



## Maanvuokrasopimus

### 1 Johdanto

#### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Hangon kaupunki	Y-tunnus 0103166-9
Vuokramies:	Suomen Vapaasatama Oy – Finlands Frihamn Ab	Y-tunnus 0103192-5

#### 1.2 Vuokra-alue

Hangon kaupungissa sijaitseva liitekartan mukainen määräala kiinteistöistä 78-408-15-0 ja 78-408-18-0. (Ns. Tulliniemi perusalue)

Määräalan pinta-ala on noin 66,77 ha.

### 2. Vuokrasuhteen kesto

#### 2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa **X.X.2025** ja päättyy 31.12.2054.

#### 2.2 Vuokramiehen irtisanomisoikeus

Vuokramiehellä on oikeus irtisanoa vuokrasopimus, ennen vuokrakauden päättymistä, mikäli ei tarvitse vuokra-aluetta tai sen osaa sopimuksen mukaiseen toimintaan. Irtisanominen astuu voimaan irtisanomista seuraavan kalenterivuoden lopussa.

#### 2.3 Uudelleenvuokraus

Vuokramiehellä on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- vuokramies on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- vuokramies on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokramiehelle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokramiehelle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

### 3 Maksut

#### 3.1 Vuokra

Alueen perusvuokra on 0,509 € neliömetriltä vuodessa eli yhteensä kolmesataaneljäkymmentätuhatta euroa (340.000,00 €) vuodessa. Vuosivuokra maksetaan puoleksi huhtikuun ja lokakuun loppuun mennessä kaupungin rahatoimistoon.

Vuokrasta peritään puolet siihen asti, kun aluetta käytetään tämänhetkiseen tapaan pääasiallisesti autojen varastointiin. Sopijaosapuolet toteavat yhteisesti ajankohdan, milloin alennukseen oikeuttava toiminta on muuttunut.



### 3.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) seuraavasti:

Kohdan 3.1 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 2024 tammikuun indeksiluku, joka on 2322. Tarkistusindeksi on kuluvan vuoden tammikuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

### 3.3 Maksamattomat vuokrat

Vuokramies on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät ja muut kaupungille kuuluvat taloon ja tonttiin liittyvät maksut viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokramies on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) edelliseltä täydeltä kalenterivuodelta.

## 4 Vuokra-alueen käyttö

### 4.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla logistiikka- ja vapaasatamatoimintaa varten, siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

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

### 4.2 Rakentamisvelvoite

Tontti on jo rakennettu.

### 4.3 Kunnossapito ym.

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman kaupungin lupaa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Vuokranantajalla on oikeus periä vuokralaisen kaatamista puista korvaus.

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

Vuokramies vastaa kustannuksellaan niistä toimenpiteistä, mitä vuokra-alueen käyttötarkoitus edellyttää. Vuokramiehellä on oikeus aidata vuokra-alue ja päällystää alue ympäristölainsäädännön mukaisin edellytyksin. Vuokranantaja ylläpitää vuokra-alueen ulkopuolella riittävää oja- tai sadevesijärjestelmää, joihin alueen sadevedet voidaan johtaa.

Vuokramiehellä ei ole oikeutta ilman vuokranantajan lupaa muulloin kuin vuokra-aluetta rakentaessaan poistaa sieltä savea, hiekkaa tai muita maalajeja.



Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokramiehellä ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

#### 4.4 Asemakaava

Vuokramies on velvollinen noudattamaan voimassaolevia tai vastedes annettavia asemakaavamääräyksiä sekä muita tontinomistajia sitovia määräyksiä. Vuokramies on tietoinen siitä, että vuokra-alueella on voimassa vahvistettu asemakaava ja on tutustunut siihen. Vuokra-alue rajoittuu luonnonsuojelualueeseen, jonka kautta on johdettu putkia vuokra-alueelle. Luonnonsuojelualueen kautta kulkee myös palotie alueelle. Vuokranantaja pidättää oikeuden ilman korvausta johtaa rautatieaite vuokra-alueen läpi ulkosatamaan. Rautatien sijoittamisesta ja käytöstä ei saa aiheutua haittaa vuokramiehen toiminnalle.

#### 4.5 Maaperän saastuminen

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokramiehen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 §:n (527/2014) tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokramies on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä säädetään.

Mikäli vuokramies laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokramiehen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokramieheltä.

#### 4.6 Alivuokraus

Vuokramiehellä on oikeus luovuttaa osia vuokra-alueesta kolmannen hallintaan (alivuokrasopimukset). Tämä vuokra-alueen osien luovuttaminen voi tapahtua rakentamistarkoitukseen. Vuokramies on velvollinen ottamaan tämän sopimuksen vuokramiestä koskevat kohtien 4.3, 4.4, 4.5, 4.8 ja 5.1 mukaiset määräykset alivuokrasopimukseen, siten että ne tulevat myös alivuokralaisia sitoviksi. Vuokramiehen tulee lisäksi ottaa alivuokrasopimukseen alivuokralaisia koskeva kieltö luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen hallintaan.

#### 4.7 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 vuokramiehelle.

#### 4.8 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokramies sallii vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Tontilla mahdollisesti vuokrattaessa olevat edellä mainitut johdot, laitteet yms. vuokramies sallii olla paikoillaan.

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



## 5 Lunastaminen

### 5.1 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokramies on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokramiehen 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 vuokramiehen 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 yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaatettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

### 6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokramiehen 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 asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön (kadunpitopäätös), mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokramies on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Vuokramies on velvollinen antamaan vuokranantajan vaatiessa tämän kohdan mukaan vuokramiehelle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon vuokranantajan tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka vuokranantaja päättää.

### 6.3. Vuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuus

Vuokramies on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien maakaaren (540/95) mukaisesti.

### 6.4 Vuokraoikeuden siirto

Vuokramiehellä on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.



Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa maanmittauslaitoksessa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

### 6.5 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

### 6.6 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokramies laiminlyö edellä kohdissa 4.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun veloitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokramiehen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5 on määrätty.

### 6.7 Vakuus

Vuokramies antaa vaadittaessa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokramiehen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy.

### 6.8 Sopimussakot

Jos vuokranantaja ei käytä 6.6 kohdassa mainittua irtisanomisoikeuttaan rakennusvelvollisuuden täyttämättä jäämisen johdosta, on vuokramies velvollinen suorittamaan vuosivuokran lisäksi jatkuvaa sopimussakkoa vuosittain kulloinkin maksettavan vuosivuokran suuruisen määrän laskettuna yli määräajan menevältä ajalta.

### 6.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Edelleen tässä vuokrauksessa noudatetaan seuraavia lisäehtoja:

### 6.12 Maanvuokrasopimuksen lainvoimaisuus

Tämä vuokrasopimus perustuu kaupunginhallituksen **x.x.20xx tekemään päätökseen § XX**, josta ei ole tehty oikaisuvaatimusta oikaisuvaatimusajan kuluessa. Täten Hangon kaupungin vuokraamispäätös on saanut lainvoiman.

### 6.13 Lisäehdot

Tällä vuokrasopimuksella jatketaan entistä vuokraoikeutta (78-408-18-0-L23) sopimusosapuolten kesken tontilla. Merkitään tiedoksi, että tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä on sovittu, että 30.3.2006 allekirjoitettu ja 11.12.2008 täydennetty vuokrasopimus, päättyy **xx.xx.2025**.

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



**Allekirjoitukset**

Hangossa X.X.20XX

Hangon kaupunginhallitus

Kaupungin allekirjoittaja 1

Xxxx Xxxxxxx

Kaupungin allekirjoittaja 2

Xxxxx Xxxxxxx

Tähän tyydymme. Aika ja paikka kuten edellä.

Xxxxx Xxxxxxx