

# MAANVUOKRASOPIMUS

(aurinkoenergiakenttä)

## VUOKRANANTAJA

### Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5  
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä  
puhelin: 019 264 5000  
päätös: kuntakehityslautakunta xx.xx.2021 § xx,  
lainvoimainen aikaisintaan xx.xx.2021

## VUOKRALAINEN

### Reebu Oy

y-tunnus: 3217591-3  
osoite: [REDACTED]  
puolesta: [REDACTED] hallituksen puheenjohtaja  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## 1. VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoitamana varsinaisena vuokra-alueena on kiinteistön **Linnamäenpelto 505-407-74-87 määräala, noin 0,93 ha**. Vuokra-alue on osoitettu liitekartassa.

## 2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla **aurinkoenergiakentäksi**. Vuokra-alue ei saa ilman vuokranantajan suostumusta käyttää muuhun tarkoitukseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki hankkeen toteuttamiseen ja käyttötarkoitukseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

## 2.2. Kulkuoikeudet

Vuokralainen saa kulkuoikeuden vuokra-alueelle kahdesta suunnasta: ensisijainen kulkuyhteys on pohjoisesta Linnamäentien kautta moottoritien ali ja toissijainen kulkuyhteys etelästä Spännärintieltä lähtevää yksityistietä pitkin. Toissijainen kulkuyhteys on tarkoitettu sellaisille kuljetuksille, joille moottoritien alikulku on liian matala.

Vuokralainen osallistuu kulkuväylien kunnossapitokustannuksiin tien käytön mukaisessa suhteessa yksityistielain periaatteiden mukaisesti. Kunnossapitokustannuksiin osallistumisesta vuokralaisen tulee tarkemmin sopia Mäntsälän kunnan teknisten palveluiden kanssa.

## 2.3. Kunnossapito ym.

Vuokralainen huolehtii vuokra-alueensa kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien 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 vuokran maksussa hyvitystä.

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

## 2.4. Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokra-aikaa tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133§:ssä säädetään.

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

## 2.5. Roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei sen toimesta eikä muutenkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin roskaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan puhdistamisesta siten kuin jätelaissa (646/2011) säädetään.

## **2.6. Alivuokraus**

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

## **2.7. 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 vuokralaiselle.

## **2.8. Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

## **2.9. Alueen 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.

## **2.10. Vuokranantajan oikeus mainoksen pitämiseen**

Vuokranantajalla / Mäntsälän yrityskehitys Oy:llä on oikeus pitää vuokra-alueella liitekarttaan merkityssä paikassa moottoritien ja rautatien suuntaan näkyvää, kuntamarkkinointia palvelevaa mainosta. Vuokralainen ja vuokranantaja sitoutuvat toimimaan yhteistyössä tarvittavien lupien, rakentamisen, valaistuksen, kunnossapidon ja muiden järjestelyjen hoitamisessa. Vuokralainen sitoutuu järjestämään mainoksen valaistukseen tarvittavan sähkön, kulutusta vastaavaa korvausta vastaan.

# **3. VUOKRASUHTEEN KESTO**

## **3.1. Vuokra-aika**

Vuokra-aika on 20 vuotta.

Vuokra-aika alkaa 1.12.2021 ja päättyy 31.11.2041 ilman eri irtisanomista.

## 4. MAKSUT

### 4.1. Vuokran määrä

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on **yhdeksänsataa kolmekymmentä euroa (930,00 €)**.

Edellä mainittu vuotuinen vuokra on maksettava kunkin vuoden kesäkuun 30. päivään mennessä vuokranantajan laskussa osoittamalle tilille ja kuluvan vuoden vuokra laskun eräpäivään mennessä.

Vuokran määrä perustuu maapohjan arvoon 2,00 €/m<sup>2</sup> ja vuosivuokra on 5 % maapohjan arvosta.

### 4.2. Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) 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 lasketaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

**Perusindeksinä** on vuoden **2021 syyskuun** pisteluku, joka on **2026**. Tarkistusindeksinä on kunkin kalenterivuoden viimeisen kuukauden pisteluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan vuoden alusta lukien.

## 5. MUUT SOPIMUSEHDOT

### 5.1. Vahinkotapahtuma

Vuokralainen vastaa omaisuuteensa kohdistuvasta vahingosta ja omien rakenteiden mahdollisesti ulkopuolisille aiheuttamista vahingoista.

### 5.2. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

### 5.3. Laskutus- ja ilmoitusasiat

Vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään, laskutusosoitettaan tai yhteyshenkilöään koskevat muutokset vuokranantajalle.

### 5.4. Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain 4 §:n (633/1982) mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

## **5.5. Sopimuksen purkaminen**

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 20 ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla. Alueen siistimisestä on voimassa mitä on määrätty tämän vuokrasopimuksen kohdassa 5.6. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta osoittaa vuokralaiselle korvaavaa aluetta.

## **5.6. Alueen siistiminen vuokrasopimuksen päättyessä**

Vuokrasopimuksen päättyttyä vuokralaisen on poistettava rakennukset ja siihen liittyvät rakenteet vuokra-alueelta sekä siistittävä alue kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä. Alueelle tehdyt tasaukset ja täytöt voivat jäädä vuokra- ja kulkuyhteysalueille, näitä ei tarvitse poistaa alueelta eikä aluetta tarvitse ennallistaa viljelysmaaksi. Mikäli alueelle on otettu sähköliittymä vuokralaisen toimesta, se siirtyy korvauksetta vuokranantajalle tämän vuokrasopimuksen päättyessä. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta osoittaa vuokralaiselle korvaavaa aluetta.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kolmen (3) 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.

## **5.7. Kohteeseen tutustuminen**

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen rajat sekä maasto-olosuhteet sekä verrannut näitä kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

## **5.8. Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

## **5.9. Sopimuksen voimaantulo ja purkava ehto**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on osapuolten toimesta allekirjoitettu ja kun kunnan vuokrauspäätös on saavuttanut lainvoiman. Mikäli vuokrauspäätös ei saa lainvoimaa, tämä maanvuokrasopimus purkautuu välittömästi vaikutuksin. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.6 on määrätty.

**LIITTEET** Kartta

**PÄIVÄYS** Mäntsälässä \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_kuuta 202x

**ALLEKIRJOITUKSET**

Tämä vuokrasopimus on tehty kahtena (2) kappaleena, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

**VUOKRANANTAJA**  
**Mäntsälän kunta**

\_\_\_\_\_  
**Vesa Gummerus**  
kuntakehitysjohtaja

**VUOKRALAINEN**  
**Reebu Oy**

\_\_\_\_\_  
hallituksen puheenjohtaja