

MAANVUOKRASOPIMUKSEN PURKU

1. JOHDANTO

1.1. Sopijapuolet

Järvenpään kaupunki

(myöhemmin vuokranantaja)

Y-tunnus 0126541-4

PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ

Fortum Keski-Uusimaa Oy (ent. Fortum Power and Heat Oy)

(myöhemmin vuokralainen)

Y-tunnus 0109160-2

PL 100, 00048 FORTUM

1.2. Vuokra-alue

Alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaisesti vuokra-alue oli Järvenpään kaupungin Pajalan kaupunginosan korttelissa 712 tontilla No 6 sijaitseva 1700 m²:n suuruinen liitekartassa lähemmin todistettu määräala sekä sille esteetön kulkuoikeus ja oikeus kaukolämpöjohtojen pitämiseen tontin 712-6 alueella. Nykyisin vuokra-alue sijaitsee myöhemmin lohkotulla kiinteistöllä 186-7-9908-1 osoitteessa Kaskitie 6, Järvenpää

2. SOPIMUKSEN PURKAMINEN

2.1. Taustaa

Osapuolet sopivat yhdessä 13.5.2003 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen ennenaikaisesta purkamisesta (Liite 1. VS-186-7-712-6-mala). Maanvuokra-alue on luovutettu käytettäväksi kaukolämpölaitostoimintaan ja on alkuperäisesti sovittu päättyväksi 30.9.2053. Kuitenkin osana Pajalan alueen kehittämistä ja kaupunkirakenteen tulevaisuuden suunnittelua, on vuokranantaja sopinut vuokralaisen kanssa lämpökeskuksen poistamisesta ja vuokrasopimuksen päättymisestä 30.6.2020. Lämpölaite on sijainnut asemakaavamuutosalueella, joka tullaan rakentamaan K-Supermarket Pajalan yhteydessä kaupunginvaltuuston hyväksymän asemakaavan muutoksen 15.6.2020 § 40 (Pajalantie 19, osa korttelista 712) mukaisella tavalla. Lämpökeskuksen poistumisesta aiheutuva tuotantokapasiteetin vähenemä tullaan paikkaamaan korvaavin keinoin. Vuokralainen on saattanut loppuun purkutyöt, joista on suoritettu loppukatselmus Järvenpään kaupungin rakennusvalvonnan toimesta 18.6.2020. Vuokralainen on maksanut kohteesta maanvuokrasopimuksen mukaista vuokraa kaupungille 30.6.2020 saakka.

2.2. Vastuu

Järvenpään kaupungin rakennusvalvonnan suorittaman loppukatselmuksen perusteella vuokralainen on hoitanut veloitteensa maanvuokrasopimuksen edellyttämin ehdoin, ja vastuu kohteesta on siirtynyt vuokranantajalle 30.6.2020. Vuokranantajalla ei ole mitään vaatimuksia vuokralaista kohtaan. (Liite 2. LP-186-2020-00049 Loppukatselmus).

2.3. Maaperä

Vuokranantaja on tutustunut lausuntoon maaperän öljyhiilivetyjen tutkimuksesta (liitteet 3. ja 4. PIMA-selvitys) ja pitää sitä riittävänä. Raportin mukaisesti kynnysarvot eivät ylity, eikä vuokranantajalla ole maaperän puhdistamiseen liittyviä vaikutuksia. Vuokralainen on siistinyt alueen ennen luovutusta vuokranantajalle.

2.4. Korvaus

Kummallakaan osapuolella ei ole erillisiä korvausvaatimuksia toista osapuolta kohtaan.

2.5. Sopimuksen voimaantulo

Tämä maanvuokrasopimuksen purkusopimus tulee voimaan 30.6.2020. Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolille.

LIITTEET:

- 1) VS-186-7-712-6-mala
- 2) LP-186-2020-00049 Loppukatselmus
- 3) Lausunto maaperän öljyhiilivetyjen tutkimuksesta Kaskitie 4 Järvenpää
- 4) TESTAUSSELOSTE 2020-14495

ALLEKIRJOITTAMINEN

Fortum Keski-Uusimaa Oy

(ent. Fortum Power and Heat Oy)

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Nimenselvennös, paikka ja päivämäärä

Nimenselvennös, paikka ja päivämäärä

VS-186-7-712-6-mala

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Järvenpään kaupunki Ly-tunnus 0126541-4 PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ
Vuokralainen:	Fortum Power and Heat Oy Y-tunnus 0109160-2 PL 1023, 04431 JÄRVENPÄÄ

1.2 Vuokra-alue

Järvenpään kaupungin Pajalan kaupunginosan korttelissa 712 tontilla No 6 sijaitseva 1700 m²:n suuruinen liitekartassa lähemmin osoitettu määräala sekä sille esteetön kulkuoikeus ja oikeus kaukolämpöjohtojen pitämiseen tontin 712-6 alueella.

Osoite: Kaskitie 6, Järvenpää

LK 257

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla kaukolämpölaitostoimintaan.

Vuokra-alueen kaavamerkintä tällä hetkellä on ET - yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

2.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

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

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeytymi-

sestä 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.

2.3 Maaperän saastuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana jätelain (1072/93) 22 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 23 §:ssä säädetään.

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

2.4 Alivuokraus

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

2.5 Katselmukset

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

2.6 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan 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.

2.7 Luovutusvelvollisuus

Jos kunta 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.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa syyskuun 1. päivänä 2003 ja päättyy syyskuun 30. päivänä 2053.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuoluista vuokraa, joka on tuhatyhdeksäsataayhdeksänkymmentäviisi (1.995) euroa.

Vuotuinen vuokra maksetaan elukäteen jaettuna kahteen yhtä suureen erään. Ensimmäinen erä on maksettava viimeistään helmikuun 10. päivänä ja toinen erä viimeistään heinäkuun 10. päivänä vuokran-antajan osoittamalle tilille.

Sen vuoden vuokra, jona sopimus allekirjoitetaan, on kuusisataa kuusikymmentäviisi (665) euroa joka maksetaan edellä mainitusta yhden kuukauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

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

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2002 joulukuun indeksiiluku, joka on 1567. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Muut maksut

Vuokralainen liittää kustannuksellaan tontin kunnallisteknisiin laitteisiin kaupungin vesihuoltotoimiston kanssa tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Järvenpään kaupungin vesihuoltolaitos tulee perimään kiinteistöltä kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisen vesihuollon liittymis-maksun.

4.4 Maksamattomat vuokrat

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

5 LUNASTAMINEN

5.1 Rakennusten ja laitteiden poistaminen

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

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaattettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asenomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kaupunki ei ole aloittanut kadunpitoa tai tehnyt kadunpito päätöstä maankäyttö- ja rakennuslain 86 §:n mukaisesti, mutta katua kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, ostaja on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan myös mahdolliset yksityistielain mukaiset maksut.

6.3 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 maakaarissa (540/95) on säädetty.

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Mikäli vuokramies lopettaa vuokra-alueella kokonaan kaukolämpö-
laitostoiminnan, vuokramiehellä on oikeus irtisanoa vuokrasopimus-
kuuden kuukauden irtisanomisajalla.

6.6 Vakuus

Vuokramiehellä on oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta hakea
ja saada kiinnitys tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysy-
vyyden vakuudeksi.

6.7 Sopimuksen rikkominen

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annet-
tuja määräyksiä, on hän velvollinen kaupungille maksamaan, paitsi va-
hingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuok-
ranmaksun kolminkertaisen määrän.

6.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiin-
teistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.9 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kunnan osalla
sitten, kun kunnan viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva
päätös on saanut lainvoiman.

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

LIITTEET:

1) Kartta

ALLEKIRJOITTAMINEN

Espoossa, 13. päivänä toukokuuta 2003


JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Erkki Kukkonen
kaupunginjohtaja

Esko Nuutinen
kaupunginlakimies


FORTUM POWER AND HEAT OY

Tapio Kuula
toimitusjohtaja

