

kaupunkirakennelautakunta
asianro

Heinjoen maankaatopaikka Vuokra-alueennus

MAANVUOKRASOPIMUS

JOHDANTO

Sopijapuolet: Vuokranantaja: Kuopion kaupunki
Vuokralainen: **Jätekuikko Oy** (3158519-5)

Vuokra-alue: Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on noin 50,7 ha:n suuruinen alue kiinteistöistä 297-411-5-324, 297-416-6-55, 297-411-32-2, 297-424-1-41 ja 297-411-3-127 (alue A) sekä noin 11,8 ha:n suuruinen alue kiinteistöstä 297-411-32-2 (alue B).

Vuokra-alue on tarkemmin osoitettu liitteenä 1 olevassa kartassa.

Alue on yleiskaavassa osoitettu jätteenkäsittelyalueeksi, maankaatopaikka-alueeksi (EJ-2).

VUOKRAEHDOT

Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen mukaista aluetta käytetään maankaatopaikkana, jossa vastaanotetaan ja läjitetään puhtaita maamassoja ja muita kierrätysmateriaaleja sekä jalostetaan niitä käytettäväksi muissa hankkeissa (alue A). Lisäksi vuokralainen vastaa Kuopion Energialta tulevien tuhkien vastaanotosta ja läjittämisestä sekä tukivallien rakentamisesta tuhkan vastaanotolle (alue B). Vuokralainen on velvollinen järjestämään vuokra-alueille tuleville massoille vastaanoton ja käsittelyn ympäristöluvan mukaisesti.

Vuokralainen vastaa siitä, että toiminnot ovat ympäristöluvan mukaisia ja vastaa mahdollisten lisälupien hankinnasta. Alueen ympäristöluva siirtyy kaupungilta vuokralaiselle ja vuokralainen sitoutuu noudattamaan luvan ehtoja. Vuokralainen asettaa itse luvan mukaisen vakuuden, jolloin kaupungin asettama vakuus vapautuu.

Vuokralaisella on oikeus kehittää alueen toimintoja erityisesti kiertotalouden ehdoilla. Kaupunki ja vuokralainen pitävät vuosittain syyskuussa tapaamisen, jossa alueen kehittämistä ja massojen hyötykäyttöä seuraavana vuotena yhdessä suunnitellaan. Vuokralainen kutsuu tapaamisen koolle.

1 § Vuokra-alueen käyttö

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

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomais-ten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokra-alueen käytön aikaisesta tarkkailusta vastaa vuokralainen. Tarkkailun osalta pyritään alueen toimijoiden yhteistarkkailuun, jossa yhdistetään eri tarkkailulajit ja sovitaan kustannus-osuudet.

Kaupungin ja Kuopion Energia Oy:n välinen 12.2.2019 allekirjoitettu sopimus siirretään vuokralaisen ja Kuopion Energian väliseksi. Kun vallit ovat täynnä, vallit viimeistellään sopimuksen mukaisesti, jonka jälkeen alue siirtyy korvauksetta kaupungille.

Kaupunki voi osoittaa osan massoista hyödynnettäväksi Heinjoen ampuma- ja haulikkoradan alueella. Tästä sovitaan sopimuskumppanien kesken aina erikseen. Kaupunki pyrkii vuosittain hankkimaan vuokralaisen alueella jalostamia materiaaleja hyötykäyttöön kilpailukykyiseen hintaan. Tätä tarkastellaan vuosittain pidettävissä yhteispalaverissa.

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

2 § Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.9.2021 ja päättyy 31.12.2041. Mikäli vuokra-ajan päättyessä alue ei ole vielä täynnä ja toimintaa voidaan jatkaa, neuvottelevat osapuolet vuokrasopimuksen jatkamisesta.

3 § Vuokra ja muut maksut

Vuotuinen vuokramaksu, joka on vuosittain suoritettava ennen 15.8. kaupungin maksupisteeseen tai kaupungin hyväksymään rahalaitokseen, on 15 000 euroa.

Vuotuinen vuokramaksu on riippuvainen tilastokeskuksen laskemasta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 = 100, siten että perusvuokrana on 15 000 euroa vuodessa ja perusindeksinä 1980 (joulukuu 2020), sekä että vuokraa kunkin kalenterivuoden alusta korotetaan tai alennetaan niin monella prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden joulukuun elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäiviä.

Maksettaessa maanvuokra kahdessa erässä peritään kaupungin käyttämän pienlaskutuslisän suuruinen maksutapalisä / lasku.

Vuosivuokraan lisätään arvonlisäverolain (1501/1993) mukainen vero (24 %).

Vuokraa maksetaan vain maankaatopaikka-alueen osalta, koko noin 50,7 ha (alue A). Lisäalueen osalta (tuhkavallit, alue B), koko noin 11,8 ha, vuokraa ei peritä.

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

4 § Alueelle tuotavat maamassat

Alueelle tulevista loppusijoitettavista massoista Vuokralainen maksaa kaupungille korvausta 0,20 euroa/tn. Korvaus sidotaan elinkustannusindeksiin 1980 (joulukuu 2020). Korvauksen lisäksi tulee vuokraajan maksaa arvonlisävero. Massoista, jotka käytetään tuhkavallialueen rakentamiseen, ei korvausta suoriteta. Massamaksut maksetaan kuukausittain aina seuraavan kuukauden loppuun mennessä.

Vuokralainen on velvollinen antamaan kaupungille vuosittain raportti, jossa massat ovat eritelty. Vuokralaiselle kuuluu myös alueen mittaukset, joilla tarkkaillaan alueen rakentumista. Mittauksista on ylläpidettävä maastomallia ja malli kuvataan vuosittaisessa raportissa, joka annetaan lupaviranomaisen lisäksi myös kaupungille.

Osan summasta kaupunki käyttää alueen tulevaan tarkkailuun ja jälkihoitoon.

5 § Lohkomiskustannukset

Mikäli vuokra-alue muodostetaan omaksi kiinteistöksi, maksaa vuokralainen lohkomiskustannukset.

6 § Vuokrasuhteen päättymisen

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupunki oikeutettu kunnostamaan ja siistimään alueen vuokralaisen kustannuksella ja menetellä alueelle jätetyn tavaran suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Ennen vuokrasuhteen päättymistä on vuokraajan ja vuokralaisen pidettävä yhdessä katselmus, jossa sovitaan niistä toimenpiteistä, jotka on tehtävä.

7 § Vuokraoikeuden siirto

Vuokra-aluetta tai sen osaa ei saa luovuttaa toisen hallintaan ilman kaupungin suostumusta. Vuokraoikeus voidaan kuitenkin siirtää vuokralaisen täysin omistamaan tytäryhtiöön.

8 § Alueen osaluovutukset

Vuokraaja voi luovuttaa alueen osia takaisin kaupungille, kun osat on toteutettu luvan mukaisesti. Takaisin luovutuksista sovitaan erikseen.

9 § Rakentaminen alueelle

Vuokralaisella on vuokra-alueella oikeus toteuttaa teitä, varasto- ja käsittelyalueita käytön edistämiseksi. Tämän lisäksi vuokraaja voi toteuttaa väliaikaisia rakennuksia ja asentaa väliaikaisia laitteita alueelle.

10 § Vuokra-alueen myynti

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta vuokrakauden kuluessa.

11 § Kunnallistekniikan rakentaminen alueelle

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

12 § Johtojen sijoittaminen

Kaupungilla tai sillä, jolle se on oikeutensa luovuttanut, on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet.

Vuokralaiselle korvataan edellä mainitusta toimenpiteestä aiheutuva vahinko

13 § Alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen osalle tulevien teiden kunnossapidosta ja vuokra-alueen puhtaanapidosta, kuten laissa on säädetty sopimuksen solmimispäivästä lukien.

Vuokralainen vastaa Savitien kunnossapidosta moottori- ja ampumarata-alueelle menevään risteykseen saakka.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen kuivatuskustannuksista.

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, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

14 § Puusto

Alueella oleva puusto kuuluu kaupungille. Puuston poistosta sovitaan yhteisissä neuvotteluissa.

15 § Kaupungin oikeudet

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi, yleistä jalankulkua palvelevaksi kulkuväyläksi, yleisen rakennuksen tontiksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

16 § Alueen vartiointi ja aitaaminen

Vuokralaisen tulee, vuokranantajan tai rakennusvalvontaviranomaisen niin vaatiessa, aidata vuokra-alue rakennusvalvonta- viranomaisen hyväksymällä aidalla. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen aitoineen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

Vuokralainen on vastuussa alueen vartioinnista. Vuokralaisen tulee pystyttää alueelle johtavalle tielle puomi, jonka hallintaa se valvoo. Vuokralaisen tulee asentaa sisääntulotien läheisyyteen vaaka, jolla selvitetään alueelle tulevien ja sieltä poislähtevien massojen määrä. Vuokraaja asentaa alueelle kameravalvonnan.

17 § Hulevedet

Vuokra-alueelle tulevien vesien käsittely ja johtaminen viranomaislupien ehtojen mukaisesti kuuluu vuokralaiselle. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapureille.

18 § Katselmukset

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia. Katselmuksista on ilmoitettava vuokralaiselle hyvissä ajoin.

Vuokralainen on velvollinen osallistumaan omalta osaltaan toimintaan ehtojen toteutumiseksi.

19 § Liittymismaksut

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

20 § Sopimuksen purkaminen

Mikäli vuokrasopimuksessa tarkoitettu toiminta loppuu ennenaikaisesti, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan vuokrasopimuksen päättämisestä ennen vuokrakauden päättymistä.

21 § Sopimusrikkomus

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokramaksun kolminkertaisen määrän.

22 § Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralainen kirjauttaa vuokrasopimuksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kustannuksellaan.

23 § Riitojen ratkaisu

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet, joita ei neuvotteluissa voida sopia, ratkaistaan vuokra-alueen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

24 § Sovellettava lainsäädäntö

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

25 § Vuokrauspäätös

Päätösvalta alueen vuokraamisesta on Kuopion kaupungin hallintosäännön 5 luvun 35 §:n kohdan 1 mukaisesti kaupunkirakennelautakunnalla, jonka asiaa koskeva maanvuokrasopimuksen yläosassa eritelty päätös on saanut lainvoiman.

LIITTEET:

1. kartta vuokra-alueesta
- 2.

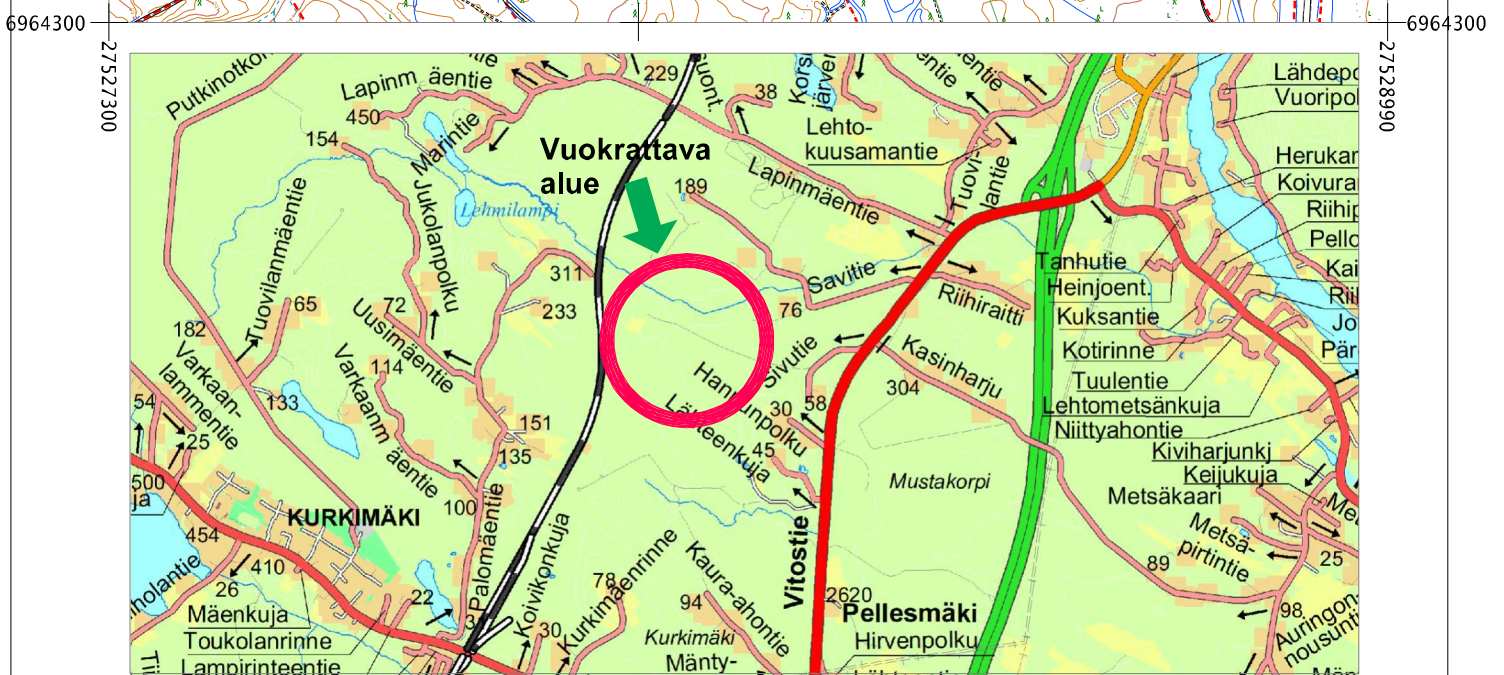
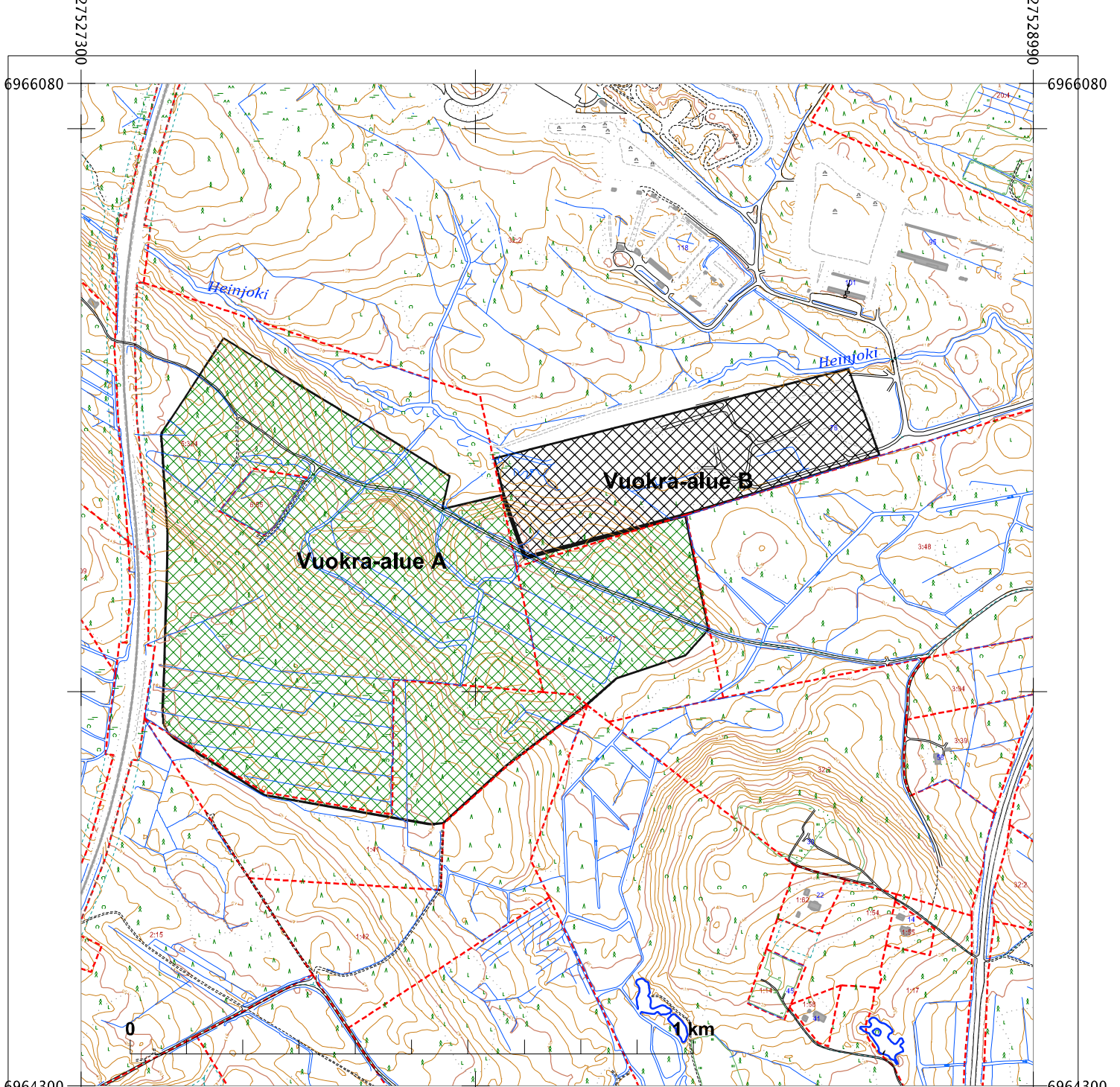
Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.

Kuopio _____ 2021

Kuopion kaupungin puolesta:

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

Jätekukko Oy



Mittakaava: 1:50000