

MAANVUOKRASOPIMUS, luonnos

Vuokranantaja

Kirkkonummen kunta

Y-tunnus: 0203107-0

Postiosoite: PL 20, 02401 Kirkkonummi

Puhelin: 09 2967 1

Sähköposti: tonttipalvelut@kirkkonummi.fi

Vuokralainen

Rotorway Oy

Y-tunnus: 1562280-6

Postiosoite: Hirsalantie 235, 02420 Jorvas

Yhteyshenkilö: Ron Bergman, puh. 040 092 8012

Vuokrauksen peruste

Kirkkonummen kunnanhallituksen päätös xx.xx.2023 § xx.

Vuokrauksen kohde

Vuokra-alue on liitekartalla osoitettu pinta-alaltaan noin 3700 m²:n alue KOSKIS nimisestä kiinteistöstä 257-449-2-538. Vuokra-alue on Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 yritystoiminnan aluetta (kaavamerkintä PT). Alueella ei ole asemakaavaa.

Käyttötarkoitus

Valvoton lentopaikka enintään viidelle helikopterille sekä helikopterihallin rakentaminen.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa sopimuksen allekirjoittamisesta 1.7.2023 ja päättyy 31.12.2038.

Vuokra-aika optio

Maankäytön suunnittelun ja yhdyskuntarakenteen niin salliessa, vuokra-ajan päätyttyä 31.12.2038 vuokra-aikaa voidaan jatkaa määräaikaisin sopimuksin aina 31.12.2068 asti. Vuokrasopimusta voidaan jatkaa vastuullisen viranhaltijan päätöksellä. Vuokra-ajan jatkaminen tulee perustua kaavoituksesta vastaavan tahon puoltavaan lausuntoon.

Vuokran määrä

Vuokran määrä on 3 060 € / vuosi.

Vuokrasta peritään 50 % eli 1 530 €/vuosi, kunnes vuokralainen on saanut toimintansa edellyttämät lainvoimaiset luvat.

Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna on tätä sopimusta allekirjoitettaessa viimeisin tiedossa oleva indeksipisteluku 2 236 (joulukuu 2022).

Vuokra tarkistetaan 1.1.2025 alkaen kalenterivuositain edellisen kalenterivuoden joulukuun indeksipisteluvun (tarkistusindeksi)) mukaisesti siten, että perusvuokraa

korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin tarkistusindeksi on perusindeksilukua suurempi tai pienempi.

Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Indeksillä tarkistettua uutta vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa lähinnä seuraavasta vuokranmaksun eräpäivästä lukien. Vuokrasta mahdollisesti maksettava arvonnäkövero lisätään vuokraan.

Vuokran maksu

Vuokralainen maksaa vuokran vuosittain yhdessä erässä vuokranantajan osoittamalle tilille vuokranantajan erikseen lähettämää laskua vastaan tai muulla vuokranantajan myöhemmin ilmoittamalla tavalla. Eräpäivä on x.x., ellei vuokranantaja toisin myöhemmin ilmoita.

Viivästyskorko määräytyy korkolain (633/1982) mukaan.

Vakuus

Vuokralaisen on toimitettava 1.7.2023 mennessä vuokranantajalle 3 060 euron suuruinen talletusvakuus, joka on vakuutena vuokranmaksun ja muiden tästä sopimuksesta vuokralaiselle johtuvien sitoumusten ja veloitteiden suorittamiseksi. Vakuudelle ei makseta korkoa. Vakuus palautetaan vuokra-ajan tai alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin, kun vuokranantajalla ei ole vuokrauksesta johtuvia saatavia.

Muut sopimusehdot

1. Vuokra-alueen käyttö, toiminnan määrittely ja lupien hakeminen

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla vuokralaisen omaan yritysmuotoiseen, enintään viiden helikopterin lentotoimintaan, sekä helikopteritoimintaan liittyvään toimisto- ja muuhun toimintaan. Alueella ei sallita ulkopuolisia toimijoita.

Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennelmia, laitteita ja laitoksia ei saa ilman kunnan ennakolta antamaa lupaa käyttää muuhun, kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen. Vuokratohdetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

Vuokralainen on tietoinen, että helikopterihallin rakentaminen edellyttää suunnittelutarveratkaisua/poikkeamislupaa sekä rakennuslupaa ja että muu kuin tilapäinen lentotoiminta edellyttää maanomistajan suostumuksen lisäksi ilmailulain mukaista rakentamis- ja pitolupaa sekä ympäristölupaa. Vuokralainen voi hakea edellä mainittuja lupia, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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 vastaa tarvittavien lupien hakemisesta kustannuksellaan.

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle luvan hakemisesta aiheutuvia kuluja. Vuokranantaja ei ole vuokralaiselle korvausvelvollinen myöskään siinä tilanteessa, että tämä sopimus ei saa oikaisuvaatimuksen, kunnallisen toimielimen otto-oikeuden tai valituksen johdosta lainvoimaa, tarvittavia lupia ei kunnallisissa viranomaisissa myönnetä tai ne eivät valituksen johdosta saa lainvoimaa.

2. Vuokra-alueen käyttöönotto ja maanrakennus

Vuokralainen voi aloittaa puiden kaadon ja vuokra-alueen rakentamistyöt vasta, kun vuokrasopimus on saanut lainvoiman ja vuokralainen on saanut vuokra-alueen rakentamiseen tarvittavat luvat. Vuokralainen on tietoinen rakentamiseen sisältyvistä riskeistä ennen ympäristöluvan lainvoimaiseksi tuloa.

Vuokra-alueelta kaadetut puut jäävät vuokralaiselle.

Mikäli lentoreitin turvallisuuden vuoksi on puita kaadettava myös vuokra-alueen ulkopuolelta, vastaa vuokralainen mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien hakemisesta kunnan hyväksymän suunnitelman mukaan sekä puunkaadon suorittamisesta. Vuokralainen toimittaa suunnitelman vuokra-alueen ulkopuolella tapahtuvasta puiden kaadosta sekä metsäpolkujen kunnostamisen periaatteista kuntatekniikkapalveluiden hyväksyttäväksi. Ennen toimenpiteiden käynnistämistä suoritetaan katselmus.

3. Rakennusten rakentaminen

Vuokralaisella on oikeus rakentaa alueelle helikopterien säilytykseen ja muille yrittötoiminnan tarvitsemille toiminnoille viranomaislupien mukaisesti, kuitenkin enintään 600 k-m².

4. Kunnallistekniset verkostot ja muut infrarakenteet

Vuokralainen on velvollinen sallimaan korvauksetta yhdyskuntaa palvelevien johtojen ja näihin liittyvien laitteiden, kiinnikkeiden ja tukien sijoittamisen vuokra-alueelle sekä näiden tarpeellisen huollon.

5. Liikenneyhteyksiin liittyvät vastuut ja velvollisuudet

Ajoyhteys vuokra-alueelle kulkee kunnan omistamalla alueella kulkevan metsäautotien kautta. Tien kautta on kulkuyhteys lisäksi tien alkupäässä, osoitteessa Veikkolantie 2 sijaitsevalle kiinteistölle 257-449-2-377 sekä kunnan maankaatopaikalle. Kunta ei vastaa tienyhteyden ylläpidosta. Vuokralainen on velvollinen sopimaan tien kunnossapidosta Veikkolantie 2 -kiinteistön 257-449-2-377 vuokraoikeuden haltijan kanssa.

Vuokralaisella on oikeus käyttää liitekartassa 2 osoitettua kunnan yleistä pysäköintialuetta asiakaspaikoitukseen ehdolla, että yhtäaikainen pysäköintipaikkojen tarve jää alle viiden kappaleen. Paikkoja ei saa kylteillä tms. kieltotauuluilla varata. Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa vuokranantajalle välittömästi, mikäli pysäköintialue asiakasliikenteestä johtuen ruuhkautuu.

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle vievää jalankulkuyhteyttä osoittava kyltti kunnan alueelle alikulkutunnelin läheisyyteen.

6. Vuokra-alueen kunnossapito, turvallisuus ja valvonta

Vuokralainen huolehtii vuokra-alueen kunnossapidosta, turvallisuudesta ja valvonnasta.

7. Vuokra-alueen siisteys ja maaperän pilaantuminen sekä katselmuks

Vuokralainen huolehtii vuokra-alueen siisteydestä sekä vuokra-alueen osalta jätelaissa (646/2011) kiinteistön haltijalle säädetyistä velvoitteista.

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu tai roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana pilaantunut tai roskaantunut, vuokralainen huolehtii alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain (527/2014) 14 luvussa ja jätelain (646/2011) 8 luvussa säädetään. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Vuokranantajalla on oikeus järjestää vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen sallimaan asianomaisille pääsyn vuokra-alueelle. Vuokranantaja ilmoittaa katselmuksesta ennalta vuokralaiselle. Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on vuokralainen velvollinen korjaamaan puutteellisuudet kunnan määräämässä ajassa.

8. Vuokraoikeuden siirto ja alueen luovuttaminen edelleen

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä toisen hallintaan ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

9. Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen, tiedoksiannot

Mikäli vuokralainen ei saa kaikkia toiminnassaan tarvittavia viranomaislupia, on vuokralaisella oikeus purkaa vuokrasopimus.

Muutoin tämän vuokrasopimuksen purkamisesta ja irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa (258/1966) on säädetty.

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikkaa ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen.

10. Vahingonvastuu

Vuokranantaja ei vastaa mistään vahingosta, mikä tulipalon, varkauden tai muun syyn takia aiheutuu vuokra-alueella oleville rakennelmille, koneille tai laitteille tai vuokra-alueella olevalle muulle omaisuudelle tai vuokralaisen toiminnalle.

11. Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä ja loppukatselmus

Ellei toisin vuokrasuhteen päättyessä sovita, vuokralainen on velvollinen purkamaan rakennukset ja rakenteet sekä tyhjentämään alueen ja viemään pois vuokra-alueelta omistamansa muun omaisuuden sekä siistimään alueen.

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kunnalle riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetystä aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän pilaantuneisuuden puhdistamisesta.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokra-alueella pidetään kunnan ja vuokralaisen toimesta yhteisesti loppukatselmus sekä suoritetaan taloudellinen ja tarvittava muu loppuselvitys. Tällöin sovitaan ja järjestetään mahdollisesti vielä keskeneräiset vuokra-alueen kuntoonpanoon liittyvät kysymykset sekä mahdollisiin korvauksiin ynnä muihin seikkoihin liittyvät asiat.

Jollei omaisuutta ole poistettu, aluetta siistitty tai jollei vuokralainen ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, on vuokranantajalla oikeus teettää em. työt vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kulut vuokralaiselta. Vuokranantajalla on poistettavan omaisuuden osalta oikeus valintansa mukaan joko hävittää omaisuus tai myydä se vuokralaisen lukuun sopivaksi katsomallaan tavalla vuokralaisen kustannuksella. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kunnan vapaaseen hallintaan.

12. Sovellettava lainsäädäntö

Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole toisin sovittu, sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa lakia maanvuokrauksesta.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

SOPIMUKSEN LIITTEET:

Liite 1. Vuokra-alue

Liite 2. Asiakaspysäköinti