

OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN TONTIN JA PYSÄKÖIMISALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Lohjan kaupunki 1068322-0
PL 71, 08101 Lohja

Vuokralainen: Sievi Hyvinvointitilat Oy 2906024-2 tai se perustettavan
yhtiön lukuun
Uusitie 81, Teknotalo 1 B, 86600 Haapavesi

1.2 Vuokra-alue

Lohjan kaupungin Ojamonkankaan kaupunginosan korttelin 452 tontti 1,
444-10-452-1, pinta-alaltaan 2623 m² puustoineen; ja saman kaupunginosan
yleinen alue, liikennealue 444-10-9906-1 pinta-alaltaan 353 m² puustoineen.

Vuokra-alueen tontti on sitovan tonttijaon asemakaavan mukainen YO-tontti.
Vuokra-alueen voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan 10.9.1964
tämän kohdan ensimmäisenä asemakaavana nro 118. Vuokra-alueen tontin
erillinen sitova tonttijako on tullut voimaan 22.8.1964 ja tontti on rekisteröity
12.4.2011. Vuokra-alueen liikennealue on rekisteröity 9.5.2023.

Vuokra-alueen tontin käyttötarkoitusmerkintä asemakaavassa on YO eli
opetustoimintaan palvelevien rakennusten korttelialue. Vuokra-alueen
liikennealueen käyttötarkoitusmerkintä asemakaavassa on LP eli
pysäköimisalue; sillä ei ole asemakaavassa rakennusoikeutta.

Vuokra-alueen tontin rakennusoikeus on 787 k-m² (e = 0.30). Koko vuokra-
alue on pohjavesialueella.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5. luvun
tarkoittamalla tavalla lastensuojelukotia ja sitä liittyviä toimintoja varten, siten
kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa ja kaavoitusviranomaisen poikkeami-
sessa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki rakennus-
hankkeiden toteuttamiseen ja muihinkin toimintoihin tarvittavat viranomais-
luvut ja että se noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti
asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristöä.

2.2 Rakentamisvelvoite Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakentamisen vuokra-alueella 18 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaisen uudisrakennuksen tai -rakennukset, joiden yhteenlaskettu kerrosala on vähintään 315 k-m² kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakea hakeuksesta pidettäessä tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueelle toteutettavien rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeiden toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Vuokra-alueella olevat puut, pensaat ja yms. kuuluvat tähän maanvuokra-oikeuteen. Asemakaava-alueella puiden kaataminen vaatii rakennusvalvontaviranomaisen luvan, elleivät ne nimenomaisesti aiheuta vaaraa yleiselle turvallisuudelle. Vuokraajalla ei ole oikeutta ottaa maa-aineksia tms. vuokra-alueelta tai muualta vuokranantajan maalta ilman vuokranantajan maanomistajalupaa ja mahdollisesti tarvittavaa viranomaislupaa.

1.5.2015 voimaantulleen Lohjan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen rakennusjärjestyksen § 65 mukaan: ”Luvanhakijan on selvitettävä suunnittelun yhteydessä rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä sijaitsevat maanalaist johdot ja rakenteet. Rakentaminen johtojen ja putkistojen päälle ilman omistajan suostumusta on kielletty.”

Asemakaavan osoittamassa johtorasitekohdassa kulkee putkia ja johtoja, ja nämä näkyvät rasitteina tontin kiinteistörekisterioteella. Muutoin vuokralainen on 9.5.2023 saanut vuokra-alueen putki- ja johtotilanteen tiedoksi 3.5.2023 tilanteen mukaisena muiden paitsi Lohjan kaupungin, Telian ja Carunan putkien ja johtojen osalta. DNA:n telekaapeli sivuaa vuokra-aluetta.

Vuokralainen on tutustunut vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus 28.4.2023 [YO-tontti] ja 9.5.2023 [LP-alue],
2. rasiotodistus 28.4.2023 [YO-tontti] ja 9.5.2023 [LP-alue],
3. kiinteistörekisteriote 28.4.2023 [YO-tontti] ja 9.5.2023 [LP-alue], ja
4. asemakaavakartat ja -määräykset.

Vuokralainen on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. asemakaavakartat ja -määräykset.

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen ja sen rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

2.3 Kunnossapito ym. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, rakenteidensa, laitteidensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman rakennus-

valvontaviranomaisen lupaa. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa yleiselle turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi 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 vuokranmaksussa hyvitystä.

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

2.4 Vastuu maaperän pilaantumisesta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 ja/tai 17 §:n 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.

Vuokranantajalla ei ole tiedossa, että vuokra-alueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on viimeksi ollut puisto- ja metsämaakäytössä.

Ennen vuokralaisen hallinta-aikaa mahdollisesti tapahtuneen pilaantumisen paljastuessa menettelevät osapuolet liitteen 1. mukaisesti. Lyhyesti todettuna, vuokranantaja vastaa puhdistamiskustannuksista vain siltä osin kuin ne ovat vuokralaiselle ylimääräisiä tavanomaisen rakentamisen kustannusten lisäksi. Itse puhdistustoimet hoitaa fyysisesti operoiva toimija (vuokralainen tai joku muu). Vuokralaisen on sitoutettava tarpeelliset operoivat toimijat tähän menettelyyn.

2.5 Alivuokraus

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

2.6 Katselmuksset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudattaako vuokralainen tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin 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.

2.8 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki 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.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika Vuokra-aika alkaa xx.xx.2023/4 ja päättyy 31.12.2064.

3.2 Uudelleenvuokraus Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päätyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

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

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

4 MAKSUT

4.1 Vuokra Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kolmetuhatta kahdeksansataakolmekymmentäkahdeksan euroa kaksikymmentäviisi senttiä, 3838,25 € (perusvuokra).
[YO-tontti 3750 € ja LP-alue 88,25 €]

Vuokra ajalta xx.xx.2023/4 - 31.12.2023/4 on [kirjaimin] euroa, [numeroin] € ja se on maksettava viimeistään 30.6.2023/4 / 30.12.2023/4 vuokranantajan osoittamalle tilille.

1.1.2024/5 alkaen vuokra peritään kalenterivuositain ja se on maksettava viimeistään 30.6. kunakin vuonna vuokranantajan tilille.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin 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, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2022/3 keski-indeksi. Tarkistusindeksi on kutakin vuokranmaksuvuotta edeltävän kalenterivuoden keski-indeksi. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Lisärakentamisen ja -rakennusoikeuden vaikutus vuokraan

Milloin kohdassa 4.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteenä käytetty vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen pinta-alaa tai kustannuksia, vuokraa korotetaan lisärakentamisen johdosta vastaavassa suhteessa.

Milloin kohdassa 4.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteenä käytetty kaavanmukaista rakennusoikeutta, vuokraa korotetaan kaavanmuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennus oikeutta vastaavassa suhteessa.

4.4 Maksamattomat vuokrat

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

4.5 Lohkomismaksu

Vuokranantaja perii erikseen vuokralaiselta vuokra-alueen tontin lohkomismaksun [1480 €, ei tule alvia, vuoden 2023 tasossa].

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 2.2 tarkoitetun rakennuksen ja muut rakennusvalvontaviranomaisen kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4) puita ja pensaita

5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeuden haltijalle, sen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa sen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittaman määrän, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

5.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 3.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 30 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien ja oleellisilta osiltaan entisin ehdoin tai sellaisesta vuokranmaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

5.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

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

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen 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 vuokralaisen 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 vahinkotapauksessa 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.

6.2 Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön eikä kadunpitopäätöstä ole tehty, mutta katua 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.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle välittömästi, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen

ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Vuokranantaja ei tasaa eikä osita maanvuokralaskuja missään vuokraoikeuden haltijan muutos-tilanteessa.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, on vuokralainen velvollinen suorittamaan erääntyneelle saatavalle korkolain (633/1982) 4 §:n mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen ja sopimussakot

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 2.2 ja 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

Mikäli rakennushankkeen rakentamisvelvoitteen mukainen valmistuminen viivästyy, vuokralainen suorittaa sopimussakkoa vuokranantajalle kultakin alkavalta viivästymisvuodelta kunkin hetken vuosivuokran määrän.

Mikäli vuokralainen luovuttaa rakentamattoman vuokra-alueen vuokraoikeuden edelleen, se on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle sopimussakkoa 10-kertaisen silloisen vuosivuokran määrän.

Mikäli vuokralainen muutoin rikkoo tätä sopimusta, se on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvan vahingon.

6.6 Vakuudet

Vuokralainen valtuuttaa vuokranantajan hakemaan vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamisen ja hakemaan ja pitämään voimassa parhaalla etusijalla kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja alueella oleviin vuokralaisen rakennuksiin vuotuisen vuokranmaksun suorittamisen vakuudeksi enintään 11 600 euron määrään asti sekä lisäksi muiden tästä sopimuksesta kaupungille johtuvien saamisten vakuudeksi enintään 38 400 euron määrään asti.

Kun vuokralainen on täyttänyt tämän sopimuksen sopimusehdon 2.2 mukaisen rakentamisvelvoitteen ja rakennukset on hyväksytty käyttöönottokatselmuksessa, luovuttaa vuokranantaja vuokralaiselle edellä mainitun muiden tästä sopimuksesta kaupungille johtuvien saamisten vakuudeksi enintään 38 400 euron määrään asti vahvistettua kiinnitystä vastaavan panttikirjan.

Vuokralainen maksaa kirjaamisen ja kiinnitysten hakemisesta aiheutuvat kirjaamisviranomaisen kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset kustannukset kirjaamisviranomaisen laskuttamana. [2023 valtion maanmittauslaitos: $151 + 2 \times 41 = 233$ €, ei tule alvia] Vuokralaisen kustannusvastuu kirjaamisviranomaisella ja muuallakin koskee myös edellisessä kappaleessa mainittua rakentamisvelvollisuuden täyttämisen jälkeistä panttikirjan vapauttamista. Lisäksi tässä tilanteessa kirjaamisviranomaisella ja kaikkialla muuallakin tarvittavat toimet ovat vuokralaisen vastuulla.

6.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla, toissijaisesti toimivaltaisessa (ali)oikeudessa Suomessa.

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

Lohjalla . .2023/4

LOHJAN KAUPUNKI

Pekka Puistosalo
kaupunkirakennejohtaja

Tapio Ruutiainen
kaupungeingeodeetti

Tähän sopimukseen tyydymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

. .2023/4

SIEVI HYVINVOINTIPALVELUT OY tai se PERUSTETTAVAN YHTIÖN
LUKUUN

nn1
asema/valtuutus1

nn2
asema/valtuutus2

Liite 1

Vuokranantajalla ei ole tiedossa, että vuokra-alueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokra-alue on ollut viimeksi puisto- ja metsämaakäytössä.

1)

Ensisijainen kustannusvastuu määräytyy pilaantumisen aiheuttaja -periaatteen mukaisesti nykyisistä ja tulevista maanomistuksista ja -hallinnoista riippumatta.

Muutoin käytännön toimien suhteen menetellään kuten kohdassa 2).

2)

Toissijaisesti menetellään seuraavasti.

Vuokranantaja vastaa ennen tämän maanvuokrasopimuksen hallinto-oikeuden (sopimuksen allekirjoituspäivä) siirtymistä tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta ja pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti tämän maanvuokra vuokrasopimuksen osapuolet toteavat, että vuokra-alue on viimeksi ollut puisto- ja metsämaakäytössä. Tämän maanvuokrasopimusten osapuolten toimesta ei ole tutkittu, onko vuokra-alueella ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueelta löytyy jätteitä tai muita aineita, joiden johdosta ympäristöviranomaiset ja/tai ympäristösäännökset edellyttävät toimenpiteitä, laatii kohteilla **operoiva toimija** (vuokralainen tai muu) vuokra-alueen maaperän kunnostussuunnitelman alueen maankäytön edellyttämää tasoon.

Kunnostussuunnitelma tulee laatia siten, että puhdistaminen tapahtuu taloudellisesti edullisimmalla tavalla. Operoivan toimijan on esitettävä kunnostussuunnitelma tämän vuokrasopimuksen osapuolille hyväksyttäväksi ennen kunnostussuunnitelman esittämistä viranomaisille. Tämän vuokrasopimuksen osapuolten tulee hyväksyä tai hylätä kunnostussuunnitelma kuukauden kuluessa.

Hyväksyttyään kunnostussuunnitelman vuokranantaja vastaa viranomaisten kunnostussuunnitelman perusteella vaatimista vuokra-alueen kaikista puhdistuskustannuksista, joihin kuuluvat esim. pilaantuneisuus selvityksen laadinnan kustannukset, kunnostussuunnitelman laadinnan kustannukset, puhdistuksen valvonnan kustannukset ja viranomaisraportointiin liittyvät kustannukset sekä kaivuun-, maansiirron-, kuljetuksen sekä maa-aineksen ja pohjaveden käsittelyn kustannukset.

Vuokranantaja ei vastaa puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu kunnostussuunnitelmaan tai asianomaisen viranomaisen päätökseen. Vuokranantaja ei myöskään vastaa maamassojen poistosta ja kuljetuksesta aiheutuneista kustannuksista siltä osin, kun ne aiheutuvat yksin omaan rakennushankkeen toteuttamisesta eikä siltä osin, kun vuokralainen säästää rakennushankkeeseen muutoin sitoutuvia kustannuksia

(esim. pilaantuneen maan kaivuu- ja kuljetuskustannukset siltä osin, kun ne toteutettaisiin rakennushankkeen toteuttamiseksi myös ilman pilaantuneen maan yms. puhdistamista).

Edellä tarkoitettujen puhdistuskustannusten lisäksi vuokranantaja vastaa ylimääräisistä täyttökustannuksista niiltä osin, kun vuokra-alueelta joudutaan poistamaan pilaantumisen vuoksi maamassoja, jotka muutoin voisivat rakennussuunnitelmien mukaan jäädä koskemattomiksi.

Täyttökustannuksilla tarkoitetaan kaikkia niitä kustannuksia, jotka täyttämiseen liittyvät, kuten esim. täyttöön tarvittavan ominaisuuksiltaan poistettua maamassaa vastaavan maamassan kustannukset sekä kuljetus-, kaivuu-, tiivistys- ja tasoittamiskustannukset. Korvaavan maamassan on laadullisesti täytettävä poistetun maamassan tiiviysominaisuudet. Täytön osalta sovelletaan soveltuvin osin edellisessä kappaleessa sovittua menettelytapaa.

Operoiva toimija toteuttaa puhdistuksen ja täytön taloudellisesti edullisimmalla tavalla siten, että toimenpiteet eivät aiheuta viivästyksiä toteutettavalle rakennushankkeelle.

Puhdistus- ja täyttökustannusten maksu tapahtuu operoivan toimijan lähettämää laskua tai laskuja vastaan.

Mikäli tämän vuokrasopimuksen osapuolet eivät hyväksy operoivan toimijan laatimaa edellä tässä sopimuskohdassa tarkoitettua kunnostussuunnitelmaa kuukauden kuluessa siitä, kun se on esitetty tämän maanvuokrauksen osapuolille hyväksyttäväksi, on vuokranantajan (ympäristönsuojelulaki § 133) puhdistettava kustannuksellaan alueen maaperä ja pohjavesi ympäristösäädösten tai ympäristöviranomaisten edellyttämään tasoon sekä vastattava täyttökustannuksista tässä sopimuskohdassa sovitujen periaatteiden mukaisesti siten, että toimenpiteistä ei aiheudu todellista ja osoitettavissa olevaa haittaa rakentamiselle.

Jos operoiva toimija ei esitä kunnostussuunnitelmaa vuokranantajalle viiden vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä tai esittää kunnostussuunnitelman viranomaiselle ennen kuin ko. osapuolet ovat sen hyväksyneet, vastaa puhdistuskustannuksista ja -toimista vuokralainen.

Vuokralainen on velvollinen sitouttamaan operoivan toimijat tai kaikki operoivat toimijat edellä kuvattuun menettelyyn. Puhdistamistarve voi ilmetä kerran tai useammin.