



Maanvuokrasopimus

1 Johdanto

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Hangon kaupunki	Y-tunnus 0103166-9
Vuokramies:	Port of Lappvik Ab	Y-tunnus 3280838-9

1.2 Vuokra-alue

Liitekartan mukainen määräala kiinteistöistä 78-28-9901-0, 78-406-2-276 ja 78-406-4-0. Vuokra-alueen koko on noin 21 400 m², josta noin 6 400 m² maa-alueita ja noin 15 000 m² vesialuetta. Vuokra-alue on tontin 78-28-67-2 välittömässä läheisyydessä ja tarkoitettu tukemaan tällä tontilla ja tontilta harjoitettavaa satama- ja telakointitoimintoja.

Vuokramies on tietoinen siitä, että Hangon kaupunki on vuokra-alueelta erillisillä sopimuksilla vuokrannut kalastusvajan ja laituripaikan kolmannelle taholle.

2. Vuokrasuhteen kesto

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 26.7.2022 ja päättyy veneiden huoltotoiminnan päättyessä, kuitenkin viimeistään 25.7.2027.

2.2 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, tul-laanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

3 Maksut

3.1 Vuokra

Vuokramies maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kaksituhatta yhdeksänsataakolme euroa ja kaksikymmentäviisi senttiä (2.903,25 €) perusvuokra.

Vuokra on maksettava vuosittain huhtikuun kuluessa. Kuluvan vuoden vuokra laskutetaan erikseen.

Merkitään tiedoksi, että maa-alueen vuokra perustuu teollisuustontinvuokraushintaan (T1) ja vesialueen vuokra on 10 % tästä (T1/10).

3.2 Indeksiehto

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



Kohdan 3.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustanusindeksin 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 2022 tammikuun indeksiluku, joka on 2074. Tarkistusindeksi on tarkistusvuoden tammikuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

3.3 Muut maksut

Vuokramies maksaa alueelta aiheutuvista vesi-, jätevesi- ja sähkökustannuksista kulutuksen mukaan samoin kuin muista toiminnasta aiheutuvista kustannuksista, kuten mm. jätehuoltokustannuksista.

Vuokramies hankkii kustannuksellaan tarvittavat ympäristö-, toiminta- ja muut tarvittavat luvat ja vastaa niihin liittyvistä velvoitteista ja kustannuksista.

Vuokramies on tietoinen, että vuokrattava määräala ei muodosta itsenäistä kiinteistöä. Mikäli vuokrattavasta määräalasta muodostetaan myöhemmin itsenäinen kiinteistö vuokramiehen toiveesta, on vuokranantajalla oikeus periä kiinteistön muodostumiskustannukset kaikkine kuluineen vuokramieheltä.

4 Vuokra-alueen käyttö

4.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla tukemaan tontilla ja tontilta 78-28-67-2 harjoitettavaa satama- ja telakointitoimintoja.

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

4.2 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.

4.3 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.

4.4 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 vuokra-alueella sopimus perusteisesti (hallinnanjakosopimuksella). Merkitään tiedoksi, että tontilla harjoitettavaan toimintaan liittyvien alueiden vuokraamiset eivät ole tämän kohdan mukaisia alivuokrauksia.

4.5 Katselmuksset

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.

4.6 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/rakennelma tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava



tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus/rakennelma. Rakennustyö on aloitettava yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaatettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahdumasta 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 katuja ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön (kadunpito päätös), 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.

Alueen läpi kulkee Virtaniementie, jota ei saa sulkea. Yleinen liikennöintimahdollisuus niemen kärkeen tulee säilyttää.

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 siirto

Vuokramiehellä ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta vuokranantajaa kuulematta. Vuokraoikeus on tarkoitettu tontilla 78-28-67-2 satama- ja telakointitoimintaa harjoittavalle taholle.

6.4 Viivästyskorko

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

6.5 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokramies laiminlyö edellä kohdassa 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun veloitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokramiehen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menettellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.1 on määrätty.

6.6 Vakuus

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

6.7 Sopimussakot

Jos vuokranantaja ei käytä 6.5 kohdassa mainittua irtisanomisoikeuttaan raken-



nusvelvollisuuden täyttämättä jäämisen johdosta, on vuokramies velvollinen suorittamaan vuosivuokran lisäksi jatkuvaa sopimussakkoa vuosittain kulloinkin maksettavan vuosivuokran suuruisen määrän laskettuna yli määrääjän menevältä ajalta.

6.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Edelleen tässä vuokrauksessa noudatetaan seuraavia lisäehtoja:

6.9 Maanvuokrasopimuksen lainvoimaisuus

Tämä vuokrasopimus perustuu kaupunginhallituksen 20.6.2022 tekemään päätökseen § 168. Mikäli kaupunginhallituksen 20.6.2022 tekemä vuokrauspäätös § 168 kumotaan lainvoimaisella tuomioistuimen päätöksellä, lakkaa tämän sopimuksen voimassaolo hallinto-oikeudellisen tuomioistuimen päätöksen tultua lainvoimaiseksi ilman erillistä irtisanomista eikä tästä aiheudu korvausvelvollisuutta kaupungille. Vuokramies on tietoinen siitä, että kaupunginhallituksen 20.6.2022 tekemään päätökseen § 168 on haettu muutosta.

6.10 Uponnut troolari

Vuokra-alueen välittömässä läheisyydessä on uponnut troolari. Uponnut troolari on jätetty hylättynä nykyiselle paikalle. Asiaan liittyvien tosiseikkojen perusteella troolari on katsottava jätteeksi, joka tulee asianmukaisella tavalla poistaa. Osapuolet pyrkivät yhteistyössä löytämään sellaisen ratkaisun, jolla kyseinen troolari saadaan poistettua asianmukaisella tavalla, ottaen huomioon asiaan liittyvä säännöstö. Osapuolet sopivat erikseen troolarin poiston aikataulusta, toimenpiteistä ja siihen liittyvistä kustannuksista.

6.11 Lisäehdot

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

Allekirjoitukset

Hangossa 26.7.2022

Hangon kaupunginhallitus

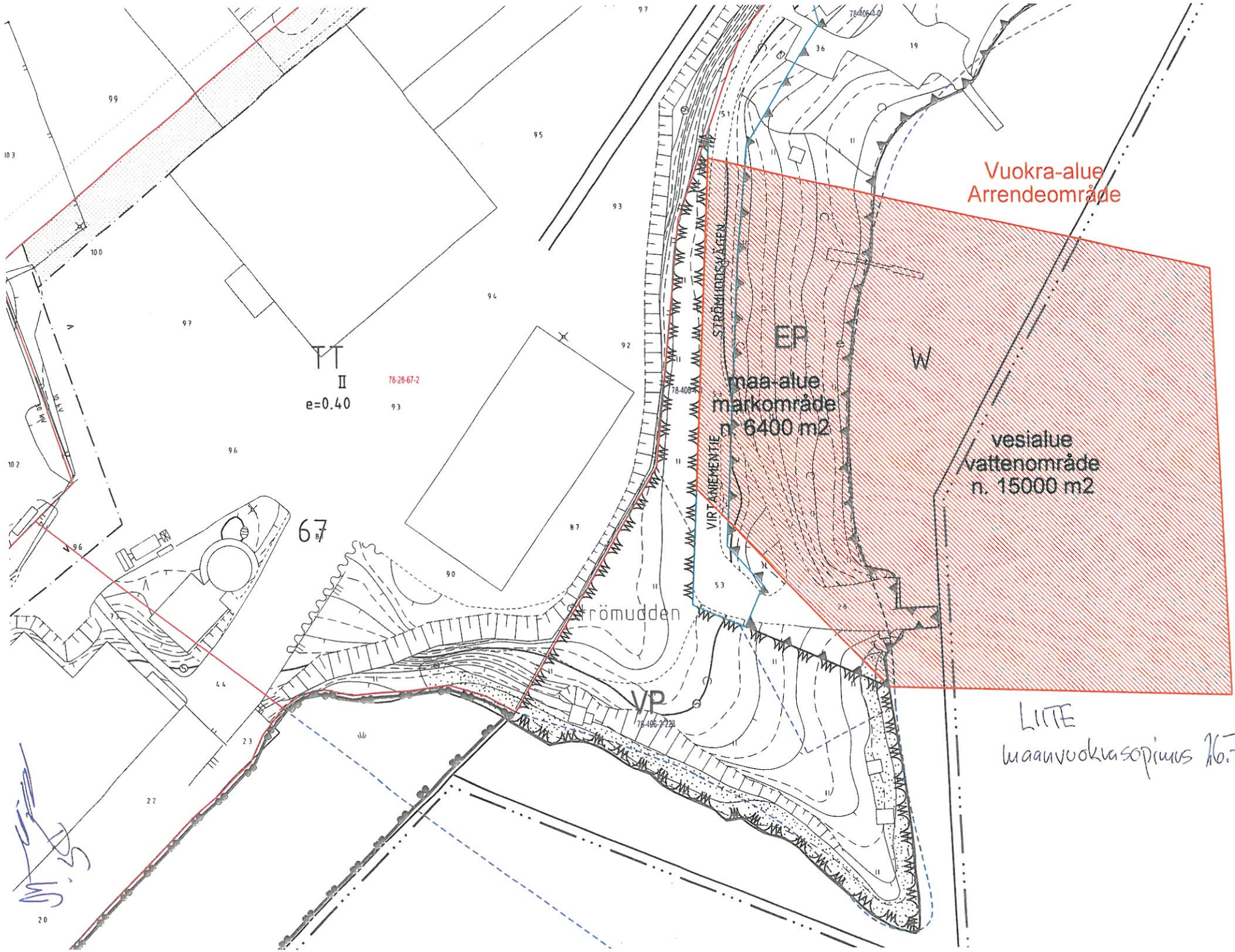
Denis Strandell
kaupunginjohtaja

Lasse Tallqvist
kansliapäällikkö

Tähän tyydymme. Aika ja paikka kuten edellä.

Port of Lappvik Ab

Michael Nylund
toimitusjohtaja



Vuokra-alue
Arrendeområde

maa-alue
markområde
n. 6400 m²

vesialue
vattenområde
n. 15000 m²

II
e=0.40

78-28-67-2

67

Strömudden

VP

LITTE
maanvuokkasopimus 16.7.2022

Handwritten signature

