

MAANVUOKRASOPIMUSLUONNOS 18.2.2020

Vuokranantaja	Tuusulan kunta PL 60 04301 Tuusula	(0131661-3)
Vuokralainen	Neste Markkinointi Oy PL 95 00095 Neste	(1626490-8)

Vuokralaisen yhteyshenkilö

Tapani Sirkkänen
 Liikepaikkapäällikkö
 Neste Marketing & Services
 Keilaranta 21, 02150 Espoo
 GSM +358 50 458 4222
 tapani.sirkkanen@neste.com

Vuokra-alue Noin 3 045 m² suuruinen kiinteistö 858-15-5721-1.

Vuokrahinta Perusvuokra on 14 000 euroa / vuosi.

Vuokrauksen tarkoitus

Vuokra-alue on osoitettu Puustellinmetsän lainvoimaisessa asemakaavassa (#3558) liikerakennusten korttelialueeksi, jolla polttoaineen jakelu on sallittu (KLH). Korttelialueelle saa rakentaa korkeintaan 200 m² kokoisen päivittäistavaramyymälän.

Vuokra-alueella on rakennusoikeutta 700 k-m².

Vuokra-aika Vuokra-aika on 15 vuotta siitä lukien kun tämä maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Vuokralainen sitoutuu vuokraamaan vuokraohteen vähintään kolmeksi vuodeksi.

Tontinluovutuskilpailu

Tuusulan kunnan tavoitteena on saada kortteliin houkutteleva, vetovoimainen tulevaisuuteen katsova huoltoasema. Kortteli on myös osa Asuntomessut Tuusulassa 2020 -tapahtumaa.

Kunta järjesti tontinluovutuskilpailun 17.1.2019 – 6.2.2019 välisenä aikana, jonka Neste Markkinointi Oy voitti. Tontista tehtiin varauspäättös 15.3.2019. Nesteen voittajaehdotuksen pääteemat olivat uusiutuvat, vaihtoehtoiset ja puhtaat liikenteen polttoaineet, automatisoidut ja digitaalisuuteen perustuvat asiakaspalvelut, kumppanien tarjoamat lisäpalvelut ja liikepaikan muuntojoustavuus.

1. Vuokran maksaminen

Vuokranmaksu alkaa kun tämä maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Vuodelta 2020 maksetaan täysi vuosivuokra, 14 000 euroa.

Vuokra maksetaan laskua vastaan kesäkuun loppuun mennessä. Mikäli vuokrasopimus peruuntuu vuokralaisesta johtuvista syistä, ei suoritettua vuokraa makseta takaisin.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (v. 1951, 100) siten, että yllä oleva vuokrahinta on perusvuokrana ja perusindeksilukuna sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku eli 1948. Vuokranmaksu tarkistetaan vuosittain kesäkuun vuokranmaksun yhteydessä edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perus-indeksilukua suurempi tai pienempi.

Jollei vuokranmaksua määräaikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille viivästysajalta viivästyskorkoa 7 % vuodessa yli kulloisenkin Suomen Pankin vahvistaman viitekoron (Korkolaki 633/ 1982).

2. Viranomaisluvut Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan toiminnalleen tarvittavat viranomaisluvut.

3. Maaperätutkimukset

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista kaikilta osin.

4. Katualueen kunnossapitovelvoite

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain (669/1978) mukaisesti.

Milloin tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön (kadunpitopäätös), mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan katuosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta, jollei toisin sovita.

5. Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan Tuusulan kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 7.1.2020 jättämänsä rakennuslupahakemuksen mukaisen kokonaisuuden.

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan rakennusluvan mukaisen kokonaisuuden 30.6.2020 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa vuokrakohteella vuokralaisen pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennukset ja rakennelmat hyväksytään käyttöönnettäväksi.

Mikäli vuokralaiselle tulee sellainen ylivoimainen este, jolla on vaikutusta em. rakentamisvelvoitteen täyttämiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi käynnistämään neuvottelut vuokranantajan kanssa asiassa.

6. Omaksi lunastaminen

Vuokralaisella on oikeus lunastaa vuokra-alue omakseen mikäli kohdassa 5. mainittu rakentamisvelvollisuus on täytetty. Lunastushinta määräytyy kulloinkin laskettavan käyvän hinnan mukaan sekä ottaen huomioon kunnanvaltuuston mahdollisesti lunastushinnan määräytymisestä tekemät päätökset.

7. Vuokrasopimuksen päättyminen

Kun vuokrasopimus päättyy, vuokralainen on velvollinen purkamaan vuokra-alueella olevat vuokralaisen omistamat rakennukset ja pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset yms. rakennelmat, ellei vuokranantaja kirjallisesti anna lupaa jättää niitä tontille. Mikäli kunta antaa tällaisen kirjallisen luvan saa kunta em. rakennukset, laitteet ja laitokset yms. rakennelmat korvauksetta.

Vuokralainen on velvollinen teettämään maaperätutkimuksen kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä. Jos vuokra-alueen maaperä todetaan pilaantuneeksi ja pilaantuminen on aiheutunut vuokralaisen harjoittamasta polttonesteen jakelutoiminnasta, vuokralainen tekee kunnostussuunnitelman (tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetken mukaisen maankäyttömuodon mukaan) pilaantumisen kunnostamiseksi. Lisäksi vuokralainen tekee tällöin ilmoituksen ja/tai hakee luvan kunnostuksen toteuttamiseksi sekä kunnostaa pilaantumisen ympäristöviranomaisten edellyttämällä tavalla (tämän vuokrasopimuksen allekirjoitushetken mukaisen maankäyttömuodon mukaan). Vuokralainen vastaa myös aiheuttamaansa pilaantumiseen mahdollisesti liittyvistä jälkiseuranta- ja muista velvoitteista. Pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen pois lukien tilanteet, joissa pilaantuminen on aiheutunut vuokranantajan laiminlyönnistä tai toiminnasta, jolloin vastuu kustannuksista on näiltä osin vuokranantajalla.

8. Vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokralaisella on rakentamisvelvoitteen täytettyään oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Luovutuksesta on kuukauden kuluessa kirjallisesti ilmoitettava kunnalle esittäen samalla luovutuskirjan ja muut tarpeelliset asiakirjat ja jättäen niistä jäljennökset.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

9. Alivuokraaminen

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

10. Vuokra-alueen käyttö

Vuokra-aluetta ei saa ilman kunnan lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. Vuokralainen on velvollinen pitämään hyvässä kunnossa vuokra-alueen ja sillä olevat rakennukset sekä huolehtimaan siitä, ettei toiminnasta aiheudu kohtuutonta haittaa tai rasitusta lähiympäristölle ja sen asukkaille.

11. Katselmuksset

Kunnalla on oikeus pitää tarpeen vaatiessa alueella katselmuksia. Pidettävistä katselmuksista on ilmoitettava vuokralaiselle hyvissä ajoin etukäteen, jotta sen edustajalla on mahdollisuus olla läsnä. Jos katselmuksissa todetaan aiheutta antaa muistutuksia, kehotuksia tai määräyksiä on puutteellisuudet korjattava kunnan määräämässä ajassa.

12. Kunnallistekniikan ja johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai vuokrakohtetta palvelevien tarpeellisten MRL 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen vuokrakohteelle sekä MRL 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai vuokrakohteen alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen vuokrakohteelle.

Sijoittamisesta sovitaan tarkemmin erillisellä sopimuksella.

Tässä tarkoitetun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

13. Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena oleva alue on ollut metsätalouskäytössä.

Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokrakohteena olevan alueen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 §:ssä tai 17 §:ssä säädettyllä tavalla. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokrakohteena olevalla alueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumisen. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokrakohteena olevalla alueella olisi jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokranantaja ja vuokralainen ovat tietoisia puhdistamisvelvollisuudesta ympäristönsuojelulain mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokrakohteen maaperä tai pohjavesi ei pilaannu.

14. Sopimussakko ja vahingonkorvaukset

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kunnalle paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuosivuokran 12,5 kertaisen määrän.

Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttymistä eikä ilmoita asiasta kirjallisesti kunnalle kuukauden kuluessa, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 12,5 kertaisena.

15. Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen ja sen rajat sekä maasto-olosuhteet. Vuokralainen on verrannut näitä vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

16. Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutorekisterin ote
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. kaavakartta ja kaavamääräykset

17. Erimielisyydet ja sovittelu

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet käsitellään ensisijaisesti neuvottelemalla ja toissijaisesti vuokra-alueen sijaintipaikkakunnan mukaisessa tuomioistuimessa.

18. Muut säännökset

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 5. luvun muun maan vuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tuusulassa xx. päivänä xxxkuuta 2020

Tuusulan kunta

xxx
xxx

Neste Markkinointi Oy

xxx
xxx