

5.5.2023

1 OSAPUOLET

1.1

Vuokranantaja

Naantalin kaupunki, y-tunnus 0135457-2

Käsityöläiskatu 2, 21100 NAANTALI

1.2

Vuokralainen

Suomen Pakkauskierrätys RINKI Oy, y-tunnus 1109694-1

Tynnyrintekijänkatu 1 C

00580 Helsinki

Yhteyshenkilö: Harri Patana (harri.patana@rinkiin.fi)

2

VUOKRAN KOHDE

2.1

Vuokra-alue

Maanvuokrasopimuksen tarkoittama vuokra-alue on n. 435 m²:n suuruinen alue Naantalin kaupungin Kuostanon kaupunginosan yleisistä alueista 529-122-9908-1001 ja 529-122-9901-1002.

Alue on Naantalin kaupunginvaltuuston 20.1.2020 hyväksymässä Luonnonmaan perhetalon alueen asemakaavassa (Ak-333) osoitettu Pieni Karhu-nimiseksi suojaviheralueeksi (EV) sekä katualueeksi.

Alueen sijainti ilmenee liitteenä olevasta kartasta (Liite 1).

2.2

Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisesti yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennelmien ja laitteiden alueeksi.

Vuokralaisen tarkoituksena on toteuttaa vuokra-alueelle Rinki-ekokeräyspiste. Rinki-ekopisteellä vastaanotetaan alueen kotitalouksien pakkausjätteitä veloituksetta.

Vuokralainen vastaa hankkeen suunnittelun ja toteuttamisen aiheuttamista kustannuksista. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki hankkeen toteuttamiseen sekä muuhun toimintaan tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Kaupunki vastaa alueen käyttöönoton edellyttämistä maanrakennustöistä ja niiden vaatimien lupien hakemisesta vuokra-alueella ja sen ulkopuolella. Tavoitteena on, että alue on käyttökunnossa viimeistään kesäkuussa 2023.

Vuokralaisella on oikeus kesken vuokrakauden muuttaa keräysastioiden määrää ja tyyppiä edellyttäen, että kaupunkia on informoitu hyvissä ajoin ennen muutosta. Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja tarvittaessa hakemaan muutoksen vaatimat viranomaisluvut.

Vuokralainen ei saa toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

5.5.2023

3

VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 1.7.2023 ja päättyy 30.6.2028, minkä jälkeen sopimus jatkuu viisi (5) vuotta kerrallaan, ellei sitä ole vuokralaisen toimesta irtisanottu kuusi (6) kuukautta ennen voimassa olevan sopimusajan päättymistä. Vuokra-aika päättyy kuitenkin ilman irtisanomista 30.6.2048 eli on korkeintaan kaksikymmentäviisi (25) vuotta.

Vuokranantajalla on oikeus painavasta syystä irtisanoa tämä vuokrasopimus milloin tahansa kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanomisesta on ilmoitettava toiselle sopijapuolelle kirjallisesti. Riippumatta siitä mitä vuokra-ajasta on edellä sovittu, vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus, milloin tahansa kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisajalla perustuen merkittäviin muutoksiin, jotka koskevat vuokralaisen liiketoimintaa. Hyvissä ajoin ennen kummankaan osapuolen irtisanomista tulee osapuolten kesken järjestää neuvottelu koskien irtisanomisen syitä ja vaihtoehtoisia ratkaisumalleja.

Muutoin vuokrasopimuksen irtisanomiseen ja purkamiseen sovelletaan maanvuokralain säännöksiä.

4

VUOKRAMAKSU

4.1

Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on viisisataa (500) euroa (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra maksetaan laskutuksen perusteella vuokranantajan osoittamalle tilille yhdessä erässä eräpäivän ollessa lokakuun 31. päivänä.

4.2

Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10= 100) siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 3.1 mainittu vuotuinen vuokra ja perusindeksinä vuokrasopimuksen solmimista edeltävän vuoden keski-indeksi. Vertailuindeksinä käytetään vuokravuotta edeltävän vuoden keski-indeksiä. Kunkin vuokravuoden vuokra lasketaan muuttamalla perusvuokra samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttunut perusindeksiin nähden.

4.3

Muu vuokra

Perusvuokran lisäksi vuokralainen maksaa vuosina 2024-2038 erillistä vuokraa vuosittain kaksituhatta (2.000) euroa sitä vastaan, että vuokranantaja huolehtii vuokra-alueen koneellisesta talvikunnossapidosta, ml. liukkauden torjunta sekä lumityöt. Keräyspisteen laitteiden ja rakennelmien talvikunnossapidosta vastaa edellisestä huolimatta vuokralainen.

Mikäli sopimusosapuoli katsoo, että toinen sopimusosapuoli ei noudata edellä sovittua kunnossapidosta, tulee perusteltu huomautus antaa kohtuullisessa ajassa virheen toteamisesta. Mikäli sopimusosapuoli huomautuksen jälkeenkään jatkaa todennettavasti sopimusehdon vastaista toimintaa, voi sopimusosapuoli riitauttaa sopimuksen siten kuin kohdassa 5.11. sovitaan.

5.5.2023

Erillinen vuokra maksetaan laskutuksen perusteella vuokranantajan osoittamalle tilille yhdessä erässä eräpäivän ollessa kyseisen vuoden huhtikuun 30. päivänä. Erilliseen vuokraan ei kohdistu indeksiehtoa.

4.4

Vakuus

Vuokran suorittamisen ja muiden sopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokralainen velvollinen vaadittaessa antamaan kahdentuhannen viidensadan (2.500) euron suuruisen tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden. Vakuus on vaadittaessa uudistettava.

4.5

Vastuu maksamattomista vuokrista

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne erääntyneet vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka edellinen tämän vuokrasopimuksen vuokralainen tai edelliset vuokralaiset ovat jättäneet maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

Selvennykseksi todetaan, että ennen Suomen Pakkauskierrätys RINKI Oy:tä tämän maanvuokrasopimuksen kohteena olevan maa-alueen osalta ei ole ollut edellistä vuokralaista.

5

MUUT EHDOT

5.1

Liikennöinti

Vuokralaisella on oikeus käyttää alueen katuverkkoa keräyspisteen logistiikan hoitamiseen.

5.2

Kunnossapito ja turvallisuus

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen ja keräyspisteen tarvitsemien rakennelmien ja laitteiden kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

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.

Kaupunki huolehtii alueen koneellisesta talvikunnossapidosta

5.5.2023

lumenauration ja hiekoituksen osalta. Rakennelmien ja laitteiden talvikunnossapidosta vastaa vuokralainen.

5.3

Katselmukset

Kaupungin viranomaisilla on oikeus pitää vuokra-alueella katselmuksia ja tarkastuksia vuokra-alueen ja sillä olevien rakennelmien, laitosten ja laitteiden kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan asianomaisille pääsyn vuokra-alueelle. Vuokralaisella on oikeus osallistua kaupungin viranomaisten kanssa katselmuksiin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on vuokralainen velvollinen korjaamaan puutteellisuudet kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa.

5.4

Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta merkitä edellä mainitut oikeudet rasiitteena kiinteistörekisteriin.

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskan ulottamista vuokra-alueelle, vuokralaisen on sallittava tämä korvauksetta.

Mikäli tässä tarkoitetut toimenpiteet olennaisesti haittaavat tai estävät Rinki-ekopisteen toiminnan, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasopimus ilman irtisanomisaikaa. Irtisanomisen edellytyksenä on, että kaupunki ja vuokralainen eivät ole neuvotteluissa päässeet sopimuksen haittaa vähentävistä toimenpiteistä.

5.5

Alivuokraus, vuokraoikeuden siirto ja vuokraoikeuden kirjaus

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan ilman kaupungin lupaa on kielletty. Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan ei kuitenkaan vaikuta kohdan 4.1. mukaisen vuokran maksamiseen, vaan vastuu vuokran maksusta säilyy vuokralaisella, vaikka kaupunki antaisikin luvan alueen tai sen osan luovuttamisesta toisen hallintaan.

Vuokralaisella ei ole oikeutta kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

5.5.2023

Mikäli vuokraoikeus siirretään, on se, jolle vuokraoikeus on siirretty, velvollinen ilmoittamaan siirrosta kaupungille yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Edellinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallinta-ajaltaan.

Vuokralaisella on oikeus hakea vuokraoikeutensa kirjaamista kaupunkia enempää kuulematta.

5.6

Alueen siistiminen vuokra-ajan jälkeen

Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen on velvollinen poistamaan maanpäälliset rakenteensa ja siistimään vuokra-alueen kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Mikäli vuokralainen ei täytä velvollisuuttaan määräaikaan mennessä, on kaupunki oikeutettu poistamaan vuokra-alueelta siellä olevan vuokralaisen omistaman omaisuuden ja siistimään vuokra-alueen sekä perimään näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

5.7.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti kaupunki ilmoittaa, että vuokrattava alue on aiemmin ollut metsätalousalueena ja maantien suoja-alueena, eikä alueella ole kaupungin tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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

Mikäli vuokra-alue tai sen osa on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 133 §:ssä säädetään. Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

5.8

Vuokra-alueen myyminen ja uudelleen vuokraus

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta kolmannelle vuokra-ajan kuluessa.

5.5.2023

Vuokralaisella, joka on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa, on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli se luovutetaan uudelleen vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen, tällöin päätettävillä ehdoilla.

5.9

Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaiken tuottamuksellaan tai sopimusrikkomuksellaan vuokranantajalle aiheuttamansa vahingon sekä korvaamaan siitä johtuneet palkka- ja muut kustannukset.

Mikäli Vuokralainen ei ole selkeästi hoitanut tässä sopimuksessa mainittuja velvoitteitaan, Kaupunki ilmoittaa siitä Vuokralaiselle. Mikäli Vuokralainen ei ole kohtuullisen ajan puitteissa Kaupungin ilmoituksesta hoitanut velvoitteitaan sopimuksen mukaiselle tasolle, Kaupunki voi teettää työn omalla kustannuksellaan ja veloittaa aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta. Mikäli velvoitteiden laiminlyönti on jatkuvaa, voi Kaupunki kustannusten veloittamisen lisäksi veloittaa sen hetkisen perusvuokran viisinkertaisena sopimussakkona.

Sopimussakon suorittamalla vuokralainen ei vapaudu tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan.

5.10

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Naantalin kaupungille nimeään ja kotipaikkaa sekä yhteydenotto-osoitettaan ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne vuokralaisen viimeksi kaupungille ilmoittamaan yhteydenotto-osoitteeseen. Laskut ja maksukehotukset lähetetään kuitenkin laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen.

Kaupungilla on oikeus pyydettäessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle, mikäli laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta ei mahdollista ko. tietojen salassapittoa.

5.11

Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta johtuvat arvioinnit ja erimielisyydet käsitellään siinä järjestyksessä kuin maanvuokralain 6. luvun 77 - 83 §:ssä on säädetty.

5.5.2023

5.12

Muut mainitsemattomat ehdot

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29. päivänä huhtikuuta 1964 annetun maanvuokralain (258/66) 5. luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

6

VOIMAANTULO

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan osapuolten allekirjoituksin.

7

JAKELU

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.

ALLEKIRJOITUKSET

Naantalissa ____.____ kuuta 2023

NAANTALIN KAUPUNKI
Kaupunginhallitus

Laura Leppänen
kaupunginjohtaja

Riitta Luotio
hallintojohtaja

Tämän vuokrasopimuksen hyväksyn.

Naantalissa _____ . _____ kuuta 2023

Suomen Pakkauskierrätys RINKI Oy:n edustajana
Juha-Heikki Tanskanen

Liite 1 Vuokra-alueen kartta