



Maanvuokrasopimus

1 Johdanto

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Hangon kaupunki	Y-tunnus 0103166-9
Vuokramies:	Kb VN-Marine Ky	Y-tunnus 0848030-1

1.2 Vuokra-alue

Vuokra-alue on osa kiinteistöä Donationsjord (kiinteistötunnus 78-408-8-8). Vuokra-alue on osoitettu tarkemmin liitekartalla. Vuokra-alue sijaitsee Itäsatamassa.

Vuokra-alue on jaettu kahteen osaan käyttötarkoitusten perusteella.

Eteläinen osa on tarkoitettu veneilyä palvelevien polttoaineiden ja voiteluaineiden myyntiä varten. Eteläisen osan kokonaispinta-ala on noin 380 m², josta noin 210 m² on laiturilla. Alueen länsipuolelta vuokra-alueeseen kuuluu kaksi venepaikkaa.

Pohjoinen osa on tarkoitettu palvelu- ja varastorakennusta varten. Pohjoisen osan kokonaispinta-ala on noin 380 m², josta noin 345 m² laiturialueelta. Alueen länsipuolelta vuokra-alueeseen kuuluu kaksi venepaikkaa, jotka on tarkoitettu palvelu- ja varastorakennuksen omaa toimintaa varten.

Vuokra-alueeseen kuuluvia venepaikkoja ei saa käyttää tavanomaisina vierasvenepaikkoina.

Vuokra-alueen kokonaispinta-ala on noin 760 m², josta 555 m² laiturialueella. Lisäksi vuokra-alueeseen kuuluu mantereella sijaitsevat myyntitoimintaa palvelevien polttoainesäiliöiden vaatima maa-alue, joka sijaitsee kiinteistössä 78-1-9906-1. (n. 60 m²)

Merkitään tiedoksi, että vuokra-alueella sijaitsee Hangon kaupungin omistama laitur. Laiturin omistaja huolehtii laiturin tavanomaisesta kunnossa- ja ylläpidosta.

2. Vuokrasuhteen kesto

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2018 ja päättyy 31.12.2022. Tämän jälkeen vuokrasopimus jatkuu aina yhden vuoden kerrallaan ellei jompikumpi sopimusosapuoli sano sopimusta kirjallisesti irti kolme (3) kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä.

3 Maksut

3.1 Vuokra

Vuokramies maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kolmetuhattasatakahdeksänkymmentäviisi euroa (3.185 €) perusvuokra.

Vuokra on maksettava vuosittain huhtikuun kuluessa.

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 2017 tammikuun indeksiluku, joka on 1914. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

3.3 Muut maksut

Vuokramies vastaa kaikista kustannuksista, joita ovat mm. vesi-, viemäri-, sähkö- ja jätehuoltokustannukset.

Mahdollisista laiturille aiheutuneista vaurioista, jotka rakennus aiheuttaa, vastaa vuokramies.

Vuokranantaja ei sitoudu vastaamaan minkäänlaisista vaurioista, jotka mahdollisesti syntyvät tässä sopimuksessa tarkoitetuille rakennuksille johtuen siitä, että rakennukset on perustettu laiturialueelle. Kaikista mahdollisista vaurioista myös näissä tapauksissa vastaa vuokramies rakennusten omistajana.

3.4 Maksamattomat vuokrat

Vuokramies on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät ja muut kaupungille kuuluvat rakennukseen ja vuokra-alueeseen liittyvät maksut viivästyskorkoineen, 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 palvelu ja varasto tarkoituksiin, siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

Vuokra-alueen pohjoisosaa saa käyttää vuokramiehen palvelurakennuksessa harjoittaman toiminnan tarjoilualueena.

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

Vuokramies sitoutuu pitämään eteläisen osan polttoainemyynnin avoinna vuosittain jokaisena kalenteripäivänä 15.5-15.9 sekä ainakin viikonloppuisin 1.5-14.5. Päivittäinen aukioloaika on mukautettava mahdollisimman hyvän palvelukyvyyn saavuttamiseksi.

4.2 Rakentamisvelvoite

Vuokra-alue on jo rakennettu. Rakennukset omistaa vuokramies.



Vuokra-alueen eteläosaan saadaan rakentaa polttoainemyyntipaikka ja pohjoisosaan saadaan rakentaa 50 m²:n palvelu- ja varastorakennus. Rakennuksia tai niiden osia ei saa käyttää asumis- tai majoitustarkoitukseen.

Polttoainesäiliöiden alueelle saadaan sijoittaa vain maanpinnan alapuolisia säiliöitä.

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.

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 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.

4.5 Alivuokraus

Vuokramiehellä ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan. Tämä ehto koskee myös hallinnan jakamista tontilla sopimus perusteisesti (hallinnanjakosopimuksella).

4.6 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.

4.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokramies sallii vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevi-



en 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.

4.8 Veneilyä palvelevien johtojen ym. sijoittaminen

Vuokranantajalla on oikeus osoittaa vuokra-alueelle korvauksetta tarpeellisia kunnallisteknisiä johtoja, laitteita ja vierasvenetoimintaa ja muuta veneilyä palvelevia kiinnitys- yms. laitteita. Vuokranantajalla on oikeus rakentaa vedentäyttö- ja jätevesisäiliön tyhjennyslaite polttoainemyyntipaikan yhteyteen.

Sijoituksesta on etukäteen neuvoteltava vuokramiehen kanssa.

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. Lisäksi vuokranantajalla on oikeus periä vuokraa vastaava korvausta vuokramieheltä niin kauan kuin aluetta ei ole tyhjennetty sopimuksen mukaisesti.

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 säännöksä 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 maakaaressa (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 5.1 on määrätty.

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, jos vuokramies aiheuttaa kohutonta häiriötä tai häiriötä viereisen Itäsataman vierasvenetoiminnalle.

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:

6.10 Erityisehdot

Vuokralaisen tulee kuukauden kuluessa siitä, kun vuokrasuhde on päättynyt, koko vuokra-alueen tai sen osan osalta, toimittaa vuokranantajalle joko ympäristösuojeluviranomaisen tai muun puolueettoman tahon laatima selvitys siitä, että alue ei ole ympäristönsuojelulain 16 §:n (527/2014) tarkoittamalla tavalla saastunut.

Mikäli vuokra-alue tehdyn selvityksen perusteella tai muuten todetaan ympäristönsuojelulain 16 §:n tarkoittamalla tavalla saastuneeksi, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä säädetään. Mikäli vuokralainen laiminlyö yllä tarkoitetun selvityksen teettämisen ja/tai puhdistusvelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa tai teettää nämä toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

6.10 Maanvuokrasopimuksen lainvoimaisuus

Tämä vuokrasopimus perustuu kaupunginhallituksen 16.4.2018 tekemään päätökseen § 88, josta ei ole tehty oikaisuvaatimusta oikaisuvaatimusajan kuluessa. Täten Hangon kaupungin vuokraamispäätös on saanut lainvoiman.

6.11 Lisäehdot

Tällä vuokrasopimuksella on yhdistetty ja jatkettu kahta osapuolten välistä vuokrasopimusta vuokra-alueella. Yhdistettävät ja jatkettavat sopimukset ovat 11.11.1987 allekirjoitettu vuokrasopimus ja 19.3.2003 allekirjoitettu vuokrasopimus, jonka laitos tunnus on 78-408-6-1-L5.

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

Allekirjoitukset

Hangossa 16.4.2018

Hangon kaupunginhallitus

Kaupunginjohtaja

Kansliapäällikkö

Tähän tyydymme. Aika ja paikka kuten edellä.

Kb VN-Marine Ky:n puolesta