

# MAANVUOKRASOPIMUS

**VUOKRANANTAJA** Orimattilan kaupunki (y-tunnus 0129920-0), PL 46, 16301 Orimattila

**VUOKRALAINEN** Fortum Power and Heat Oy  
y-tunnus 0109160-2  
PL 100  
00048 FORTUM

## 1. VUOKRA-ALUEET

### Tontti 1:

1. Orimattilan kaupungin Pennalan kylässä sijaitseva kiinteistö Niittyrauta 560-411-3-297 (karttaliite). Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön pinta-ala on 39 188 m<sup>2</sup>.

Tontti 1 sijaitsee Pennalan logistiikka-alueen asemakaavan korttelissa 49 ja vastaa ohjeellisen tonttijaon mukaista toimitilarakennuksen (KTY) rakennuspaikkaa nro 1.

### Tontti 2:

1. Orimattilan kaupungin Pennalan kylässä sijaitseva kiinteistö Niittykulma 560-411-3-298 (karttaliite). Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön pinta-ala on 117 569 m<sup>2</sup>.

Tontti 2 sijaitsee Pennalan logistiikka-alueen asemakaavan korttelissa 43 ja vastaa ohjeellisen tonttijaon mukaista toimitilarakennuksen (KTY) rakennuspaikkaa nro 5.

### Tontti 3:

1. Orimattilan kaupungin Pennalan kylässä sijaitseva kiinteistö Kytöniitty 560-411-3-299 (karttaliite). Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön pinta-ala on 14 447 m<sup>2</sup>.

Tontti 3 on osa Pennalan logistiikka-alueen asemakaavan korttelia 48. Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakentaminen (T).

## 2. KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokra-alueet luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla teolliseen toimintaan, siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

## 3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on 50 vuotta alkaen tämän vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä.

### 3.1 Osto-oikeus

Vuokralaisella tai hänen nimeämällään, kaupungin hyväksymällä kolmannella osapuolella on oikeus ostaa vuokra-alueet omakseen kaupungilla kulloinkin voimassa olevalla ostohinnalla ja -ehdoilla. Kaupunki ei saa jättää hyväksymättä Fortumin nimeämää kolmatta osapuolta ilman erittäin painavaa tai pakottavaa syytä.

## 4. MAKSUT

### 4.1 Vuokra

Rakennuspaikkojen vuokra on vuokrasuhteen alussa **59 281,56 (viisikymmentäyhdeksäntuhattakaksisataakahdeksankymmentäyksituhatta ja viisikymmentäkuusisenttiä) euroa** vuodessa. Vuokran suuruus määräytyy vuokra-alueiden pinta-alan ja kaupunginvaltuuston päättämän neliöhinnan mukaan vuosivuokran ollessa 6% vahvistetusta myyntihinnasta.

Vuokra maksetaan kaupungin lähettämän laskun mukaisesti yhtenä eränä vuosittain toukokuun loppuun mennessä.

Ensimmäisen vuoden vuokra määräytyy täysien kalenterikuukausien mukaisesti vuosivuokrasta ja se maksetaan heti vuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

### 4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että vuosivuokraa 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 siten, että perusindeksinä on allekirjoitusvuoden keski-indeksi Tarkistusindeksi on kunkin vuoden keski-indeksi. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan alkuperäisellä vuosivuokralla. Indeksitarkistus tehdään kunkin kalenterivuoden alussa.

### 4.3 Asemakaavamuutoksen vaikutus vuokran suuruuteen

Mikäli asemakaavamuutoksen seurauksena osa rakennuspaikkojen koosta muuttuu, tarkistetaan vuokraa vastaavasti.

### 4.4 Muut maksut

Vuokralainen maksaa kiinteistöjen muodostuksesta sekä vuokrasuhteen rekisteröinnistä perittävistä maksuista.

### 4.5 Maksamattomat vuokrat

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

## 5. RAKENTAMINEN JA RAKENNUSPAIKAN KUNNOSSAPITO

### 5.1. Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset uudisrakennukset kaikille tässä vuokrasopimuksessa mainituille kolmelle tontille **kolmen vuoden kuluessa** vuokra-ajan alkamisesta lukien. Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun tonttien 1 ja 2 asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on rakennettu 25 prosenttia ja rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksissa suorittaa Vuokraajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, joilla rakennukset on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeiden toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeiden toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvat ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomais-ten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

## **5.2. Toiminnan vaatimat luvat**

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

## **5.3. Rakennuspaikkojen ja rakennusten kunnossapito**

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

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 vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksus-sa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

## **5.4. Puusto**

Ennen vuokrasopimuksen tekoa kaupunki on oikeutettu poistamaan rakennuspaikoilla kasvavaa puustoa. Vuokrasopimuksen voimassaoloajan puusto on vuokralaisen omaisuutta. Vuokralainen hoitaa itse kustannuksellaan mahdollisen puiden poiston sekä vastaa puiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista.

## **5.5 Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus**

Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueilla ei ole vuokranantajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

## **5.6 Maaperän/pohjaveden pilaantuminen**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueet eivät vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alueet tai osat niistä ovat kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai ja 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantuneet, vuokralai-nen on velvollinen huolehtimaan alueiden puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus to-teuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

## 6. VELVOLLISUUDET VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYTTYÄ

Ellei toisin osapuolten kesken sovita, vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueet.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueilta 12 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

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

Kaupunki ja vuokralainen voivat myös sopia vuokra-alueilla olevien rakennusten tai muun omaisuuden lunastuksesta kaupungille.

## 7. MUUT SOPIMUSEHDOT

### 7.1 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-alueita tai osia niistä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumusta. Kirjallista suostumusta ei saa vuokranantaja evätä ilman perusteltua syytä.

### 7.2 Katselmuksset

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueilla katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alueet ja niillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle ja katselmuksissa on noudatettava kaikkia vuokralaisen tai mahdollisen alivuokralaisen turvallisuutta koskevia sääntöjä sekä tietosuojaa koskevia sääntöjä, mikäli vuokralaisen tai alivuokralaisen tiloissa käsitellään luottamuksellisia tietoja.

### 7.3 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai vuokra-alueita palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden ja niiden tukirakennelmien sijoittamisen vuokra-alueille. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei vuokralaiselle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

### 7.4 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueista katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

### 7.5 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueilla oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

## 7.6 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueisiin rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty.

Milloin vuokra-alueiden kohdalla olevaa tienä käytettyä aluetta ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Kaupunki vastaa kuitenkin aina kaikkien vuokra-alueeseen rajautuvien yleisten alueiden kunnossapidosta.

## 7.7 Vuokraoikeuden kirjaaminen ja siirto

Vuokralaisella on velvollisuus hakea vuokraoikeuden kirjaamista kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen tekemisestä siten kuin maakaarissa (549/95) säädetään. Mikäli vuokralainen ei täytä kirjaamisvelvollisuutta määräajassa, voi kirjaamisviranomaisen sakon uhalla velvoittaa hänet sen tekemään.

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kaupunkia 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 on säädetty.

Ensimmäisessä kappaleessa selostettu vuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuus koskee myös siirron saajaa.

Jos vuokraoikeus siirretään toiselle ilman kaupungin lupaa ennen kuin rakentamisvelvoite on täytetty, on vuokralaisen suoritettava kaupungille sopimussakkona määrä, joka vastaa 5 vuoden vuokraa. Sakkoa ei peritä, jos siirrosta on sovittu kaupungin kanssa.

## 7.8 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun veloitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä on määrätty.

## 7.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan vuokra-alueiden sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

## 7.10 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kunnan viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu.

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

## ALLEKIRJOITTAMINEN

Aika ja paikka: Orimattilassa 26.2.2025

Allekirjoitukset:

### ORIMATTILAN KAUPUNGINHALLITUS



Sara Vilander  
Elinvoimajohtaja

### VUOKRALAINEN

### FORTUM POWER AND HEAT OY:N PUOLESTA VALTAKIRJALLA

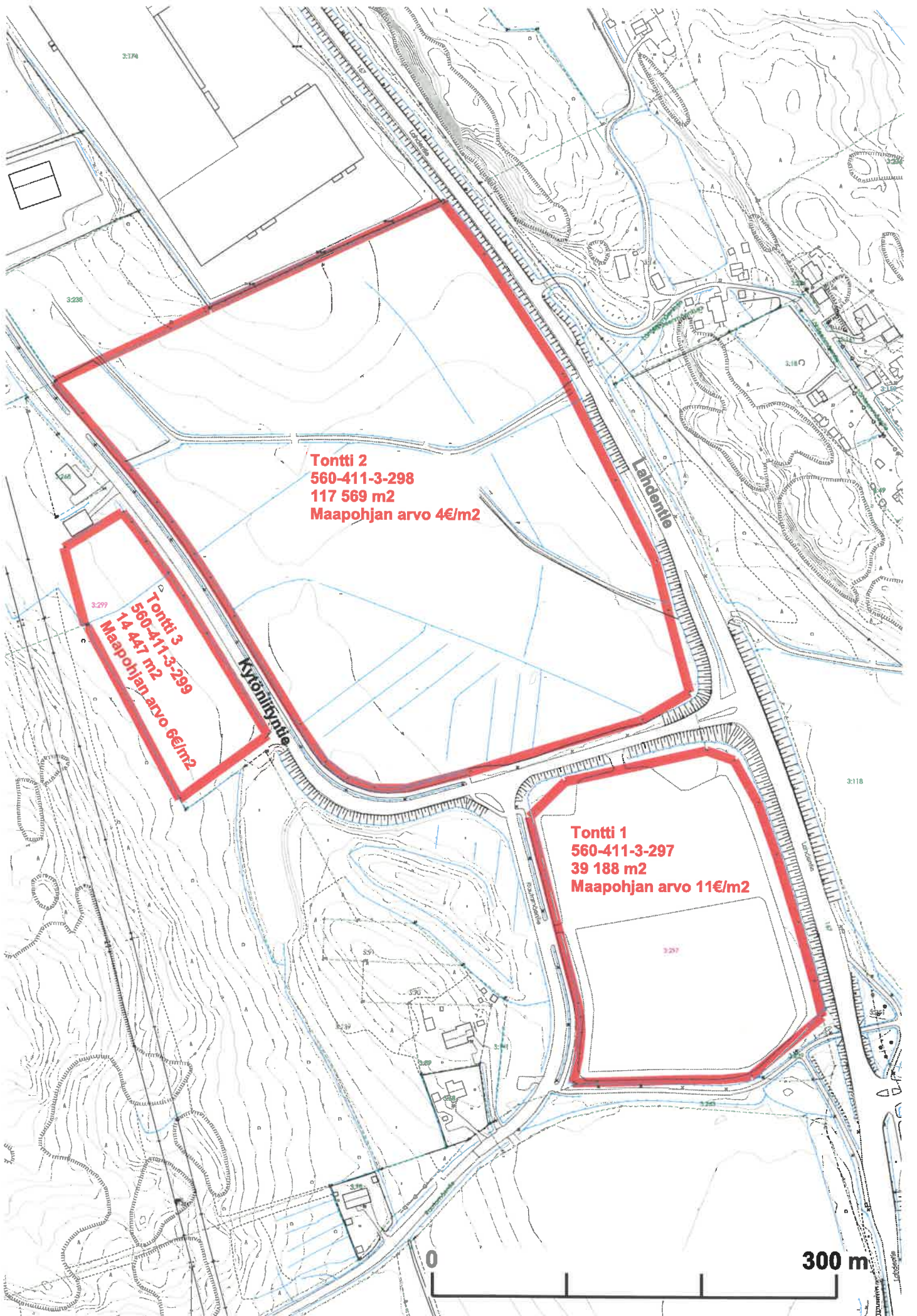


Vesa Maso  
Aluekehittämisestä  
vastaava johtaja



Mika Rainemaa  
Kiinteistöjohtaja

LIITTEET: Kartta



**Tontti 2**  
**560-411-3-298**  
**117 569 m<sup>2</sup>**  
**Maapohjan arvo 4€/m<sup>2</sup>**

**Tontti 3**  
**560-411-3-299**  
**14 447 m<sup>2</sup>**  
**Maapohjan arvo 6€/m<sup>2</sup>**

**Tontti 1**  
**560-411-3-297**  
**39 188 m<sup>2</sup>**  
**Maapohjan arvo 11€/m<sup>2</sup>**

0 300 m