

MAANVUOKRA- JA OSTO-OPTIOSOPIMUS

1. JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Virolahden kunta (0207033-6)
Opintie 4
49900 Virolahti

Vuokralainen: Kiinteistö Oy Vaalimaantie (1086808-1) *14006*
Rouvanmäentie 10
49930 Vaalimaa

1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on Virolahden kunnan Vaalimaan kylässä sijaitsevat seuraavat tilat:

- Rajahovi	RN:o 935-429-6-86	n. 26000 m ² :n määräala
- Rajakulma	RN:o 935-429-6-127	n. 42600 m ² :n määräala
- Kivikko	RN:o 935-429-6-62	n. 2600 m ² :n määräala
- Kivikko I	RN:o 935-429-6-87	n. 1220 m ² :n määräala
- Rajakeskus	RN:o 935-429-6-102	17172 m ²
- Länsipaikoitus	RN:o 935-429-6-108	6590 m ²

(Kaupan kohteena olevista kiinteistöistä ja määräaloista voidaan muodostaa myös erillinen tila)

Vuokrakohteiden yhteispinta-ala on n. 96.180 m². Kiinteistöt ja määräalat muodostavat Vaalimaan asemakaavan korttelin 208 lukuun ottamatta korttelin luoteiskulmassa kartassa erotettua aluetta (6:116).

Vuokrakohteena olevat kiinteistöt ja määräalat ovat Vaalimaan asemakaava-alueen korttelissa 208 KM-1 merkinnällä olevaa rakennusmaata.

Määräalat ja kiinteistöt on merkitty liitteenä olevaan karttaotteeseen. Virolahden kunta lohkotuttaa vuokra-alueen kaavan rakennusalueiden mukaisesti kahdeksi itsenäiseksi kiinteistöksi.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1. Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla liikerakentamista varten.

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 rakentamistoimenpiteillään eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

2.2 Vuokra-alueella olevat rakenteet

Vuokra-alueella on edellisen vuokralaisen toimesta rakennettu n. 5.600 m²:n laajuinen kellari- ja väestönsuojatila sekä kauppakeskuksen perustukset, joista vuokralainen tekee erillisen kauppakirjan Kymenlaakson ulosottoviraston kanssa.

Kellari- ja väestönsuojatilan sekä kauppakeskuksen perustusten rakennustyöt ovat jääneet kesken. Vuokralainen on tutustunut huolella keskeneräisiin rakenteisiin ja on tietoinen, että rakenteet vaativat erillistarkastuksen ja -selvityksen niiden kunnosta rakennusvalvonnan viranomaisille ennen kuin rakenteita voidaan ottaa käyttöön. Kohde vaatii uuden rakennusluvan.

Tilalla ma 6:62 sijaitsee purettavaksi tuleva omakotitalo talousrakennuksineen. Vuokralainen purkaa rakennukset kustannuksellaan noudattaen rakennus- ja ympäristövalvontaviranomaisten antamia purkamisen ohjeita.

2.3 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan alueelle liikekeskuksen seuraavan aikataulun mukaisesti:
- nykyisen, voimassa olevan asemakaavan mukaisesti vähintään 11.000 kerrosneliometriä kauppakeskustiloja 31.12.2021 mennessä

Rakennuksen tulee olla em. määräaikaan mennessä siinä valmiusasteessa, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Mikäli käyttöönottokatselmusta ei tehdä määräaikaan mennessä ja mikäli vuokranantaja ei myönnä rakentamiselle jäljempänä mainittua jatkoaikaa, sitoutuu vuokralainen maksamaan kunnalle 200.000 euron suuruisen sopimussakon.

Mikäli rakennushanke estyy viranomaisten toimesta, sitoutuu vuokralainen muuttamaan suunnitelmaa niin että se täyttää viranomaisvaatimukset. Virolahden kunta ei ole korvausvelvollinen mahdollisista viranomaisvaatimuksista aiheutuvista kustannuksista tai hankkeen toteutumisen estymisestä.

Erityisen painavista syistä kunta voi hakemuksesta myöntää jatkoaikaa rakentamiselle enintään vuoden.

2.4 *Kunnossapito ym.*

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennuksen ja ympäristön kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmista rakennusta ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan 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 perusparannuksista tai muista töistä.

2.5 *Maaperän saastuminen*

Vuokranantaja ilmoittaa ympäristösuojelulain 133 §:n mukaisesti, että käytettävissä olevien tietojen perusteella luovutuksen kohteena olevalla alueella ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu tai roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai sen osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 14 luvun tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

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

2.6 *Alivuokraus*

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata kiinteistöä kolmannelle osapuolelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

2.7 *Katselmukset*

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitseva rakennus sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin.

2.8 *Johtojen ym. sijoittaminen*

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli tai sillä sijaitseviin rakennuksiin korvauksetta.

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

2.9 *Luovutusvelvollisuus*

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

korvaukset. Mikäli vuokralainen käyttää sopimuskohdan 5 mukaista osto-optiota, säilyy asemakaavan mukaisten yleisten alueiden omistus kunnalla (E18-tien yli-/alikulku), eikä niistä makseta erillistä korvausta.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3. VUOKRASUHTEEN KESTO

Vuokra-aika on viisikymmentä (50) vuotta ja vuokra-aika alkaa, kun alueen vuokraamista koskeva kunnanvaltuuston päätös on saanut lainvoiman.

4. MAKSUT

4.1 Sopimuksen allekirjoittamispalkkio

Vuokralainen maksaa kunnalle sopimuksen allekirjoittamispalkkion kun alueen vuokraamista koskeva kunnanvaltuuston päätös on saanut lainvoiman. Allekirjoituspalkkio on 100.000 euroa. Allekirjoituspalkkiolla katetaan kunnalle vuokra-alueen ja sen rakenteiden hoidosta aiheutuneet kustannukset. Allekirjoituspalkkiosta vähennetään edelliseltä vuokralaiselta rästiin jääneistä edellä mainituista maksuista ulosottoimin mahdollisesti saatava osuus.

Vuokralainen maksaa allekirjoituspalkkiosta mahdollisesti aiheutuvat arvonnä- ja varainsiirtoverot Suomen valtiolle verohallinnon ohjeen mukaisesti.

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 79.300 euroa. Vuokranmaksu alkaa vuokraamista koskevan kunnanvaltuuston saatua lainvoiman.

Vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen jaettuna kahteen yhtä suureen erään. Ensimmäinen erä on maksettava viimeistään maaliskuun 31. päivänä ja toinen erä viimeistään syyskuun 30. päivänä. Vuokranantaja laskuttaa vuokrat.

Vuokra määräytyy tontin kauppahinnan 2,6 % vuosikorkona. Vuokra-alueen kauppahinta on 3.050.000 euroa. Vuokralaisella on oikeus lyhentää kauppahintaa haluamallaan määrällä, kun kohdan 2.3 mukainen rakennusvelvoite on täyttynyt. Vuosivuokrana käytetty korko lasketaan kauppahinnan lyhentämispäivästä lähtien lyhennetyn kauppahinnan mukaisena.

Vuokranantaja ei palauta jo maksettua vuosivuokraa, vaan se käytetään seuraavan kauden vuokran lyhentämiseen. Vuokralaisen maksaessa kauppahinnan kokonaisuudessaan pois, palauttaa vuokranantaja lunastuspäivästä eteenpäin maksetut vuokrat takaisin vuokralaiselle. Maanvuokrauksesta ei makseta arvonnä-veroä.

4.2 Indeksiehto

Kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti: Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokraa) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksiluku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksiluku, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti: Perusindeksinä on vuoden 2017 lokakuun indeksiluku 1931 (elinkustannusindeksi 1951). Tarkistusindeksi on seuraavan vuoden

$$2018 = 11 \text{ kk } (1.2. - 31.12) = 72.691,66$$
$$2019: \frac{1960}{1931} \times 79.300,- = 80.490,93$$
$$: 2 = 36.345,83$$
$$: 2 = 40.245,46$$

lokak. 2018 ep 30.9./31.12.

lokakuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien.

4.3 Muut maksut

Vuokralaisella on velvollisuus maksaa vesihuoltolaisissa (681/2014) tarkoitetut liittymis-, käyttö- ja perusmaksut sekä muut mahdolliset maksut vesihuoltolaitoksen toimittamista palveluista. Vesihuollon liittymämaksu on 304.000 euroa. Vesihuollon liittymämaksu perustuu voimassa olevan asemakaavan mukaiseen 38.000 kerrosneliömetrin rakennusoikeuteen. Lisäksi vuokralainen maksaa hulevesiviemäröinnin liittymämaksua enintään 150.784 € (sis. alv 24%, veroton 121.600 €). Huleveden liittymämaksua ei ole vielä sopimuksen allekirjoitusvaiheessa vahvistettu. Sopimukseen kirjattu maksu on enimmäismaksu, ja perustuu 3,20 €/rakennusoikeuden kerrosalan m²: mukaiseen arvioon (alv 0%).

Vesihuollon ja huleveden käyttömaksut määräytyvät kulloinkin voimassa olevan vesihuollon taksan mukaisesti. Vesihuollon ja huleveden liittymämaksu maksetaan Virolahden kunnalle ennen vesihuollon ja huleveden liitosten rakentamista. Liitosjohdon rakennuskustannukset maksaa liittyjä. Liittymästä tehdään erillinen liittymä- ja käyttö sopimus.

Vesihuollon liittymämaksut ovat palautuskelpoisia, ja niistä ei makseta arvonlisäveroa. Huleveden liittymämaksu ei ole palautuskelpoinen ja se sisältää arvonlisäveron 24 %. Käyttömaksuihin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokralainen maksaa tontin kiinteistöveron.

5. OSTO-OPTIO

5.1 Vuokralaisen osto-optio

Vuokralaisella on oikeus ostaa liitteenä 3 olevalla kauppakirjalla vuokra-alue omakseen 3.050.000 euron kauppahinnalla heti, kun hän on täyttänyt tämän sopimuksen kohdan 2.3 mukaisen rakentamisveloitteensa. Vuokra-alueen ostamisen yhteydessä tulevat kaupanvahvistajan palkkiot, lohkomis-, lainhuuto- ja muut mahdolliset vastaavat kiinteistönmuodostuksesta aiheutuvat kulut lisätään kauppahintaan ja ne maksaa vuokralainen. Vuokralaisella on oikeus lyhentää kauppahintaa nopeammalla aikataululla 4.1 kohdan mukaisesti. Lyhennetty kauppahinta vähennetään varsinaisesta kauppahinnasta kaupanteon yhteydessä.

Vuokralainen maksaa kaikki vuokra-alueen ostosta aiheutuvat varainsiirtoverot Suomen Valtiolle verohallinnon ohjeiden mukaisesti.

5.2 Vuokralaisen ostovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen ostamaan liitteenä olevalla kauppakirjalla vuokra-alueen omakseen enintään 3.050.000 euron kauppahinnalla 31.12.2023 mennessä.

Vuokranantaja voi antaa vuokralaiselle pidennystä ostovelvollisuuteen.

5.3 Vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

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 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 vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava vuoden kuluessa ja loppuunsaatettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 Vuokraoikeuden siirto (vrt. alivuokraus)

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.

Siirrettäessä vuokraoikeus kolmannelle osapuolelle, on myös tämän sopimuksen veloitteet siirrettävä.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

6.3 Viivästyskorke

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, Virolahden kunta perii erääntyneille saataville korkolain 4 §:n 3 momentin mukaisen viivästyskoron.

6.4 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 2.3 ja 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään, kuten edellä kohdassa 5.3 on määrätty.

6.5 Rakennettu tontti

KM-1 alueen itäosa on osittain rakennettu edellisen vuokralaisen toimesta. Vuokralaisen on varauduttava rakennetun alueen kantavuuden ja rakennekantavuuden määrittämiseen. Vuokralainen vastaa kaikista maaperän kantavuuden tutkimuksesta ja mahdollisesta parantamisesta aiheutuvista kustannuksista. Alueelle on jäänyt kaivumassoja,

jotka vuokralainen hoitaa kustannuksellaan pois kunnan osoittamalle läjitysalueelle. Alueella ja rakennetussa kellarissa on eristelevyjä, jotka vuokralainen hoitaa kustannuksellaan pois.

Kiinteistöllä 6:62 oleva omakotitalo talousrakennuksineen siirtyy vuokralaisen käyttöön. Vuokralainen sitoutuu purkamaan kustannuksellaan rakennukset liikekeskuksen rakentamisen etenemisen mukaan. Talossa oleva sähköliittymä siirtyy vuokralaiselle. Talossa oleva vesiliittymä siirtyy vuokralaiselle siihen asti, kunnes rakennus puretaan. Vuokranantaja purkaa siinä yhteydessä vesiliittymän. Vuokralainen vastaa omakotitalon ja talousrakennuksen käyttökustannuksista ja kiinteistöverosta.

6.6 Rakentamaton tontti

KM-1 alueen länsiosa on rakentamatonta aluetta. Vuokralainen suorittaa alueella tarvittavat pohjatutkimukset ja tekee alueelle tarvittavat pohjarakenteet. Alueen pinta tasataan esirakennetun tontin ja rakennettavien katujen tasausten mukaisesti niin, että alueesta tulee liikenteellisesti käytettävä eivätkä sadevedet aiheuta tulvavaaraa alueelle.

6.7 Vuokra-alueen puusto

Vuokra-alueella oleva puusto on vähäistä ja jää vuokralaiselle. Vuokralainen saa tehdä puustolle mitä haluaa.

6.8 Rasitteet

Vuokrattavalle alueelle perustetaan seuraavat rasitteet:

- vesi- ja viemärijohtoja varten tarvittavat rasitteet
- ulkopuolisten sadevesien johtamista varten rakennettavien johtojen rasitteet
- sammutus- ja sprinklerivesijohtojen ja palopostien tarvitsemat rasitteet
- asemakaavassa ay merkinnällä E 18 valtatie alii/yli tulevan tieyhteyden liikenteen rasiteoikeus käyttää vuokratontin liikennealueita KM-1 alueella.
- Haminan Energia Oy:n maakaasuputki
- E 18 maantien suoja-alue
- kunnallistekniikan sähköpääkeskus Rajahovintien liittymässä

Osa rasitteeksi tulevan kunnallistekniikan rakentamisesta joudutaan tekemään samanaikaisesti liikekeskuksen rakentamisen yhteydessä. Osapuolet aikatauluttavat kunnallistekniikan rakentamisen yhteistyössä niin, ettei puolin eikä toisin aiheuteta toiselle osapuolelle haittaa. Tonttialueelle tulevien putkistojen rakentaminen voidaan toteuttaa vasta kun vuokralainen on suorittanut alueella tarvittavat massanvaihdot riittävän kantavuuden aikaansaamiseksi ja ettei verkostoja vahingoiteta työn aikana.

6.9 Muut sopimusehdot

Vuokra-alueen osa on ympäröity turvallisuuden kannalta vuokranantajan omistamalla aidalla. Vuokralainen ympäröi työmaan omalla aidallaan. Vuokranantaja purkaa omistamansa aidan sitä mukaa kun vuokralainen rakentaa uuden suoja-aidan

Vuokralainen rakentaa kustannuksellaan tarvitsemansa sprinkleriverijärjestelmät.

6.10 Sopimuksen voimaantulo

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

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (3) samansisältöistä kappaletta suomeksi ja venäjäksi, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

6.11 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan kiinteistön sijaintikunnan käräjäoikeudessa suomenkielisen sopimuksen pohjalta.

Virolahdella 1. päivänä helmikuuta 2018



Osmo Havuaho
kunnanjohtaja
VIROLÄHDEN KUNTA



Sergei Ananiev
toimitusjohtaja
Kiinteistö Oy Vaalimaantie

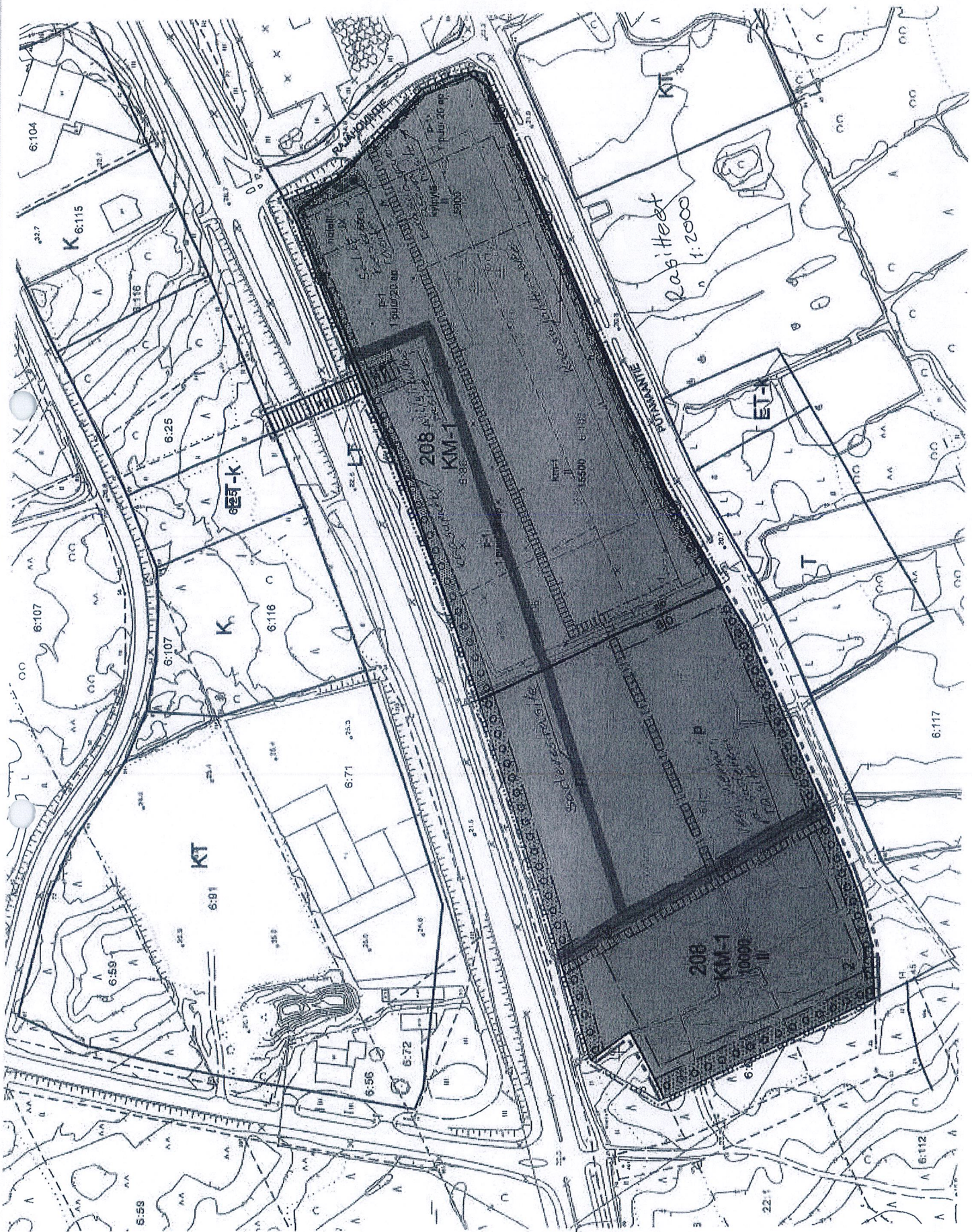
KAUPANVAHVISTAJAN VAHVISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Virolahden kunnan kunnanjohtaja Osmo Havuaho luovuttajan puolesta sekä toimitusjohtaja Sergei Ananiev Kiinteistö Oy Vaalimaantien puolesta ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Virolahdella 1.2.2018



Erkki Peltola
Maanmittaustoimiston Kaakkois-Suomen toimiston määräämä kaupanvahvistaja
Tunnus: 402705/112



1.2.2008 ON