät Vuokralaisen omaisuudeksi ja Vuokranantajan oikeudet niihin päättyvät silloin kun rakentaminen 6 §:n mukaisesti aloitetaan.

Tehtaan rakennustoissa syntyvät ylijäämämassat ovat Vuokralaisen omaisuutta. Tehtaan rakennustoissa syntyville ylijäämämassoille pyritään yhteistyössä löytämään sijoituspaikka/sijoituspaikkoja. Vuokralainen vastaa ylijäämämassojen sijoituspaikkoihin siirtämisestä ja läjittämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupungin omistamille alueille Vuokralaisen ja Vuokranantajan näin sopiessa siirrettävät ylijäämämassat siirtyvät kaupungin omistukseen korvauksetta.

13 §

Luonnontilaiselta alueelta vuokra-alueelle tulevien vesien johtaminen hulevesiviemäriin tai ympäristöön kuuluu kustannuksineen Vuokralaiselle. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapureille tai vesialueelle, ellei lainsäädännöstä ja tai viranomaisluvista muuta johdu.

Hulevedet on käsiteltävä voimassa olevan lainsäädännön ja viranomaisten edellyttämällä tavalla.

Kuopion kaupungin hulevesijärjestelmästä aiheutuvien kustannusten kattamiseksi kaupunki perii kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta vuosittaisen hulevesimaksun kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

Vuonna 2020 voimassa olevan taksan mukaan kiinteistön 297-22-21-12 osalta hulevesimaksu olisi 10 500 euroa vuodessa.

Rajakohta kaupungin hulevesiviemäriin voidaan osoittaa Lukkosalmentien päästä.

14 §

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluu-
detta voi tapahtua, on vuokralaiselle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Vuokranantajan määräämässä kohtuullisessa ajassa.

15 §

Vuokralainen vastaa liittymismaksusta ja muista vesihuoltolain (119/2001) kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

Vuokra-alue ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Mikäli Vuokralainen haluaa liittyä vesihuoltolaitoksen verkostoon, vastaa Vuokralainen yksin siitä aiheutuvista kustannuksista.

16 §

3 §:ssä tarkoitettua vuokraa määrittäessä on eräänä perusteena käytetty tontin pinta-alaa. Vuokraa muutetaan mahdollista pinta-alan muutosta vastaavassa suhteessa pinta-alamuutoksen rekisteröinnistä lukien.

Milloin vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen tai tontin asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta on tarpeen muuttaa, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan 3 §:ssä tarkoitetun vuokran ja vuokrasopimuksen tarkistamisesta muutosta vastaavalla tavalla.

17 §

Vuokra-alueena olevaa tonttia rasittaa seuraava kiinteistörekisteristä ilmenevä rasite:

Tieoikeus (000-2010-K46831) / Leveys: 10 m

Rekisteröintipvm: 24.1.2019

Oikeutetut kiinteistöt: 297-430-1-17 KESÄMÖKKI, 297-430-1-19 SUVINIEMI, 297-430-1-28 HEIKINMÄKI, 297-430-1-98 LUKKOSALMI, 297-430-1-121 KAISLARANTA, 297-430-1-276.

Lisäksi kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsevat seuraavat johdot:

- Ranta-Toivala-Uuhimäki vesihuolto-osuuskunnan omistama vesijohto ja viemärijohto
- Kuopion Vesi Oy:n omistamat vesi- ja viemärijohdot
- Kuopion kaupungin omistamat hulevesijohdot
- Savon Voima Verkko Oy:n omistama sähköjohto, joka kulkee Lukkosalmentieltä Savon Sellulle.

Vuokralainen on tietoinen rasitteiden, oikeuksien ja johtojen sijainnista. Vuokrasopimuksen kohteena olevalla tontilla sijaitseva Vuokranantajan omistama hulevesiviemäriosuus siirtyy korvauksetta Vuokralaisen omistukseen ja vastuulle tontin rajalta lähtien liitekartan 2 mukaisesti. Vuokralainen vastaa muiden rasitteiden, oikeuksien ja johtojen tarvittavasta siirtämisestä aiheutuvista kustannuksista. Siirtäminen on tehtävä oikeuden- ja johtojenhaltijoiden hyväksymällä tavalla siten, että aiheutuvat haitat minimoidaan.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tontilla olevien johtojen sijainnin selvittämisestä ennen kaivuutöihin ryhtymistä.

18 §

Vuokralaisella on maakaaren (540/1995) mukaan velvollisuus sekä oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta kirjauttaa vuokraoikeutensa.

19 §

Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet käsitellään Pohjois-Savon kärjäoikeudessa.

20 §

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 5 luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

21 §

Kuopion kaupungin puolesta päätösvalta tämän sopimuksen tekemisestä on Kuopion kaupunginhallituksella, jonka asiaa koskeva maanvuokrasopimuksen yläosassa eritelty päätös on saanut lainvoiman.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, toinen Vuokranantajalle ja toinen Vuokralaiselle.

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Kuopiossa _____ kuun _____. päivänä 20 ____

KUOPION KAUPUNKI

FINNPULP OY

T/kem-2

Vuokrasopimuksen liite 1

1ap/500Tm2

hule-13

h-1=50

e=0.20

mka-5

geo-1

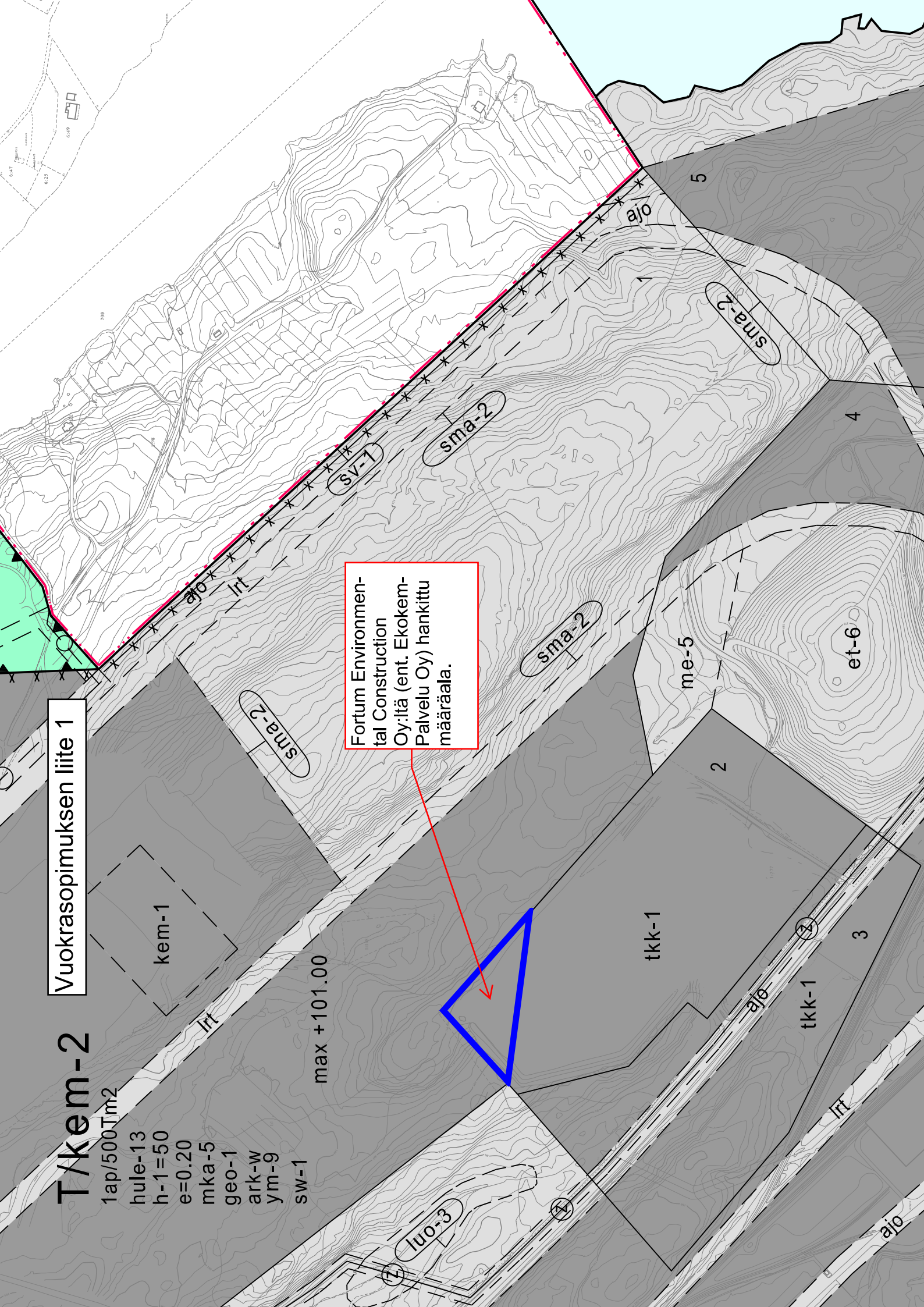
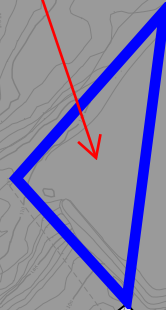
ark-w

ym-9

sw-1

max +101.00

Fortum Environmental Construction Oy:ltä (ent. Ekokem-Palvelu Oy) hankittu määräala.



18.9.2020 15:25:27

Vuokrasopimuksen liite 2.

