

MAANVUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA Harjavallan kaupunki, 0132585-1, jäljempänä ”Vuokranantaja”
Satakunnantie 110, 29200 Harjavalta

VUOKRALAINEN Fortum Battery Recycling Oy, 2000019-8, jäljempänä ”Vuokralainen”
Sepänkatu 4, 29200 HARJAVALTA

VUOKRA-ALUE Harjavallan kaupungin Torttilan 203 kaupunginosan korttelin 1 tontti nro 7.
Tontin kiinteistötunnus on 79-203-1-7.
Tontin katuosoite on Sepänkatu 4.

Sopimuksen kohteena olevan vuokra-alueen pinta-ala on n. 30.658 m².

VUOKRAUSPÄÄTÖS Kaupunginhallitus §

SOPIMUKSEN TAUSTAA

Tämä maanvuokrasopimus korvaa samaa aluetta koskeneen aiemman sopimuksen, joka on tehty Harjavallan kaupungin ja CrisolteQ Oy:n välillä 16.6.2020 ja muutettu 20.12.2021. Sopimus uudistetaan, koska vuokralaisen nimi ja tontin kiinteistötunnus ovat muuttuneet. Tontilla tapahtuneen rakentamisen johdosta myös rakentamisvelvollisuutta koskevia ehtoja muutetaan. Edellä mainittu vanha vuokrasopimus päättyy samalla kun tämä uusi sopimus astuu voimaan.

VUOKRAEHDOT Kaikki tämän vuokrasopimuksen ehdot on kirjattu tässä vuokrasopimuksessa ja ne ovat seuraavat:

1 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

1.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5. luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan mukaisesti yritystoiminnan tarpeisiin ja sitä palvelevien rakennusten rakentamiseen. Tonttia ei saa käyttää vakituksena asuinpaikkana.

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

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

1.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen on toteuttanut tontin rakentamisvelvoitteen aluetta koskeneen aiemman vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

1.3 Rakennusten ja tontin kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan sekä vuokranantajan omistamien rakennusten että omien rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa purkaa sopimuksen alkaessa tontilla olevat vuokranantajan omistamat n. 240 m² ja 300 m² suuruiset teollisuusrakennukset. Vuokralainen vastaa tarpeellisista viranomaisluvista ja purkukustannuksista. Purkamisen edellytyksenä on, että vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle vähintään purettavien rakennusten suuruiset teollisuusrakennukset ennen vuokrasopimuksen päättymistä.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai peruseräparannuksista taikka muista vuokralaisen suorittamista töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeytymisestä vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

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

1.4 Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona todetaan, että pääosa vuokra-alueesta on ollut teollisuuskäytössä jo ennen osapuolten välillä 16.6.2020 allekirjoitettua tätä sopimusta edeltävää vuokrasopimusta. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi ollut pilaantunut ennen 16.6.2020. Vuokra-alueella on suoritettu vuokralaisen toimesta maaperän pilaantuneisuusselvitys vuonna 2018, jolloin tutkitulta alueelta ei löytynyt pilaantuneisuutta.

Mikäli vuokra-alueelta löytyy vuokrasopimuksen voimassaoloaikana maaperän pilaantuneisuutta, joka vuokralaisen toimenpiteistä johtuen aiheuttaa maaperän puhdistamistarpeen, vastaa vuokralainen tällaisen puhdistamisen kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueella harjoitettava toiminta ei aiheuta maaperän eikä pohjaveden pilaantumista. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä taikka pohjavesi on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen ja pohjaveden puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

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

Maa-alueen luovuttajan ja vuokraajan on esitettävä uudelle omistajalle tai haltijalle käytettävissä olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

1.5 Alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-alue tai osa siitä kolmannelle vuokraoikeutta kokonaan siirtämättä ilman vuokranantajan suostumusta. Vuokralainen vastaa tämän sopimuksen ehdoista ja niiden noudattamisesta.

1.6 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 vuokralaiselle.

1.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Näistä toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta ja vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Vuokra-alueella ennen sopimuksen alkamista olleet sopimuksen liitekartalle merkityt johdot vuokranantaja saa säilyttää ja ylläpitää tontilla ilman eri korvausta. Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan siirtää nämä johdot pois tontilta vuokranantajan osoittamaan paikkaan.

Vuokralainen on tietoinen alueella sijaitsevien voimajohtoalueiden käyttöoikeuden rajoituksista. Vuokranantajan tiedossa olevat voimajohtojen käyttöoikeudet on merkitty vuokrasopimuksen liitekarttaan.

1.8 Luovutusvelvollisuus

Jos vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

1.9 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on vuokrannut kiinteistöä jo aiemmin, joten vuokralainen tuntee sen alueen ja on tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin.

Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueella oleviin vanhoihin teollisuusrakennuksiin, jotka vuokralainen hyväksyy siinä kunnossa kuin ne ovat sopimuksentekohetkellä.

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 20 vuotta, alkaen 1.7.2026 ja päättyen 30.6.2046.

2.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokra-ajan päättyessä 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.

3 MAKSUT

3.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on sopimuksen alkamisvuonna 22.330,32 euroa (= perusvuokra, joka tarkistetaan kohdan 3.2 mukaisesti).

Mikäli alueen kiinteistöjaotusta muutetaan vuokra-aikana, vuotuista vuokraa tarkistetaan pinta-alamuutosta vastaavasti.

Vuokra on maksettava kaupungin ilmoittamalle tilille vuosittain viimeistään kesäkuun 30. päivänä (eräpäivä).

3.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin 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 vuokra-ajan alkamisvuotta edeltävän vuoden indeksin vuosikeskiarvo ja tarkistusindeksinä maksuvuotta edeltävän vuoden indeksin vuosikeskiarvo. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

3.3 Maksamattomat vuokrat

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

3.4 Muut maksut

Vuokralainen maksaa kiinteistön muodostamisesta ja rekisteröinnistä perittävät maksut.

4 LUNASTAMINEN

4.1 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokranantaja sitoutuu olemaan myymättä tonttia vuokra-ajan kuluessa muulle kuin vuokralaiselle, jolla on oikeus ostaa vuokra-alue omakseen.

Kauppahinta on vuokran laskentaperusteena käytetty tontin arvo eli tontin arvo on se summa,

joka kaupantekohetkellä tuottaa korkoa 6 %:n mukaan laskettuna kuluvan vuoden vuokran määrään.

Tontilla vuokrasopimuksen alkaessa olleet kaupungin omistamat rakennukset sisältyvät edellä mainitulla tavalla laskettuun kauppahintaan.

Muutoin kauppa tapahtuu kaupunginhallituksessa päätettävillä ehdoilla.

4.2 Vuokralaisen omaisuus

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen vuokranantajan pyynnöstä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kuntoonpanosta.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä panna alue kuntoon 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 MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 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 ja saatettava loppuun viranomaisluvan mukaisessa ajassa. Viranomainen voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

5.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen 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 katua 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.

5.3 Vuokraoikeuden kirjauttaminen

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa siten kuin maakaareissa (540/95) säädetään.

5.4 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) säädetään.

5.5 Viivästyskorko

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

5.6 Sopimuksen purkaminen vuokranantajan toimesta

Vuokranantaja voi, sen lisäksi, mitä muualla maanvuokralaissa on säädetty, purkaa vuokrasopimuksen seuraavilla perusteilla (maanvuokralain 21 §):

- 1) vuokralainen on tämän lain tai vuokrasopimuksen vastaisesti siirtänyt vuokraoikeuden tai luovuttanut vuokra-alueen tai sen osan hallinnan toiselle;
- 2) vuokralainen on laiminlyönyt suorittaa vuokranmaksun lain tai vuokrasopimuksen mukaisessa ajassa eikä ole kehotuksesta huolimatta täyttänyt maksuvelvollisuuttaan hänelle asetetussa vähintään kuukauden pituisessa määräajassa tai samassa ajassa asettanut hyväksyttävää vakuutta; tai
- 3) vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden taikka hän on käyttänyt vuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta tämän lain tai vuokrasopimuksen vastaisesti eikä ole kehotuksesta huolimatta korjannut laiminlyöntiään tai menettelyään hänelle asetetussa kohtuullisessa määräajassa.

Kun vuokrasopimus 1 momentissa mainitulla perusteella puretaan, vuokrasuhde päättyy välittömästi ja vuokranantajalla on oikeus saada vuokralaiselta korvaus vahingosta, joka vuokranantajalle aiheutuu vuokrasuhteen ennenaikaisesta päättymisestä.

Vuokranantaja voi lisäksi irtisanoa vuokrasopimuksen silloin, kun tämän sopimuksen 1.2 tai 5.1 kohdassa mainittua rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty. Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus raukeaa, jos vuokralainen on korjannut rakentamisvelvoitetta koskevan laiminlyöntinsä ennen kuin vuokranantaja on 1 momentissa tarkoitetulla perusteella purkanut vuokrasopimuksen.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen vuokrasopimuksen purkamisen jälkeen menetellään, kuten edellä kohdassa 4.2 on määrätty.

5.7 Sopimuksen purkaminen vuokralaisen toimesta

Vuokralaisella on oikeus purkaa seuraavilla perusteilla (maanvuokralain 20 §):

- 1) vuokranantaja ei luovuta vuokra-aluetta vuokralaiselle sovittuna ajankohtana;
- 2) sopimusta tehtäessä voimassa ollut viranomaisen päätös tai määräys estää tai vaikeuttaa vuokra-alueen käyttämistä sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen eikä vuokranantaja ole ilmoittanut tästä vuokralaiselle eikä vuokralainen ole muutoinkaan tästä tiennyt;
- 3) vuokra-alue ei luovutushetkellä ole sopimuksen mukaisessa kunnossa;
- 4) vuokra-alue, jonka kunnosta ei ole sovittu, ei luovutushetkellä ole sellaisessa kunnossa, jota vuokralainen vuokra-alueen käyttötarkoitus, sopimuksen ehdot ja muut olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia; taikka
- 5) vuokranantaja, joka on sitoutunut saattamaan vuokra-alueen määrättyyn kuntoon tai pitämään sen määrättyssä kunnossa, laiminlyö täyttää sitoumuksensa.

Lisäksi vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus sillä perusteella, että vuokralainen ei saa kiinteistölle toiminnan edellyttämiä viranomaislupia ja hankkeelle yhtiön hallintoelinten hyväksyntää, jolloin vuokralaisella on oikeus irtisanoa sopimus välittömästi.

Ennen sopimuksen purkamiseen ryhtymistä on noudatettava maanvuokralaissa annettuja tarkempia säännöksiä laiminlyöntien korjaamiseen varattavasta ajasta ja muista menettelysäännöksistä.

5.8 Purkamisilmoitus

Vuokranantajan tai vuokralaisen, joka haluaa käyttää oikeutta purkaa vuokrasopimus, on annettava kirjallinen purkamisilmoitus. Vuokrasopimuksen purkaminen on toimitettava todistettavasti. Jollei purkamista ole suoritettu siten kuin maanvuokralaissa tarkemmin säädetään, purkaminen on tehoton.

5.9 Vakuus

Vuokralainen antaa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritusensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävän vakuuden. Vakuutena on maksettava kolmen seuraavan vuoden vuokra ennakkoon tai asetettava muu emoyhtiön vakuus, jonka vuokranantaja hyväksyy.

5.10 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

5.11 Vuokralaisen toimintaedellytykset

Kaupunki myötävaikuttaa Vuokralaisen ja sen lähialueella toimivien yhteistyökumppanien tonttien välisen putkisillan rakentamismahdollisuuden järjestämiseen.

5.12 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kunnan osalta sitten, kun kunnan viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

5.13 Sopimuksen päättyminen

Tämä vuokrasopimus päättyy vuokra-ajan päättyessä ilman irtisanomista.

LIITTEET

- Liitekartta: vuokra-alue
- Sepänkatu, Maaperän pilaantuneisuusselvitys 26.9.2018, Tapio Strandberg Oy.
- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto VARELY/708/2019 maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista (Sepänkatu).

- Ympäristöinsinöörin lausunto 12.3.2019.
- Fortum Waste Solutions Oy, Maaperän pilaantuneisuustutkimus Akkukatu 8.4.2020, Ramboll Finland Oy.
- Fortum Waste Solutions Oy, ennen sopimuksen allekirjoitusta tehtävä maaperän pilaantuneisuustutkimus tontilla 79-203-2-8.

ALLEKIRJOITUKSET

Harjavallassa ____ . päivänä _____kuuta 2026

Harjavalan kaupunki

Olli Luoma
kaupunginjohtaja

Timo Oravainen
hallinto- ja talousjohtaja

Tämän maanvuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Fortum Battery Recycling Oy

Ville Yrjänä
Investointijohtaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että edellä olevan vuokrasopimuksen osapuolet, Harjavalan kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Olli Luoma ja hallinto- ja talousjohtaja Timo Oravainen sekä Fortum Battery Recycling Oy:n puolesta investointijohtaja Ville Yrjänä ovat allekirjoittaneet tämän vuokrasopimuksen, joka sisältää vuokralaisen osto-oikeutena mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 7 §:ssä säädetyllä tavalla.

Harjavallassa ____ . päivänä _____kuuta 2026

Jari Prehti
Harjavalan kaupungin kiinteistöinsinööri
tunnus 0794/4