

Maanvuokrasopimus

1 Johdanto

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Raision kaupunki
Nallinkatu 2, PL 100
21201 Raisio Y-tunnus 0204428-5

Vuokralainen: Bramare Oy
Kuloistentie 10
21280 RAISIO Y-tunnus 0656271-7

1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on noin 850 m²:n suuruinen maa-alue Raision kaupungin omistamasta kiinteistöstä kiinteistötunnus 680-14-9906-101 Hahdenniemen venesatama 14L0101.

Vuokra-alue on osoitettu oheisella liitekartalla 1.

1.3 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 8 vuotta ja alkaa ja päättyy . (Huom! päivämäärät laite-
taan sen mukaan, kun päätös saa lainvoiman)

Tällä vuokrasopimuksella jatketaan osapuolten kesken solmittua vuokrasopimussuhdetta siten, että tämä vuokrasopimus korvaa aikavälillä 1.1.2018 - 30.6.2023 osapuolten kesken laaditun aiemman vuokrasopimuksen, jonka vuokra-aika päättyy 30.6.2023.

Vuokrauksen mahdollisesta jatkamisesta neuvotellaan hyvissä ajoin ennen vuokra-
kauden päättymistä. Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus
päättää uudesta vuokrasta.

2 Maksut

2.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa (perusvuokra), joka on tuhat viisisataa euroa (1500 €).

2.2 Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra maksetaan kesäkuun loppuun mennessä vuokranantajan osoit-
malle tilille.

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määrä-
päiviä.

2.3 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perus-
vuokrana on edellä kohdassa 2.1 mainittu vuotuinen vuokra ja perusindeksinä vuokra-
sopimuksen solmimista edeltävän vuoden keski-indeksi. Vertailuindeksinä käytetään
vuokravuotta edeltävän vuoden keski-indeksiä. Kunkin vuokravuoden vuokra laske-
taan muuttamalla perusvuokraa samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttunut
perusindeksiin nähden.

Vuokrantarkistus suoritetaan vuosittain ja tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistus-
vuoden alusta lukien.

3 Vuokra-alueen käyttö

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla kioskikauppa- ja polttoaineenjaketuloimintaan.

Vuokra-aluetta ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun tarkoitukseen, eikä alueella saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toimintaansa varten tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokrasopimus on voimassa kaikkine ehtoineen siinäkin tapauksessa, että vuokralainen ei saa kaikkia toiminnassaan tarvittavia viranomaislupia.

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle vuokra-alueen käyttöön liittyvän hankkeen johdosta aiheutuneita ja aiheutuvia viranomais-, suunnittelu- ja toteuttamiskuluja tai vastaavia kuluja.

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

3.2 Talousvesi

Vuokralainen saa kioskitoiminnan tarvitseman veden kaupungin ylläpitämästä vesipostista korvauksetta.

3.3 Aukioloajat

polttoaineenjaketulupiste on auki ympäri vuorokauden toukokuun alusta syyskuun loppuun. Vuokralainen päättää kioskin aukiolosta kysynnän mukaan.

3.4 Vuokra-alueeseen ja sitä koskeviin asiakirjoihin tutustuminen

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

Vuokralainen on tutustunut vuokra-aluetta koskeviin seuraaviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisterin ote
- kiinteistörekisterin karttaote

3.5 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, rakennelmiensa, laitteidensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

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.

Vuokra-alueen läpi kulkee kaupungin ylläpitämä huolto- ja kevyenliikenteen väylä liiketartalle erikseen merkityllä kohdalla.

Vuokra-alueella on vuokranantajan omistama käymälä.

3.6 Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Vuokra-alue on ollut vuodesta 1987 lähtien vuokralaisen hallinnassa ja hänen yritys-toimintansa käytössä.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tiedon mukaan sellaisia jätteitä tai aineita eikä siellä ole harjoitettu sellaista toimintaa, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueella ei ole tehty tähän liittyviä tutkimuksia tai puhdistustoimenpiteitä.

3.7 Vuokra-alueen puusto

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontaviranomaisen luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Vuokra-alueelta kaadetut puut vuokralainen saa pitää.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueelta kaatuneiden puiden aiheuttamasta vahingosta.

3.8 Maaperän tai pohjaveden pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue tai viereinen vesialue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain (527/2014) 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotussa laissa säädetään.

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

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrausta tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla.

Vuokra-alueen täyttäminen tai korottaminen muualta tuodulla ylijäämämaa-aineksella ilman ympäristölupaa on kiellettyä, ellei ylijäämämaan hyödyntäminen tapahdu jäte-lain vastaavat vaatimukset täyttävän hyväksytyin suunnitelman tai luvan (kuten rakennusluvan) mukaisesti. Muualta tuodun ylijäämämaa-aineksen tulee olla pilaantumaton. Mikäli vuokra-alueelle tuodaan ylijäämämaita ilman viranomaisen hyväksymää suunnitelmaa tai lupaa, on vuokralainen vuokra-ajan jälkeen velvollinen osoittamaan ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla, ettei vuokra-alueen maaperää ole pilattu.

3.9 Katselmukset

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

Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokramiehelle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

3.10 Kaupungin oikeus sijoittaa johtoja ym. vuokra-alueelle

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden, rakennelmien ja laitosten yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä liikennemerkkien, liikenteen ohjauslaitteiden ja opasteiden sekä vähäisien katurakenteen osien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. (MRL 161–163 §).

Vuokralainen on teettänyt suunnitelman polttoaineen jakeluaseman uusien kaksoisvaippasäiliöiden asentamisesta. Varsinais-Suomen Pelastuslaitoksen päätöksessä (7789-2019) on myös veloitettu, että säiliöiden uusimisen yhteydessä tulee suunnitella ja toteuttaa säiliöiden käyttöpaikan vuotojenhallinta (KTMp 415/1998 18 §). Vuokranantaja on maanomistajan ominaisuudessa suunnitellut polttoainesäiliöiden käyttöpaikan vuotojenhallinnan ja suojaus. Alueelle asennetaan liitteessä 2 olevan suunnitelman mukaisesti suojarakenteet sekä viemäriputkisto öljynerotus- sekä näytteenottoaivoineen. Vuokranantaja vastaa em. rakenteiden rakentamisesta ja rakenteet jäävät vuokranantajan omaisuudeksi.

3.11 Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kulkualueeksi tai muuhun satamakäyttöön, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

4 Vuokrasuhteen päättymisen

Mikäli vuokrasuhdetta ei vuokra-ajan päättyessä jatketa, 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 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun 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 Muut sopimusehdot

5.1 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

5.2 Alivuokraus

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

5.3 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

5.4 Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaisissa (258/66) mainituilla perusteilla.

5.5 Noudatettava lainsäädäntö

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 5 luvun säännöksiä.

5.6 Mahdolliset lisäehdot

–

5.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

5.8 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu.

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

Allekirjoittaminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Raisiossa, kuun . päivänä 20

Vuokranantaja:

RAISION KAUPUNKI

Vuokralainen:

Liitteet: 1. Vuokra-alue
 2. Polttoainesäiliöiden käyttöpaikan vuotojenhallinta- ja suojaussuunnitelma

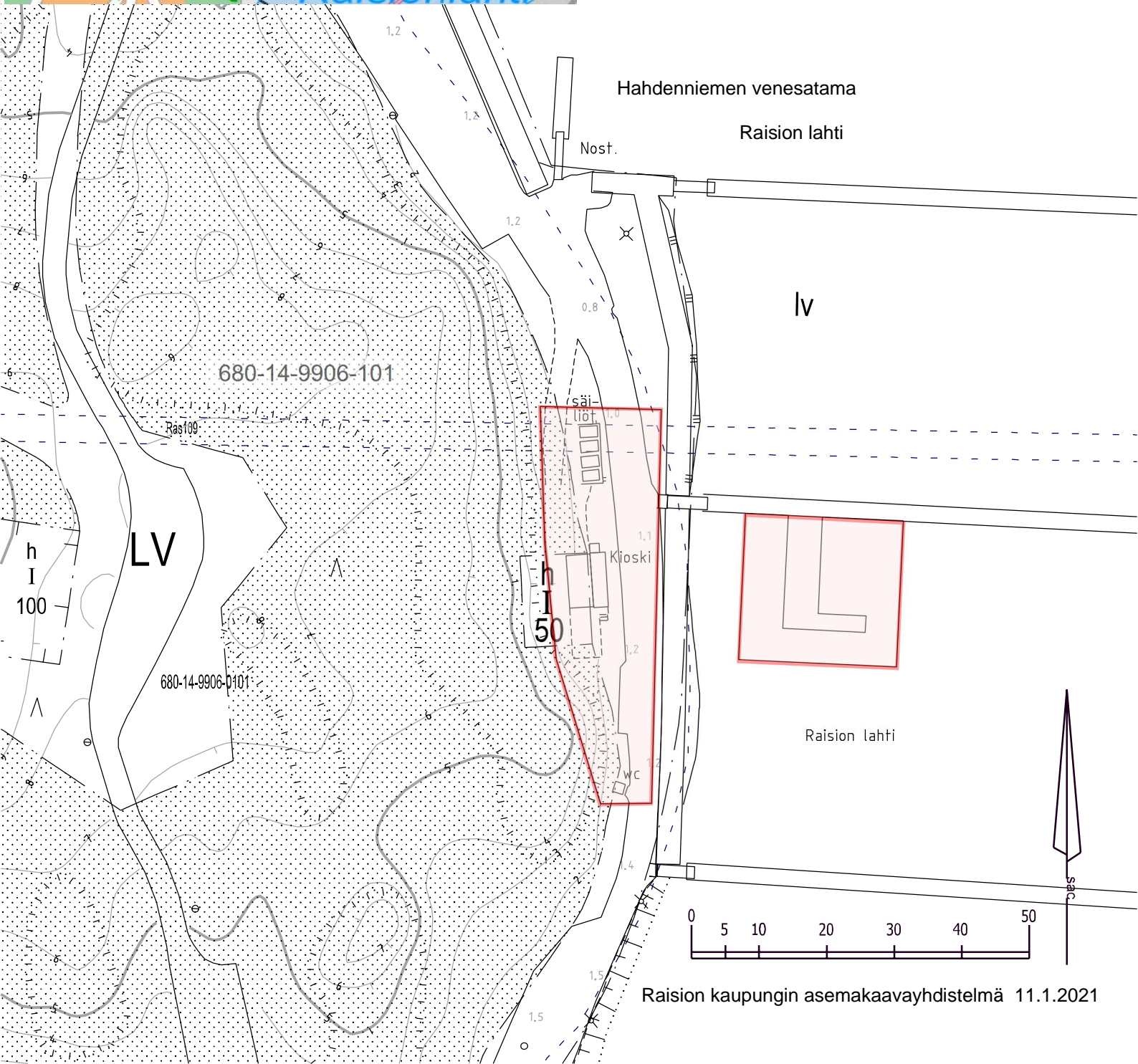


VUOKRASOPIMUKSEN LIITEKARTTA

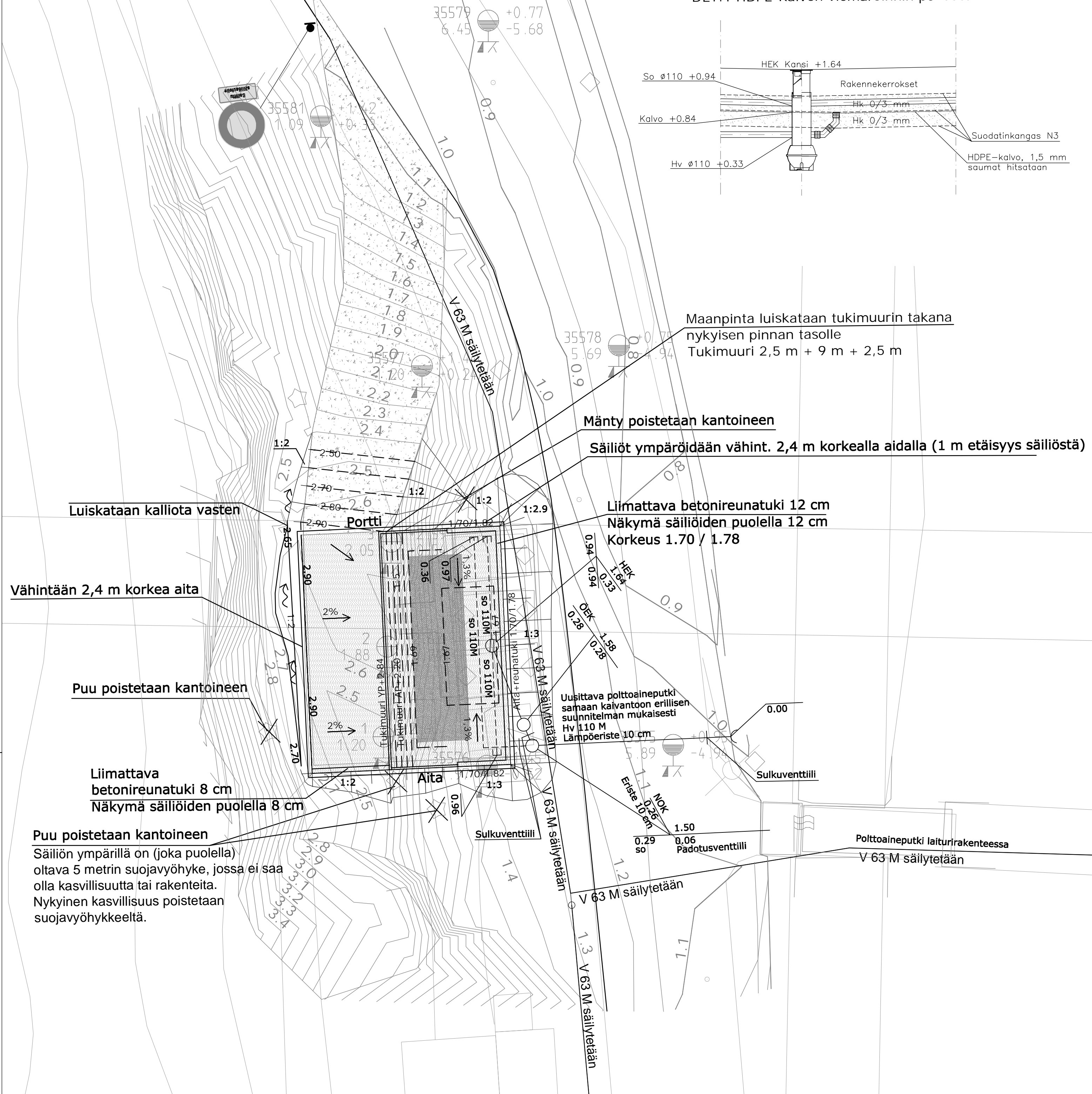
Raison kaupungin ja Bramare Oy:n väliseen vuokrasopimukseen



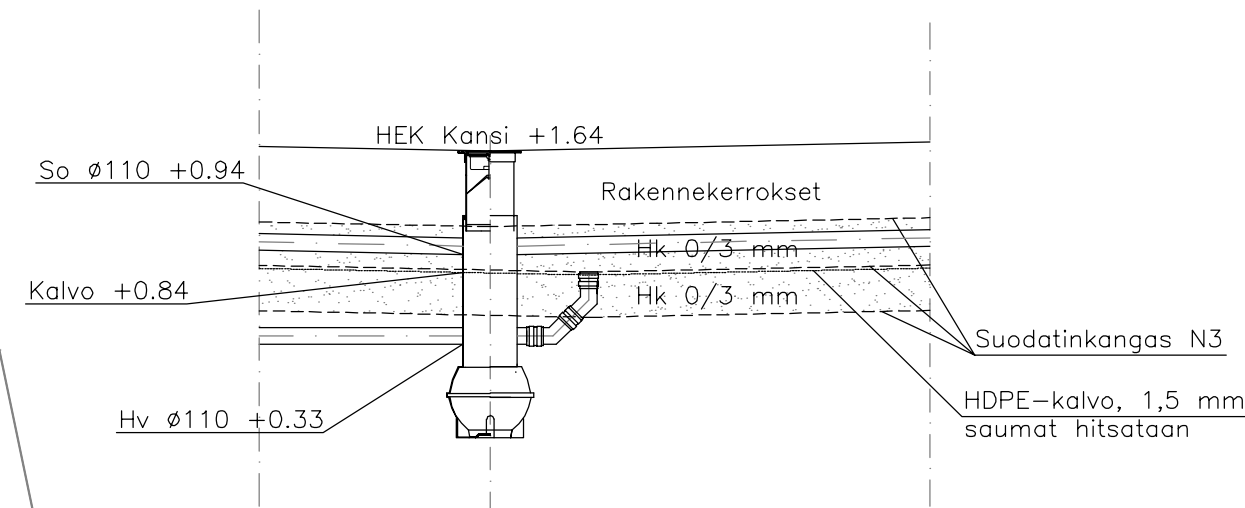
Vuokra-alue
680-14-9906-101



1:100



DET.1 HDPE-Kalvon viemäroinnin periaate 1:50



Maanpinta luiskataan tukimuurin takana nykyisen pinnan tasolle
Tukimuri 2,5 m + 9 m + 2,5 m

Mäntä poistetaan kantoineen

Säiliöt ympäröidään vähint. 2,4 m korkealla aidalla (1 m etäisyys säiliöstä)

Liimattava betonireunatuki 12 cm
Näkymä säiliöiden puolella 12 cm
Korkeus 1.70 / 1.78

Luiskataan kalliota vasten

Vähintään 2,4 m korkea aita

Puu poistetaan kantoineen

Liimattava betonireunatuki 8 cm
Näkymä säiliöiden puolella 8 cm

Puu poistetaan kantoineen

Säiliön ympärillä on (joka puolella) oltava 5 metrin suojavyöhyke, jossa ei saa olla kasvillisuutta tai rakenteita. Nykyinen kasvillisuus poistetaan suojavyöhykkeeltä.

Kohde sijaitsee tärkeän tai muun veden hankintaan soveltuvan pohjavesialueen ulkopuolella.

Viemäriputkiston ja siihen liitettyjen kaivojen, hiekkanerottimen ja öljynerottimen sekä liitoksissa käytettävien tiivisteiden on kestettävä polttoaineiden kemiallista vaikutusta (bensiininkestävää EPDM-kumia). Viemäroinnissä käytetään kaksoisvaippaputkia.

Käytettävä öljynerotin on varustettava öljytilan täyttymisestä ilmoittavalla hälytysjärjestelmällä, jota voidaan seurata jatkuvasti.

Öljynerottimen tulee olla standardin SFS-EN-858-1 mukainen I luokan öljynerotin, josta poistuvan veden hiilivetyypitoisuus on alle 5 mg/l. Tämän jälkeen ne voidaan johtaa vesistöön.

Näytteenottoaivo ja sulkuventtiilit on sijoitettava, merkittävä ja suojattava siten, että niille on esteetön pääsy.

Kaikki jakeluaseman suunnitteluun, rakentamiseen ja sen laitteiden asentamiseen liittyvät työvaiheet on suoritettava erityistä huolellisuutta noudattaen. Jakeluaseman tekninen rakenne on tarkastettava rakennus- ja kemikaaliturvallisuusmääräysten ja standardisointien ohjeiden mukaisesti työvaiheittain ja ennen aseman käyttöönottoa.

Maaperään asennettävien tiivistysrakenteiden sekä muiden suojarakenteiden asentamisessa on käytettävä pätevää ja kokenutta urakoitsijaa. Työn valvojan on oltava riittävästi asiaa tunteva ja riippumaton. Valvoja vastaa siitä, että asennuksiin liittyvät laadunvalvontatiedot ja tiiviyskokeet tehdään ja dokumentoidaan huolellisesti.

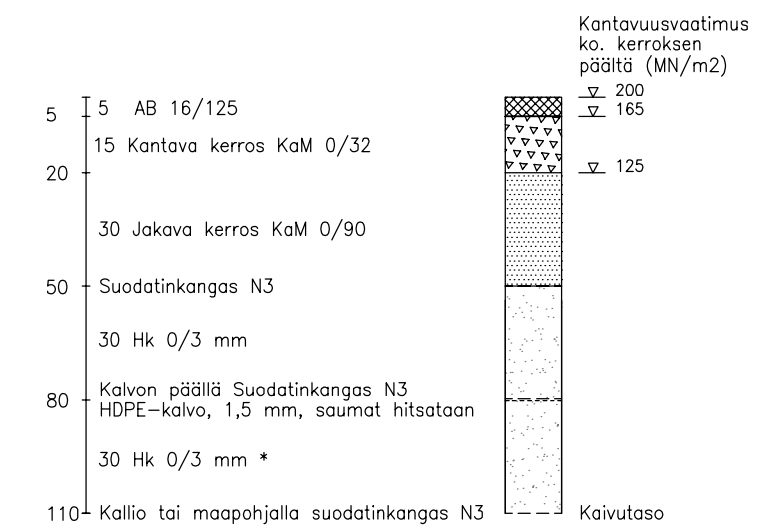
Ympäristönsuojelun kannalta erittäin vaativista työvaiheista on laadittava maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 121 a §:ssä tarkoitettu laadunvarmistusselvitys. Selvitys on tehtävä ainakin seuraavista työvaiheista:

- 1) tiivistysrakenteen saumaussuunnitelmasta;
- 2) tiivistysrakenteen saumauksesta, suojaamisesta kivistä ja rakenteeseen tehtävien läpivientien saumauksesta;
- 3) säiliön asennuksesta, ankkuroinnista ja peittämisestä;
- 4) täyttökerrosten tiivistämisestä kantavaksi;
- 5) putkiston asentamisesta ja tukemisesta sekä liitoksista;
- 6) viemäreiden ja kaivojen asentamisesta;
- 7) maaperän huokosilman sekä pohjaveden havaintoputkien asentamisesta.

Tarkastuksista laadittavat tarkastuspöytäkirjat ja laadunvarmistusselvitys on säilytettävä ja esitettävä pyydetessä kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle.

Säiliölle varattu alue

Säiliö- ja täyttöalueen (HDPE-kalvon alue) rakennekerrat:

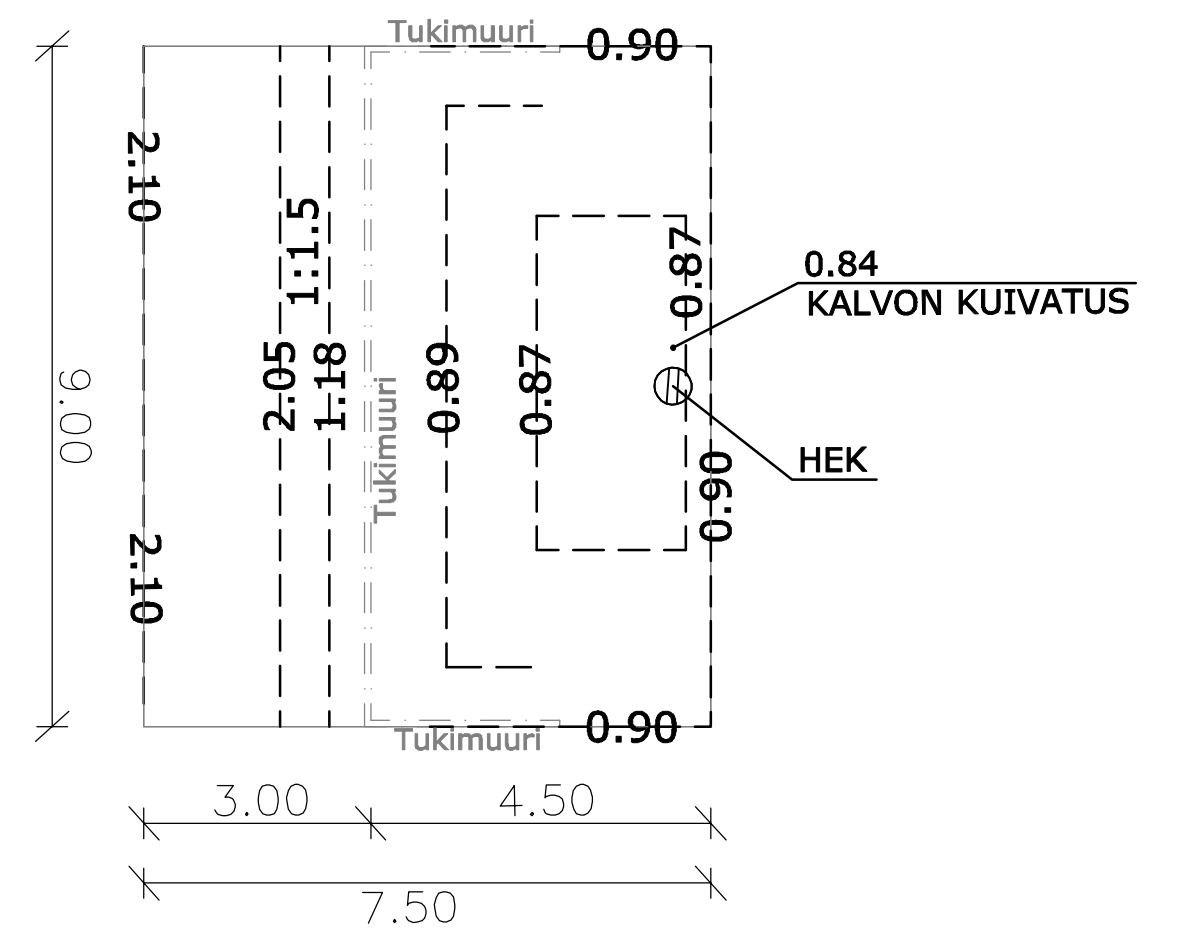


Ajoväylän rakennekerrat:



*Alempien hiekkakerroksen avulla muotoillaan kalliin päällä pohja niin, että HDPE-kalvo viettää hiekkanerotuskaivoon (HEK) viemäritähtävään putkeen päin (ks. DET.1). Hiekkakerroksen paksuus vähintään 300 mm molemmin puolin HDPE-kalvoa.

HDPE-Kalvotus s-1,5 mm 1:100



ÖEK:

ACO- Nordicin Oleopator G 1-luokan öljynerotin + hälytin tai vastaava

Säiliö:

1 kpl maanpäällinen kaksivaippainen polttonestesäiliö erillisen suunnitelman mukaisesti. Säiliön halkaisija 2 m.

Säiliön ympärille tulee asentaa vähintään 2,4 m korkea luja metalliverkkoaita ja sen on oltava vähintään 1 m etäisyydellä säiliöistä.

Säiliön ympärillä on (joka puolella) oltava 5 metrin suojavyöhyke, jossa ei saa olla kasvillisuutta tai rakenteita. Nykyinen kasvillisuus poistetaan suojavyöhykkeeltä.

Putkiosuuksilla tulee käyttää lämpöeristettä Finnfoam F-400 (puristuslujuus > 400 kPa) tai vastaavaa, mikäli ei saavuteta riittävää peitesyvyyttä. Hulevesiviemärin peitesyvyys ilman routaeristettä on ≥1,3m.

MUUTOS TAI TÄYDENNYS	PAIVAYS	NIMI	LUKUM.	TUNNUS
NIMI JA TARKENNE			AIHE JA LAJI	
RAISION HAHDENNIEMEN VENESATAMA			POLTTOAINESÄILIÖIDEN TÄYTTÖALUE MAAPERÄN SUOJAUS PINNAN MUOTOILU JA SUOJARAKENNE	
MAASTOT	SUUNN.	PIIRT.	TARKAST.	GEOTEKN. TARKAST.
Raisio	JuHe	JuHe	Tiile	-
PAIVAYS	MITTAKAAVA			PIIR. NRO
22.10.2020	1:100, 1:50			-
				RAMBOLL PIIR. NRO
LINNANKATU 3 A/B 20100 TURKU PUH 020 755 611				1510056690.1