

MAANVUOKRASOPIMUSLUONNOS

Vuokranantaja

Sipoon kunta (0203533-8)
Lukkarinmäentie 2, 04130 Sipoo
PL 7, 04131 Sipoo
kirjaamo@sipoo.fi Vaihde + 358 9 23531

(Jäljempänä "Vuokranantaja" ja "Kunta")

Vuokralainen

Keravan Energia Oy (0891026-0)
Tervahaudantie 6, 04200 Kerava

Yhteyshenkilö:

Jani Riuttaluoto

info@keoy.fi,
040 529 4348

(Jäljempänä "Vuokralainen")

Laskutustiedot:

Keravan Energia
Verkkolaskuosoite: 003708910260
Välittäjä: Robo Capital
Välittäjä tunnus: 003714377140

(Jäljempänä Vuokranantajasta ja Vuokralaisesta käytetään erikseen nimitystä "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet").

Kunnan päätös

Maankäyttö- ja elinkeinojaoston päätös 12.2.2026 § x.

Päätös on lainvoimainen eikä päätöksestä ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Sipoon kunnan kirjaamoon.

Vuokra-alue

Sipoon kunnassa sijaitseva oheisen liitekartan (liite 1) mukainen noin 270 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 753-419-0004-1931. Vuokra-alue on Hansaksen asemakaavan (Hansas II) mukainen Apilakujan päässä sijaitseva ET-alue.

Vuokra-alueella sijaitsee jo Vuokralaisen omistama ja hallinnoima lämpökeskus.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan maanvuokralain (258/1966) muuta maanvuokraa säätelevän 5. luvun mukaisesti lämpökeskusta varten siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Tämän sopimuksen mukainen vuokra-alue on aiemmin vuokrattu Vuokralaiselle lämpökeskuksen sijoittamista varten 1.8.2017-31.7.2022 väliseksi ajaksi. Vuokralaisen omistama ja hallinnoima lämpökeskus on sijainnut kyseisellä vuokra-alueella edellisen vuokrasopimuksen aikana ja sijaitsee edelleen.

1 VUOKRASUHTTEEN KESTO

1.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 10 vuotta.

Vuokra-aika alkaa takautuvasti 1.1.2026 ja päättyy 31.12.2035.

1.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 1.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada vuokra-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
- c) Vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti Vuokranantajalle yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Jos Vuokralainen haluaa käyttää yllä mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä Vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

Vuokra-ajan jatkaminen edellyttää uuden lainvoimaisen vuokrauspäätöksen ja uuden vuokrasopimuksen tekemistä.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa uudelleenvuokrauksen yhteydessä.

2 VUOKRA, INDEKSIEHTO JA MUUT MAKSUT

2.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 1000 euroa (perusvuokra).

Sopimuskauden aikana Sipoon kunta laskuttaa vuosittain Vuokralaista etukäteen lokakuussa ja laskun eräpäivä on tammikuussa. Ensimmäinen perusvuokra laskutetaan välittömästi sopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

2.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 2.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan vastaavasti. Vuosivuokraa ei alenneta vuokrantarkistuksen yhteydessä.

Tarkistettu vuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2025 joulukuun indeksiluku, joka on 2338. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden toukokuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

$$\text{Tarkistettu vuokra} = \frac{\text{Tarkistusindeksi (kunkin vuoden toukokuu)}}{\text{Perusindeksi (marraskuu2024=2334)}} \times \text{Perusvuokra}$$

Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan vuoden alusta lukien.

2.3 Maksamattomat vuokrat

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

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

Vuokra-alue luovutetaan vuokrasopimuksen tekohetkellä vallitsevien maasto-olosuhteiden mukaisena, eikä vuokra-alueen maaperään tehdä Vuokranantajan toimesta esirakentamistoimenpiteitä. Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueeseen ja sen rajoihin maastossa.

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

Vuokra-aluetta ei saa ilman Vuokranantajan lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. Vuokralainen on velvollinen pitämään hyvässä kunnossa vuokra-alueen ja sillä olevat rakennukset sekä huolehtimaan siitä, ettei toiminnasta aiheudu kohtuutonta haittaa tai rasitusta lähiympäristölle ja sen asukkaille.

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

3.1 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja rakennelmiensa sekä vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokra-alueella oleva puusto on Vuokranantajan omaisuutta. Kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Vuokralaisen poistama puusto ja muu kasvillisuus, samoin kuin vuokra-alueelle pystyyn jäävä puusto jää Vuokranantajan omaisuudeksi.

Vuokra-alue ja sillä sijaitseva lämpökeskus on pidettävä jatkuvasti hyvässä kunnossa, ympäristön kannalta turvallisena ja yleisilmeeltään siistinä ja töhryistä (graffitit) vapaana.

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 vuokranmaksusta hyvitystä.

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

3.2 Katujen kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen 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.

3.3 Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus

Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole Vuokranantajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

3.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei Vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. 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 ja ilmoittamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

3.5 Alivuokraus

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

3.6 Katselmukset

Vuokranantajalla (tai sen määräämällä henkilöllä) 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. Vuokralaisella (tai hänen edustajallaan) on oikeus osallistua katselmiin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta Vuokralaiselle.

Mikäli katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on niitä aiheuttavat puutteellisuudet korjattava Vuokranantajan määräämässä ajassa.

3.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen on velvollinen sallimaan Sipoon kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten rakentamislaisa (751/2023) 131 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen vuokra-alueelle sekä rakentamislain 134 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai vuokra-alueelle tai sen yli sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen vuokra-alueelle.

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

4 VUOKRASUHTEN PÄÄTTYMINEN

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä kuuden (6) kuukauden aikana viemään kustannuksellaan pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun vuokra-alueella olevan omaisuuden sekä luovuttamaan Kunnalle vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa. Tässä tarkoitettulla vuokrasuhteen alkamisajankohdalla tarkoitetaan Osapuolten välisen aiemman vuokrasopimuksen alkamisajankohtaa 1.8.2017 ennen lämpökeskuksen rakentamista vuokra-alueelle.

Mikäli Vuokralainen ei kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä mainittuja velvollisuuksiaan, Vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta.

Vuokra-alueen hyväksyttävä kunto todetaan yhteisessä katselmuksessa. Vuokralaisen tulee ottaa yhteys Vuokranantajaan yksi (1) kuukausi ennen vuokrasopimuksen päättymistä ja sopia vastaanottokatselmuksen ajankohta.

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.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

5 MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle ilman Vuokranantajan suostumusta.

5.2 Ilmoitukset ja tiedoksiannot

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava kirjallisesti Vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kunnalla on oikeus antaa Vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti Vuokralaisen viimeksi Kunnalle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään 30 vrk lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty Kunnalle viimeksi ilmoitettuun postiosoitteeseen.

Sähköisesti tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset voidaan toimittaa myös joko sähköpostiosoitteeseen info@keoy.fi.

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 Sopimussakko

Jos Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, Vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan Kunnalle sopimussakkoa kustakin rikkomuksesta enintään 3000 (kolmetuhatta) euroa.

5.5 Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle ja kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

5.6 Sopimuksen purkaminen

Osapuolilla on maanvuokralain (258/1966) mukainen purkuoikeus 20 ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

5.7 Sopimuksen irtisanominen

Irtisanomisaika on molemmin puolin kuusi (6) kuukautta. Mikäli Vuokranantaja irtisanoo sopimuksen, on Vuokranantaja velvollinen palauttamaan maksetut vuokrat käyttämättä jääneeltä vuokra-ajalta. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan muita irtisanomisesta mahdollisesti aiheutuneita kustannuksia.

Irtisanominen on toimitettava kirjallisesti toiselle Osapuolelle.

5.8 Noudatettava lainsäädäntö

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.

5.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

5.10 Liitteet

Liite 1. Kohdekartta määräalasta kiinteistöstä 753-419-0004-1931

Liite 2. Sijaintikartta määräalasta kiinteistöstä 753-419-0004-1931

ALLEKIRJOITUKSET

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

Tähän tyydymme ja sitoudumme noudattamaan tämän vuokrasopimuksen ehtoja.

Sipoossa XX.X.2026

Vuokranantaja

Sauli Sotejeff
Maankäyttöasiantuntija

XX
Titteli

Vuokralainen

Jussi Lehto
Toimitusjohtaja

Liite 1. Kohdekartta noin 270 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 753-419-0004-1931



