

## MAANVUOKRASOPIMUS

### 1 JOHDANTO

#### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Porvoon kaupunki, Y 1061512-1, PL 23, 06101 Porvoo  
jäljempänä vuokranantaja

tonttipäällikön päätös 21.2.2022 § 18, päätös on  
lainvoimainen

Vuokralainen: Sunstorm Oy, Y 2917479-2, Monsantie 6, 07220 Kaarenkylä  
jäljempänä vuokralainen

**1.2 Vuokra-alue** Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on oheisen liitekartan mukainen n. 2200 m<sup>2</sup> suuruinen, alue Porvoon kaupungissa sijaitsevasta kiinteistöstä Hornhattula och Johannesberg kiinteistö-tunnus 638-484-3-53. Alueella sijaitseva rakennus ei ole vuokranantajan omistuksessa.

Alueella ei ole asemakaavaa. Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa alue on EN-alue (Energiahuollon alue).

## 2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla yritystoimintaan nykykäytön mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

### 2.2 Rakentaminen

Vuokralainen on oikeutettu ylläpitämään vuokra-alueella olevaa rakennusta. Vuokra-alueelle ei saa rakentaa uusia rakennuksia ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

### 2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokra-alueella oleva kasvillisuus siirtyy vuokralaisen vastuulle ja hallintaan. Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muista puiden kaatamisen edellyttämistä luvista vastaa vuokralainen. Kaataminen ei edellytä vuokranantajan suostumusta. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

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.

#### **2.4 Maaperän pilaantuminen**

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 sanotun lain 14 luvussa säädetään.

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

Vuokra-alueen täyttäminen tai korottaminen maa- tai vesirakennustoiminnassa tai maa- ja kiviainesten ottamisessa syntyvällä pilaantumattomalla maa-aineksella ilman ympäristölupaa on kiellettyä, ellei ylijäämämaan hyödyntäminen tapahdu jätelain vastaavat vaatimukset täyttävän hyväksytyyn suunnitelman tai luvan (kuten rakennusluvan) mukaisesti. Mikäli vuokra-alueelle tuodaan ylijäämämaita ilman viranomaisen hyväksymää suunnitelmaa tai lupaa, on vuokralainen vuokra-ajan jälkeen velvollinen osoittamaan ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla, ettei vuokra-alueen maaperää ole pilattu.

#### **2.5 Alivuokraus**

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

#### **2.6 Katselmuksset**

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

#### **2.7 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa 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.

## **2.8 Luovutusvelvollisuus**

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

## **2.8 Kulkuoikeudet**

Fingrid Oyj:llä on oikeus käyttää vuokra-alueella olevaa tietä kulkemiseen Porvoon kaupungilta vuokraamalleen alueelle liitekartan mukaisesti.

## **3 VUOKRASUHTEEN KESTO**

**3.1 Vuokra-aika** Vuokra-aika alkaa 1.3.2022 ja päättyy 31.12.2052.

## **4 MAKSUT**

### **4.1 Vuokra**

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kaksituhattasata ja 00/100 (2100,00) euroa (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra maksetaan jaettuna kahteen erään. Ensimmäinen erä on maksettava viimeistään huhtikuun 30. päivänä ja toinen erä viimeistään lokakuun 31. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

Vuoden 2022 osalta vuokra on tuhatseitsemänsataakuusikymmentä ja 55/100 (1760,55) euroa. Kaupunki laskuttaa vuokran erikseen.

### **4.2 Indeksiehto**

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin (1951=100) muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2022 tammikuun indeksiluku, joka on 2074. Tarkistusindeksi on maksuvuoden tammikuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

### **4.4 Muut maksut**

Vuokralainen on velvollinen maksamaan myös mahdolliset yksityistielain mukaiset maksut.

#### **4.5 Maksamattomat vuokrat**

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

#### **5 VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYMINEN**

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa ja siistimään vuokra-alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus huolehtia vuokralaisen kustannuksella alueen kuntoonpanosta.

#### **5.1 Vuokralaisen osto-oikeus**

Vuokralaisella ei ole oikeutta ostaa vuokra-aluetta. Vuokranantaja voi päättää osto-oikeuden myöntämisestä kun alueelle on hyväksytyt asemakaava.

#### **6 MUUT SOPIMUSEHDOT**

##### **6.1 Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

##### **6.2 Viivästyskorko**

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/1982) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

##### **6.3 Sopimuksen purkaminen**

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

##### **6.4 Vakuus**

Vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saada riittävän suuruinen panttioikeus, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy, vuokralaisen vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokralaisen rakennuksiin tämän sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksien ja suoritusten täyttämisen vakuudeksi sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamiseksi.

##### **6.5 Sopimussakko**

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

### 6.6 Lisäehdot

Vuokralainen on velvollinen järjestelemään vuokra-alueen rajoja mikäli alueelle hyväksytään asemakaava vuokra-aikana. Asemakaavan tultua hyväksytyksi vuokra tarkistetaan vastaamaan asemakaavatontin hintaa.

### 6.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

### 6.8 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan sen allekirjoituksin.

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

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

### Allekirjoitukset

Porvoossa 4. päivänä huhtikuuta 2022

Vuokranantaja: **Porvoon kaupunki**



Karin Kolis  
maankäyttöinsinööri  
valtakirjalla



Kerstin Kullberg  
paikkatietokäsittelijä

Vuokralainen: **Sunstorm Oy**



Lasse Sundström  
toimitusjohtaja

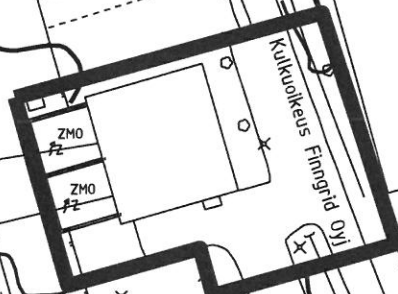
Kiiala  
Kiiala

638-435-176

638-484-3-53

638-484-3-53

Hornhattula-  
Johannesberg



638-484-3-53

Gamla Tavastehusvägen

Vanha Hämeenlinnantie

638-484-3-31

638-484-3-48

638-484-3-53M504

Simolinsvägen

Simolinintie

638-484-3-53

638-23-355-1

Vuokrasopimuksen 4.4.2022 liitekartta  
638-484-3-53