

1 SOPIJAOSAPUOLET

Vuokranantaja

Lahden kaupunki (jäljempänä "**Vuokranantaja**")
PL 202,
15101 Lahti
Y-tunnus: 0149669-3

Vuokralainen

Salpamaa Oy
Sapelikatu 7
15160
Y-tunnus: 3169281-2

jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**".

2 VUOKRAKOHDE

KIINTEISTÖT

Kiinteistötunnus:	398-28-9908-1	398-28-9906-1
Kunta:	Lahti	Lahti
Rekisteriyksikkölaji:	Yleinen alue	Yleinen alue
Pinta-ala:	391 132 m ²	2 065 m ²

ALUEET KIINTEISTÖISTÄ

Kiinteistötunnus:	398-28-9901-18	398-28-9903-12	398-406-6-37-M601
Kunta:	Lahti	Lahti	Lahti
Rekisteriyksikkölaji:	Yleinen alue	Yleinen alue	Määräala
Pinta-ala:	noin 3 640 m ²	noin 9 440 m ²	noin 111 000 m ²
Kiinteistötunnus:	398-406-9-71	398-406-6-144	
Kunta:	Lahti	Lahti	
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Tila	
Nimi:	Iso-Kukkola	Rälssi	
Pinta-ala:	noin 1 430 m ²	noin 1 540 m ²	

Liitekartassa M-20-177 esitetyn vuokra-alueen kokonaispinta-ala on noin 520 250 m².

Vuokra-aluetta koskeva ympäristölupa: Nro 86/2018/1, Dnro ESAVI/1532/2018.

Vuokra-alue luovutetaan Vuokralaiselle kahdessa (2) erillisessä osassa. Ensimmäisenä luovutetaan nykyinen käytössä oleva osa. Toisessa vaiheessa luovutetaan liitekartassa M-20-177 esitetty laajennusosa, kun alueen asemakaavanmuutos A-2739a ja laajennusaluetta koskeva ympäristölupa ovat saaneet lainvoiman.

Vuokralainen luovuttaa vuokra-alueen osia takaisin Vuokranantajalle sitä mukaa, kun Vuokralainen ei enää tarvitse vuokra-alueen osia omaan liiketoimintaansa. Lisäksi Vuokralaisella on oikeus luovuttaa vuokra-alueen osia takaisin Vuokranantajalle heti, kun jonkin vuokra-alueen osan täyttötilavuus on vuokra-aluetta koskevan täyttösuunnitelman mukaisesti täynnä eikä Vuokralainen enää tarvitse aluetta liiketoimintaansa. Vuokra-alueen pieneneminen ei vaikuta kohdassa 5.1 mainitun perusvuokran määrään.

3 KAAVOITUSTILANNE

Vuokra-alue on asemakaavan

- E-3/VR: Asemakaavan erityisaluetta, joka on tarkoitettu maan sijoittamista varten. Alueen korkein sallittu täyttötaso on +145 m. Täyttöalue on liitettävä ympäröivään maastoon mahdollisimman luontevasti. Toiminnan päätyttyä alue on kunnostettava virkistysalueeksi maisemointiohjeen mo-a2406 mukaisesti. Korkeustiedot on määritelty ennen 15.1.2010 korkeusjärjestelmän muutosta (+0,382 m).
- LPA: Autopaikkojen korttelialuetta.
- Rälssinkallionkadun katualuetta.
- VR/s: Rälssinmäenpuiston retkeily ja ulkoilualuetta, jota on hoidettava niin ettei maiseman luonne oleellisesti muutu.

Lahden läntisten osien osayleiskaavan

- VR-2: Retkeily- ja ulkoilualuetta.
- M-3: Maa- ja metsätalousaluetta.
- A-23: Asuinaluetta.

Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa A-2739a vuokra-alue on

- E/VR: erityisaluetta, joka on tarkoitettu maan ja lumen sijoittamista varten. Täyttöalue on liitettävä ympäröivään maastoon mahdollisimman luontevasti. Alueelle saa sijoittaa väliaikaisia maa-ainesten käsittelyyn liittyviä laitteistoja ja niiden tarvitsemia rakennuksia, työntekijöiden sosiaaliiloja sekä vaa'an rakennuksineen. Toiminnan päätyttyä alue on kunnostettava virkistysalueeksi. Alueelle saa sijoittaa pysyviä, maisemointisuunnitelman mukaisia ja virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia, rakenteita ja aurinkokeräimiä.
- EV/s: Suojaviheraluetta, jota on hoidettava metsäisenä ja niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu.

4 VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika

Vuokra-alueen vuokra-aika on 1.1.2021 – 31.12.2040.

Uudelleen vuokraus

- 4.1 Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- i Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän vuokrasopimuksen mukaiset veloitteensa;
- ii vuokra-alue on muutoinkin tarkoitus edelleen vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- iii Vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti Vuokranantajalle haluavansa käyttää etuoikeutta vähintään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä.

- 4.2 Vuokranantajan tulee ilmoittaa Vuokralaiselle, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun Vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko vuokra-alue edelleen vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

5 VUOKRA

Vuokran määrä

- 5.1 Vuokra-alueen perusvuokra on kaksikymmentätuhattahdeksansataa (20 800) euroa vuodessa.

- 5.2 Lisäksi Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle vuosittain vuokra-alueelle loppusijoitetuista maa-aineksista 0,17 €/tonni (alv 0 %). Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuosittain tammikuun loppuun mennessä Vuokralaisen kirjanpitoon perustuva tuodun loppusijoitukseen sijoitetun massamäärän, jonka perusteella kaupunki laskuttaa lisävuokran.

Vuokran tarkistus

- 5.3 Perus- ja lisävuokran määrät on sidottu elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusindeksinä on vuoden 2020 elinkustannusindeksin keski-indeksi 1974 ja tätä vastaavana perusvuokrana yllä kohdissa 5.1 ja 5.2 ilmoitetut vuokrien määrät.
- 5.4 Kunkin kalenterivuoden tarkistettu vuokra saadaan kertomalla perus- ja lisävuokrat luvulla, joka saadaan jakamalla tarkistusindeksi perusindeksillä. Tarkistusindeksi on edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi. Vuokra tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa ja tarkistettua vuokraa maksetaan kalenterivuoden alusta lukien.

Vuokran maksaminen

- 5.5 Kaupunki laskuttaa perus- ja lisävuokran yhdessä erässä yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun Vuokralainen on ilmoittanut kohdan 5.2 edellyttämällä tavalla maa-ainesten tonnimäärän.
- 5.6 Vuokran tai muun tähän vuokrasopimukseen perustuvan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä, maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivämäärään saakka.

6 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖÄ KOSKEVAT EHDOT

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

- 6.1 Vuokra-alue annetaan maanvuokralain (28/1966) 5 luvun mukaisesti vuokralle asemakaavan ja ympäristö- ym. viranomaislupien osoittamaan käyttötarkoitukseen.
- 6.2 Rälssin maanvastaanottoalueella voidaan vastaanottaa voimassa olevan ympäristöluvan mukaisia materiaaleja.
- 6.3 Vuokralainen vastaa osaltaan siitä, ettei vastaanottopaikan alueelle vastaanoteta sellaista jätettä, jolle ei ole ympäristöluvan mukaista vastaanottolupaa.
- 6.4 Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että toiminnassa noudatetaan käyttötarkoitukseen liittyvää lainsäädäntöä ja viranomaisten lupaehdoissa asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.
- 6.5 Vuokralainen ei saa toimenpiteillään aiheuttaa Vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa. Edellä sanotun rajoittamatta, rakennus-, ympäristö- ja muiden viranomaislupien mukaiset ja muutoin lailliset toimenpiteet, joiden ei voida katsoa aiheuttavan haittaa Vuokranantajalle tai kolmansille, ovat sallittuja.

Vuokra-alue ja sen tila

- 6.6 Vuokra-alue annetaan vuokralle tämän vuokrasopimuksen tekohetkellä vallitsevien maasto-olosuhteiden ja täyttötilan mukaisena. Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen ja sen rajat sekä tutustunut vuokra-alueen tilaan ja maasto-olosuhteisiin.

Vuokra-alueen osien kunnossapito

- 6.7 Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta voimassa olevassa lainsäädännössä säädetyn mukaisesti. Vuokra-alueella

kasvavia puita ei saa vahingoittaa tai kaataa ilman Vuokranantajan lupaa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Puunkaatoilupaa ei tarvita viranomaisluvan mukaisen suunnitelman toteuttamiseen eikä myöhemminkään yleensä yksittäisten maisemallisesti vähämerkityksellisten puiden poistoon. Kaadetut arvopuut ovat kaupungin omaisuutta.

- 6.8 Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan mahdollisen laajennusosan puiden poistamisesta ennen laajennusosaa koskevan vuokraoikeuden alkamista. Lisäksi Vuokranantaja sitoutuu purkamaan vuokra-alueella olevan talon kustannuksellaan yhden (1) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen A-2739a lainvoimaistumispäivämäärästä lukien. Lisäksi vuokranantaja sitoutuu rakentamaan asemakaavamuutoksen Rälssinkadun yhden (1) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen A-2739a lainvoimaistumispäivämäärästä lukien
- 6.9 Vuokranantajan tai viranomaisen vaatiessa Vuokralaisen tulee aidata vuokra-alue rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä aidalla.
- 6.10 Muilta luonnontilaisilta alueilta vuokra-alueelle tulevien vesien johtaminen sadevesiviemäriin tai ympäristöön kuuluu lain ja mahdollisten lupien edellyttämällä tavalla ja laajuudessa kustannuksineen Vuokralaiselle. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapuritontille tai vesialueelle, ellei lainsäädännöstä ja tai viranomaisluvista muuta johdu. Hulevedet on käsiteltävä voimassa olevan lainsäädännön ja viranomaisten edellyttämällä tavalla.
- 6.11 Vuokralainen sitoutuu rakentamaan ja pitämään kunnossa vuokra-alueen ulkopuolelle tulevan hulevesien tasausaltaan siihen liittyvine rakenteineen (esim. ojat).

Vuokra-alueen maaperän tila

- 6.12 Osapuolet tiedostavat, että vuokra-alueella on aiemmin harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantumista.
- 6.13 Mikäli vuokra-alue on ennen tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamista tapahtuneen toiminnan johdosta ympäristösuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vastaa maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista ympäristösuojelulain mukaisesti ensisijaisesti maaperän pilaantumisen aiheuttaja.
- 6.14 Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että vuokra-alue ei Vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai sen osa vuokra-aikana ympäristösuojelulaissa (527/2014) tarkoitetulla tavalla pilaantuu, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristösuojelulain 14 luvussa säädetään siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia.
- 6.15 Mikäli Vuokralainen laiminlyö edellisessä kohdassa tarkoitetun velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen kustannuksella ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.
- 6.16 Mikäli Vuokralaisen toiminnan johdosta maahan tai pohjaveteen päätyy jätettä tai muuta ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista, Vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava tällaisesta seikasta valvontaviranomaiselle ja Vuokranantajalle. Lisäksi, mikäli vuokra-alueen maaperässä havaitaan pilaantumista, Vuokralaisen on oltava yhteydessä Vuokranantajaan ennen puhdistamistoimenpiteisiin ryhtymistä.
- 6.17 Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta aiheutuvista viivästyksistä.

Vuokra-alueen rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitteet

- 6.18 Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että vuokra-alueella ei ole kiinteistörekisterin mukaisia rasitteita eikä asemakaavan osoittamia käyttöoikeuden rajoituksia.

- 6.19 Vuokralainen on tietoinen, että Vuokranantaja on 6.2.2019 allekirjoitetulla toistaiseksi voimassa olevalla käyttöoikeussopimuksella antanut Hämeen poliisilaitokselle käyttöoikeuden räjähdysaineiden hävittämiseksi vuokra-alueella.
- 6.20 Vuokralainen vastaa vuokra-alueelle tulevista sähkö-, vesi- ja jätevesijohtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakentamisesta ja kunnossapidosta.
- 6.21 Vuokralainen vastaa vesi-, jätevesi-, lämpö- ja sähkömaksuista sekä muista näihin verrattavista liittymis-, käyttö- ja muista kunnallisteknisistä maksuista sekä muista maksuista ja velvoitteista, joihin vuokra-alueen osalta on alueen haltijan tai maanomistajan osallistuttava voimassa olevien lakien mukaisesti.

Katselmukset

- 6.22 Osapuolet tulevat suorittamaan vuokra-alueella yhteiset katselmukset vuokrakauden alkaessa ja päättyessä.
- 6.23 Vuokrakauden alkaessa pidettävässä katselmuksessa todetaan muun ohella vuokra-alueen rajat, toimintaa koskevien maa-aines- ja ympäristölupien lainvoimaistumisen ajankohdat, toiminnan piiriin tulevan vuokra-alueen sijainti ja ulottuvuus sekä suoritettavaksi tulevat mahdolliset seuraavat viranomaiskatselmukset ja -tarkastukset.
- 6.24 Katselmuksen yhteydessä Osapuolet sitoutuvat sopimaan niistä toiminnan käytännön töiden suorittamiseen liittyvistä yksityiskohdista, kuten tie-, kulku- ja liittymäjärjestelyistä, jotka ovat Osapuolien määriteltävissä sekä sopimaan seuraavan Osapuolten välisen katselmuksen suorittamisajankohdasta. Katselmuksista laaditaan pöytäkirja, jonka Osapuolet allekirjoittavat.
- 6.25 Vuokralainen sitoutuu toimittamaan Vuokranantajalle ympäristö- ja muiden viranomaislupien edellyttämien katselmusten pöytäkirjat liitteineen välittömästi katselmusten jälkeen.
- 6.26 Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudetaanko tämän vuokrasopimuksen määräyksiä. Vuokranantajan tulee sopia katselmuksien järjestämisestä ja niiden ajankohdista hyvissä ajoin Vuokralaisen kanssa.
- 6.27 Mikäli katselmuksen perusteella Vuokralaisen tulee ryhtyä korjaaviin toimenpiteisiin, Vuokranantaja ilmoittaa Vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa toimenpiteet tulee suorittaa.

7 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÄMINEN SEKÄ KIVIAINEKSEN OTTAMISTA JA JALOSTAMISTA KOSKEVAT EHDOT

Vuokra-alueen käyttäminen kiviaineksen ottamiseen ja jalostamiseen

- 7.1 Vuokralainen on oikeutettu käyttämään vuokra-aluetta asemakaavan ja ympäristö- ym. lupien edellyttämällä tavalla sekä hyödyntämään vuokra-alueella oleva maa-aines Vuokranantajan asianomaisten lupaviranomaisten myöntämien otto- taikka muiden lupien mukaisesti.
- 7.2 Vuokralainen on tarvittaessa oikeutettu rakentamaan ja sijoittamaan vuokra-alueelle edellisessä kohdassa mainitun toiminnan kannalta välttämättömät rakennukset, rakennelmat ja rakenteet sekä toiminnan vaatimat koneet ja laitteet. Vuokralainen sitoutuu säilyttämään ja käsittelemään koneita ja laitteita vuokra-alueella harjoitettavaa toimintaa koskevien viranomaislupien ehtojen mukaisesti.
- 7.3 Vuokralainen on oikeutettu läjittämään vuokra-alueella olevat pintamaat toiminnan aikana vuokra-alueelle toiminnan kannalta sopiviksi katsomiinsa tai asianomaisen luvanmyöntäjän osoittamiin paikkoihin sekä käyttämään pintamaat toiminnan jälkeen tehtävään vuokra-alueen jälkihoitotyöhön liittyvään muotoiluun.

- 7.4 Vuokralainen on velvollinen noudattamaan toiminnassaan siihen liittyvää lainsäädäntöä ja viranomaisten lupaehdoissa asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.
- 7.5 Mikäli tästä vuokrasopimuksesta ei muuta johdu, Vuokranantaja vakuuttaa, ettei sen tiedossa ole vuokra-alueen kuntoon tai käyttöön liittyvää seikkaa, joka vaikuttaisi epäedullisesti Vuokralaisen kiviainesliiketoimintaan vuokra-alueella.

- 7.6 Vuokranantaja vakuuttaa, ettei sillä ole kohdassa 6.19 mainittua sopimusta lukuun ottamatta vuokra-alueella kolmannen kanssa luovutus- tai muita sopimuksia tai esisopimuksia, jotka koskisivat tämän vuokrasopimuksen mukaista vuokra-aluetta tai olisivat ristiriidassa tämän vuokrasopimuksen kanssa.

Vuokra-alueen käyttöön liittyvät maksut

- 7.7 Vuokralainen vastaa vuokra-alueella otto- ja muusta toiminnasta aiheutuvista kuluista, kuten lupien vuotuisista katselmus-, valvonta- ja tarkastusmaksuista sekä otto- ja ympäristölupien vakuusmaksuista.

Korvausvelvollisuus ja maksutapa

- 7.8 Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle kiviainesmaksuna vuokra-alueelta louhitun ja poiskuljetetun kiviaineksen ulosmyyntihinnasta 12 %.
- 7.9 Maa-ainesmaksu ei sisällä arvonlisäveroa. Mikäli Vuokranantaja on arvonlisäverovelvollinen, mainittuun maa-ainesmaksuun lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.
- 7.10 Arvioitu maa-aineksen kokonaisottomäärä vuokra-alueella on noin 1 035 000 m³tr, kuitenkin enintään määrä, joka ympäristö- tai maa-aineslupien mukaisesti saadaan vuokra-alueelta yhteensä ottaa. Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen tai hyvitykseen vuokra-alueen maisemointiin ja tasoittamiseen käytettävästä maa-aineksesta eikä sen johdosta, että maa-ainesta ei voida ottaa sen ehtymisen tai lupaehtoien mahdollisten muutosten tai uusien lupavaatimusten johdosta kokonaisottomäärää vastaavasti.
- 7.11 Vuokralainen raportoi Vuokranantajalle ottamansa ja jalostamansa kiviainesmäärät ja niistä saadut myyntitulot kerran vuodessa kohdan 5.2 aikataulussa Vuokranantajan kiviaineslaskutusta varten. Kiviaineslaskutus tehdään toteutuneiden ulosmyytyjen tonnien mukaisesti.
- 7.12 Korvaus suoritetaan Vuokranantajan lähettämää laskua vastaan. Korvausten maksamista koskeva maksuehto on kolmekymmentä (30) päivää.
- 7.13 Vuokralainen ilmoittaa Vuokranantajalle mahdollisista muutoksista laskutusosoitteessa otto- ja jalostusmääriä koskevan ilmoituksen yhteydessä.
- 7.14 Vuokralaisen on pidettävä toiminnan edellyttämä kirjanpito siten erillisenä, että sen luotettava laskutus ja toiminnan tarkastus on Vuokranantajalle mahdollista.
- 7.15 Vuokranantajalla tai tämän valtuuttamalla edustajalla on oikeus tarkastaa Vuokralaisen otetun ja jalostetun maa-ainesmääriä koskeva kirjanpito ja mahdollinen muu korvausten suorittamisen perustana oleva asiakirja-aineisto, kuten autovaa'an tai pyöräkuormaajan–vaakatalenteet ja tulosteet. Vuokralaisen on esitettävä aineisto viimeistään kolmenkymmenen (30) päivän kuluttua Vuokranantajan esittämästä vaatimuksesta lukien.
- 7.16 Tämän vuokrasopimuksen mukana Vuokralaiselle siirtyy omistus- ja hallintaoikeus alueella oleviin kivi- ja maa-aineksiin.

8 VAKUUS

- 8.1 Mikäli Vuokralainen luovuttaa tämän vuokraoikeuden kolmannelle, tulee vuokraoikeuden saajan antaa Vuokranantajalle tämän vuokrasopimuksen täyttämiseksi yhdeksänkymmenneljäntuhannen (94 000) euron suuruisen vakuuden ennen toiminnan aloittamista. Vakuus on vakuutena vuokran, ulos myydyin kalliokiviainemaksujen ja muiden tästä vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.
- 8.2 Vakuutena tulee olla Vuokranantajan hyväksymän pankin tai vakuutuslaitoksen antama omavelkainen takaus tai pankkitalletustodistus, jossa on pankin antama kuittaamattomuustodistus. Takauksen tulee olla voimassa kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.
- 8.3 Vakuus jää kokonaisuudessaan Vuokranantajalle, kunnes loppukatselmus on suoritettu ja Vuokranantaja on todennut Vuokralaisen tästä vuokrasopimuksesta johtuvat velvollisuudet täytetyiksi.
- 8.4 Mikäli Vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvan erääntyneen maksun maksamatta tai muun velvoitteen täyttämättä, Vuokranantajalla on oikeus Vuokralaista kuulematta ja pantin rahaksi muuttamista koskevien sääntöjen estämättä voimassa olevan lain mukaisesti hakea vakuudesta saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

9 TOIMENPITEET VUOKRAOIKEUDEN PÄÄTTYESSÄ OSIN TAI KOKONAAN

- 9.1 Vuokralainen on velvollinen vuokrasopimussuhteen päättyessä viemään pois omistamansa tai hallussa pitämänsä rakennukset, rakennelmat, rakenteet, laitteet, koneet ja tuotevarastot sekä siistimään vuokra-alueen mahdollisista jätteistä, mikäli Vuokranantajan kanssa ei erikseen toisin sovita.
- 9.2 Osapuolet vastaavat Vuokralaisen vuokraoikeuden päättyessä yhdessä alueen jälkihoito- ja maisemointitoimista liitteenä olevan jälkihoitosopimuksen mukaisesti.
- 9.3 Vuokralainen on velvollinen pyydettäessä esittämään Vuokranantajalle riittävän selvityksen vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta ja vuokra-alueella säilytetyistä jätteistä ja aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista sekä kustannuksellaan tutkituttava vuokra-alueen maaperä ja pohjavesi.
- 9.4 Mikäli Vuokralainen ei vuokrasopimuksen päättyessä toteuta tältä edellytettyä vuokra-alueen siistimistä, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa kyseiset toimenpiteet ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta tai Vuokranantajalle annetusta vakuudesta.
- 9.5 Vuokranantaja ei ole vuokrasuhteen päättyessä velvollinen korvauksiin vuokra-alueelle mahdollisesti sovittaessa jääviin rakennelmiin tai rakennuksiin tai alueen maaperään tehtyihin investointeihin. Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimussuhteen päättyessä vuokra-alue palautuu korvauksetta Vuokranantajan hallintaan. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta lunastaa rakennuksia, rakennelmia tai muuta Vuokralaisen omaisuutta. Vuokranantajan oikeudesta lunastaa rakennukset, noudatetaan maanvuokralain (258/1966) 76 §:ssä säädettyä.
- 9.6 Vuokralaisen vuokrattavana oleva vuokra-alue on saatettava kohdassa 6.6 todettuun sekä maa-ainesluvan ja mahdollisten muiden lupien edellyttämään kuntoon viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan umpeutumisesta, mikäli Osapuolten välillä ei ole toisin sovittu.
- 9.7 Vuokra-aluetta koskeva yhteinen Vuokranantajan ja Vuokralaisen välinen katselmus suoritetaan viivytyksettä sen jälkeen, kun Vuokralainen on ilmoittanut Vuokranantajalle saattaneensa Osapuolten välillä kohtien 9.1 – 9.5 mukaisesti sopimat vuokra-aluetta koskevat jälkihoito-, maisemointi ja siistimistyöt päätökseen.

- 9.8 Katselmuksessa todetaan molempien Osapuolien vastuut ja velvoitteet sekä kirjataan mahdolliset puutteet ja sanottujen puutteiden hoitamista koskevat aikataulut. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja, jonka Vuokranantaja ja Vuokralainen allekirjoittavat.
- 9.9 Niiltä osin kuin Vuokralaiselle luovutettu vuokra-alueen osa siirtyy takaisin Vuokranantajalle tämän vuokrasopimuksen mukaisesti, Vuokranantaja sitoutuu omalla kustannuksellaan estämään pääsyn kulloinkin takaisin luovutetuilta alueilta Vuokralaisen kulloinkin vuokrattavana olevalle vuokra-alueelle.

10 SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN JA PURKAMINEN

- 10.1 Mikäli Vuokralainen on ehtinyt käyttämään vuokra-alueen käytössä olevan täyttötilavuuden ennen yllä kohdassa 4 mainittua vuokrasopimuksen päättymisajankohtaa tai vuokra-alueelle ei myönnetä uusia otto- tai muita tarvittavia lupia eikä Vuokralaisella ole tarvetta käyttää vuokra-aluetta maa-aineksen varasto-, vastaanotto- ja loppusijoitusalueena, Vuokralaisella on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä vuokrasopimus päättymään noudattaen kuuden (6) kuukauden irtisanomisaikaa.
- 10.2 Mikäli tämä vuokrasopimus päättyy kesken vuokra-ajan, Vuokralaisen on siirrettävä kaikki luvat Vuokranantajalle välittömästi vuokrasopimuksen päättymiseen mennessä Vuokranantajan niin vaatiessa.
- 10.3 Mikäli vuokrasopimus päättyy kesken sopimuskauden ja alueella on edelleen täyttötilavuutta jäljellä vastaa Vuokralainen siitä, että toiminta-alue on vuokrasopimuksen päättymishetkellä täyttösuunnitelman mukaisesti täytetty eikä sen hetkisellä toiminta-alueella ylitäyttöjä ole. Muutoin noudatetaan tämän sopimuksen liitteenä olevaa jälkihoitosopimusta. Vuokralainen on velvollinen kuitenkin tekemään ylitäytön korjauksen jälkihoitosopimuksen mukaisesti.
- 10.4 Vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueella suoritetaan katselmus ja taloudellinen loppuselvitys sekä sovitaan aikataulusta, jonka kuluessa yllä kappaleessa 9 kuvatut toimenpiteet tulee olla suoritettuna.
- 10.5 Mikäli Vuokralaiselle ei anneta vuokra-alueelle, asianomaisten viranomaisten lainvoimaisella päätöksellä tai lupien haltijan toimesta, tämän vuokrasopimuksen mukaisen toiminnan edellyttämiä lupia tai lupa raukeaa taikka se peruutetaan, neuvottelevat Osapuolet vuokrasopimuksen jatkamisen edellytyksistä.
- 10.6 Edellä mainittujen ehtojen lisäksi Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään välittömästi kolmen (3) kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen, jos jälkikäteen ilmenee, että vuokrasopimuksen solmimiseen liittyy esimerkiksi julkisista hankinnoista annetussa laissa säädetty kilpailutustarve tai muu vastaava peruste, joka vaikuttaisi vuokrasopimuksen solmimisen edellytyksiin.
- 10.7 Edellä sanotun rajoittamatta, Osapuolilla on oikeus purkaa tämä vuokrasopimus maavuokralaissa (258/1966) säädetyillä perusteilla.

11 MUUT EHDOT

Yhteistyökumppanit ja alihankkijoiden käyttäminen

- 11.1 Vuokralaisella on oikeus käyttää yhteistyökumppaneita ja alihankkijoita toiminnassaan.
- 11.2 Vuokralainen vastaa tämän vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisestä yhteistyökumppaneiden ja alihankkijoiden osalta sekä siitä, että yhteistyökumppanit ja alihankkijat sitoutuvat noudattamaan tämän vuokrasopimuksen ehtoja toiminnassaan.

Tietojen antaminen

- 11.3 Vuokranantajalla on oikeus pyydettyä antaa tähän vuokrasopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.
- 11.4 Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän vuokrasopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne Vuokralaiselle tässä vuokrasopimuksessa mainittuun sähköpostiosoitteeseen tai kirjeitse todisteellisesti Vuokralaisen viimeksi Vuokranantajalle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Kirjeitse tehdyn tiedoksiannon katsotaan saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty kyseiseen osoitteeseen.

Henkilötietojen rekisteröinti ja luovutus

- 11.5 Tässä vuokrasopimuksessa olevat Vuokralaisen henkilötiedot rekisteröidään Vuokranantajan vuokrarekisteriin. Vuokralaisella on oikeus tarkastaa rekisterissä olevat tietonsa.
- 11.6 Henkilötietojen käsittelyn ja luovuttamisen osalta noudatetaan tietosuojalain (1050/2018) ja Yleisen tietosuojasetuksen (asetus (EU) 2016/679) säännöksiä.

Vahingonkorvaus

- 11.7 Vuokralainen vastaa Vuokranantajalle tai kolmannelle aiheutuneesta vahingosta, joka johtuu vuokra-alueen käytöstä tämän vuokrasopimuksen vastaisesti. Tämä velvollisuus käsittää myös maa-ainelain (555/1981) 9 §:ssä tarkoitetun ottajan korvausvelvollisuuden.
- 11.8 Mikäli kolmas esittää Vuokranantajaa kohtaan vaatimuksia tai toimenpiteitä, ettei tässä vuokrasopimuksessa sovittua maa-ainestenottoa voida suorittaa vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti, Vuokralaisella ei ole mitään vaatimuksia mahdollisista vahingoista taikka muullakaan perusteella Vuokranantajaa kohtaan.

Vuokra-alueen omistusoikeus

- 11.9 Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta vuokra-ajan kuluessa kolmannelle. Vuokralaisella ei ole vuokra-alueen osto-oikeutta.

Alivuokraus

- 11.10 Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa kolmannelle ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokrasopimuksen siirto

- 11.11 Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kaupunkia kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta kaupungille kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Jollei siirtoilmoitusta tehdä määräajassa, on uuden vuokramiehen maksettava kaupungille sopimussakkoa sakon määräämishetkellä voimassaolevan kaupungin ao. viranomaisen hyväksymien maksujen ja taksojen mukainen määrä.
- 11.12 Vuokra-alueella olevien rakennusten tai rakenteiden omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Sopimusmuutokset

- 11.13 Tämän vuokrasopimusta koskevat muutokset ja lisäykset tulee tehdä kirjallisesti molempien Osapuolien allekirjoituksilla vahvistettuina ja liittää osaksi tätä vuokrasopimusta.

Vuokrasopimuksen pysyttäminen luovutustilanteissa

- 11.14 Vuokranantaja sitoutuu siirtämään tämän vuokrasopimuksen kokonaisuudessaan kolmannelle luovuttaessaan vuokrasopimuksen kohteena olevan vuokra-alueen tai sen osan taikka sanottuun vuokra-alueeseen kohdistuvat oikeudet kolmannelle.

Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaisu

- 11.15 Tähän vuokrasopimukseen sovelletaan Maanvuokralakia.
- 11.16 Osapuolet pyrkivät ratkaisemaan tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ensisijaisesti neuvotteluin.
- 11.17 Mikäli sopimukseen ei neuvotteluteitse päästä, vuokrasopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan lopullisesti Vuokranantajan toimipaikan käräjäoikeudessa.

Lainvoimaisuus

- 11.18 Tämä vuokrasopimus tulee voimaan Vuokralaisen osalta heti.
- 11.19 Vuokranantajan puolesta päätösvalta tämän vuokrasopimuksen tekemisestä on Vuokranantajan teknisellä ja ympäristölautakunnalla. Vuokranantajan osalta tämä vuokrasopimus tulee voimaan, kun lautakunnan päätös on saanut lainvoiman.

12 ALLEKIRJOITUKSET JA SOPIMUSKAPPALEET

- 12.1 Tätä Sopimusta on tehty kaksi (2) kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

Vuokranantaja

Vuokralainen

____. ____kuuta 2021

____. ____kuuta 2021

[Nimi]

[Asema]

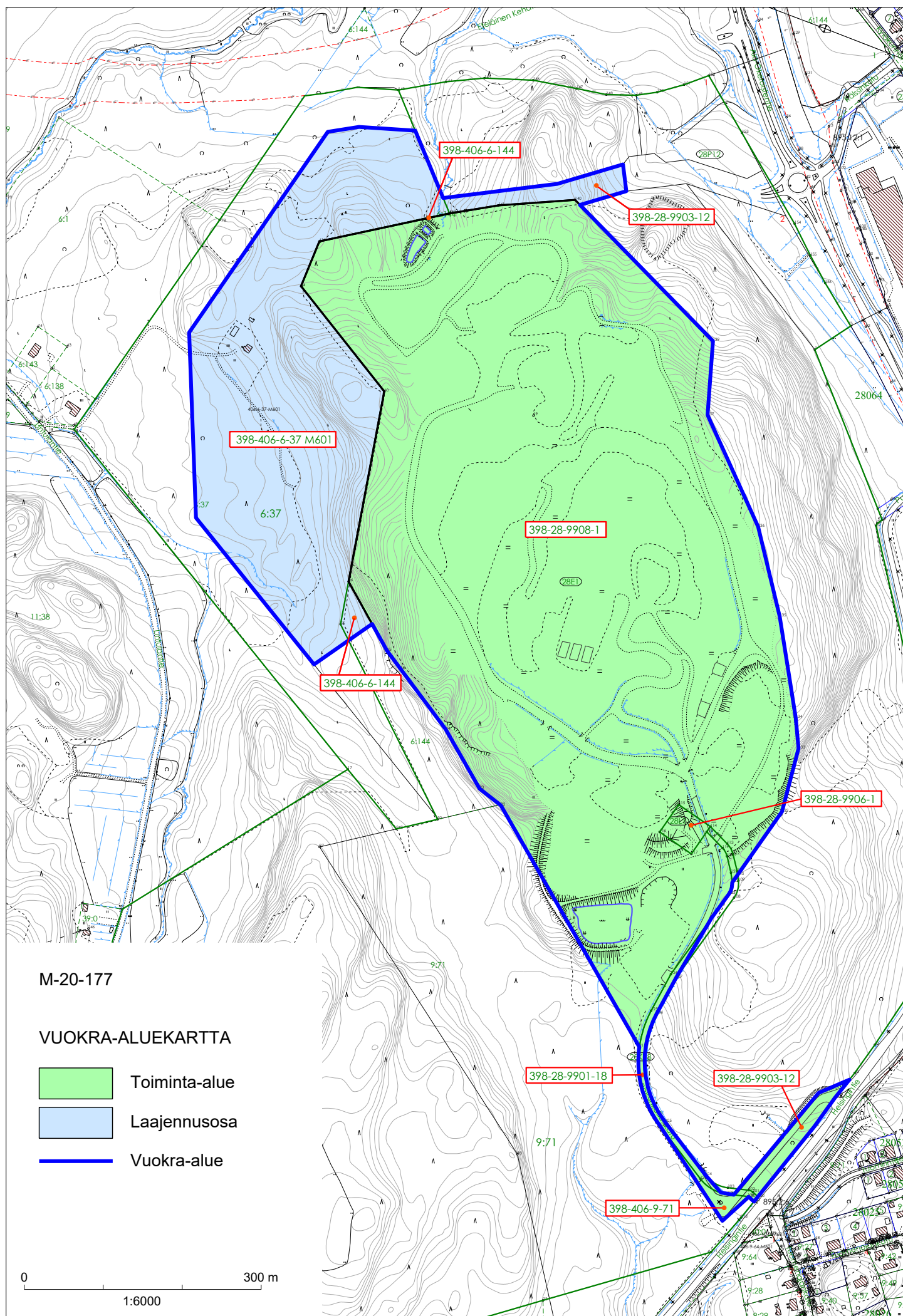
[Nimi]

[Asema]

LIITTEET:

Liite 1: Vuokra-alueen kartta M-20-177

Liite 2: Jälkihoitosopimus



1 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella sovitaan Rälssin maanvastaanottoalueen jälkihoitotöiden järjestämisestä ja kustannusjaon periaatteista

2 SOPIMUSOSAPUOLET

Vuokranantaja

Lahden kaupunki (jäljempänä "**Vuokranantaja**")
PL 202,
15101 Lahti
Y-tunnus: 0149669-3

Vuokralainen

Salpamaa Oy (jäljempänä "**Vuokralainen**")
Sapelikatu 7,
15160 Lahti
Y-tunnus: 3169281-2

jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**".

3 NYKYTILA

Rälssin maanvastaanottoalue on otettu käyttöön vuonna 1993 Lahden kaupungin maanvastaanottopaikkana ja ollut vuokrasopimuksen solmimiseen saakka Lahden kaupungin käytössä.

Alueelle loppusijoitetun maa-aineksen määrää ei pystytä arvioimaan, koska alkuvaiheiden tilastotietoja ei ole olemassa. Joidenkin arvioiden mukaan täyttömäärä on noin 5 000 000 m³ ktd.

Toiminnan alkuaikoina maiden vastaanotto ei ole ollut niin valvottua kuin nykyiset lupamääräykset edellyttävät maa-ainesten laadun suhteen, esim. pilaantuneisuus. Osapuolet tiedostavat, että vuokra-alueella on aiemmin harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantumista.

Täyttöalue on asemakaavamääräysten ja ympäristöluvan mukaan kunnostettava virkistysalueeksi. Vuokranantaja on suunnitellut vuokra-alueen vaiheittaista käyttöä virkistysalueena. Yleissuunnitelma alustavina vaiheistuksina on sopimuksen liitteenä (Liite 3). Alueella on voimassa oleva ympäristölupa ESAVI/1532/2018 pvm. 1.6.2018.

4 TÄYTTÖTILAVUUS

Voimassa olevan ympäristöluvan mukaisen täyttösuunnitelman, ylin korkeustaso + 145, Liite 1, pvm. 12.11.2018, ja massalaskennan 15.9.2020 (Liite 1) mukaan nykyisen käytössä olevan alueen jäljellä oleva täyttötilavuus on 867 000 m³ rtr ja alueella on aikaisempina vuosina tehty ylitäyttöjä 227 000 m³ ktr. Kun ylitäyttö ja louhintavaraukset otetaan huomioon, on alueen täyttötilavuutta jäljellä noin 925 000 m³ rtr.

Mikäli laajennusalue otetaan käyttöön, kokoalueella on täyttötilavuutta louhintavaraukset huomioituna n. 2 400 000 m³ rtr, ylin korkaustaso + 145 (Nykyinen alue 780 000 m³ rtr ja laajennusalue 1 620 000 m³ rtr). Liite 2 pvm. 12.11.2018.

5 VASTUUJAKO

5.1 Osapuolet vastaavat Vuokralaisen vuokraoikeuden päättyessä yhdessä sovitun mukaisesti vuokra-alueen ympäristöluvan mukaisista jälkihoito- ja maisemointitoimenpiteistä.

5.2 Osapuolten väliset yhteiset ja erilliset vastuut jakautuvat seuraavasti:

Vuokralainen vastaa alueen muotoilusta täyttösuunnitelman mukaiseen tasoon saakka koko vuokra-alueen osalla lukuun ottamatta ylitäyttöaluetta. Vuokralainen tekee alueelle maksimissaan 0,3 metriä paksun kasvukerroksen. Kasvukerrosmateriaalina käytetään maanvastaanottoalueella vastaanotettuja pinta/humusmaita ja kasvukerrokseen ei kohdistu materiaalin osalta laatuvaatimuksia. Lisäksi vuokralainen rakentaa yleissuunnitelman mukaisten kulkuteiden jakavan kerroksen. Kulkuteiden rakenteissa käytetään maanvastaanottoalueella vastaanotettuja ja niistä jalostettuja kiviaineksia.

Vuokralainen ei vastaa täyttösuunnitelman tason yläpuolelle vuokranantajan suunnittelemista virkistysaluerakenteista, kuten esim. kumpareet, istutukset, kosteikot, kulkuteiden pintarakenteet sekä muut rakennelmat. Näistä vastaa Vuokranantaja.

Ylitäyttöjen korjauksesta on sovittu Vuokranantajan ja Vuokralaisen välisessä urakkasopimuksessa pvm x.x

Vuokralainen purkaa ja siistii maanvastaanottotoiminnan vaaka yms. rakenteet nykyisestä Vanhan Helsingintien alueelta kulkuyhteyden siirryttyä täältä pois.

Ympäristöluvan mukaisesta veloitetarkkailusta vastaa maanvastaanottotoiminnan aikana Vuokralainen. Voimassa oleva ympäristölupa ja sen mukaiset veloitetarkkailut siirtyvät Vuokranantajan vastuulle koko maanvastaanottoalueen vuokrasuhteen päättyessä.

6 KUSTANNUSJAKO

Vuokralainen vastaa maanvastaanottoalueen pinnan muotoilun kustannuksista voimassa olevan täyttösuunnitelman mukaiseen tasoon, lukuun ottamatta edellä mainittua ylitäytön korjaustyötä.

Ylitäytön korjauksen kustannuksista on sovittu urakkasopimuksessa pvm x.x

Ympäristöluvan mukaisista veloitetarkkailukustannuksista vastaa maanvastaanottotoiminnan aikana Vuokralainen. Maanvastaanottotoiminnan ja alueen luovutuksen jälkeen veloitetarkkailukustannuksista vastaa vuokranantaja.

Mikäli viranomaisvaatimukset tai muut maankäytölliset tarpeet muuttuvat ja sitä kautta alueen jälkihoitosuunnitelmat, neuvottelevat Vuokralainen ja Vuokranantaja vaatimusten aiheuttamista kustannuksista ja kustannusjaosta.

7 ALLEKIRJOITUKSET JA SOPIMUSKAPPALEET

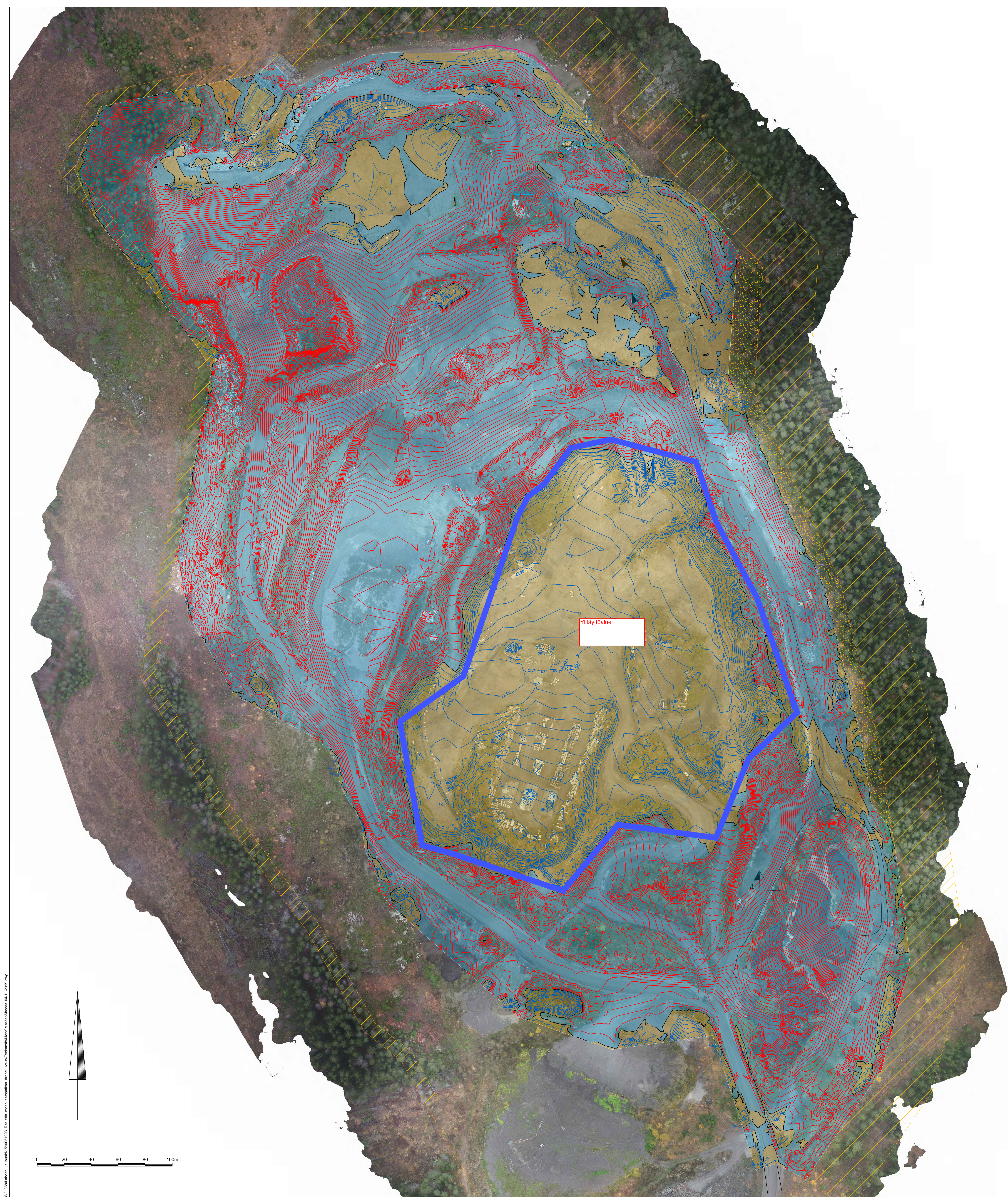
7.1 Tätä Sopimusta on tehty kaksi (2) kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

Vuokranantaja
____. ____kuuta 2021

Vuokralainen
____. ____kuuta 2021

Liite 1: Rälssin täyttösuunnitelma korkeustaso +145 pvm 4.11.2019

Liite 2: Rälssin täyttösuunnitelma laajennusalue pvm 12.11.2018



Täyttötilavuus (netto) 780 000 m3
rtr
Louhinta 65 000 m3 ktr

KAIVU JA TÄYTTÖMASSAT 4.11.2019

Nykyinen pinta [Kolmioverkko_Maapinta Drone 2019 muo]
Suunniteltu pinta [Kolmioverkko_Tasaussuunnitelma rev6]
Tilavuuslaskenta (m3)
Täyttö 938 200
Leikkaus 223 000

Kakemaskinon nimi ja osoite		Pääsuojan nimi		Mittakaava
LAHDEN KAUPUNKI		Massat		1:1000
Tekninen ja ympäristötoimiala		vrt. luvan mukainen täyttösuunnitelma -		
Räissin maankaatopaikka		Dronekuvaus 10/2019		
Räissinkallionkatu, Lahti				
RAMBOLL		Seuraava	Työno	Tuote
Ramboll Niemenkatu 73 15140 LAHTI puh. 020 755 611		GEO	1510051993	Muoto
Iiv.		piir.	suunn.	työ
		MERJAH	I.Hurme	4.11.2019



SELITTEET:

- Kartoitettu avokallio
- Nykyisen maankaatopaikan suoj-alue
Lupa nro ESAVI/1532/2018
- LUMO-alueet
- Allasalue
- Vaaka-alue varaus
- Purkuoja
- Lumenkaatopaikka
- Täytön maisemointi
- Suunniteltu louhesalaoja

LISÄTÄYTTÖ N. 2 400 000 M3 RTR
LOUHINTA N. 970 000 M3 KTR

Koordinaattijärjestelmä	ETRS-GK26
Korkeusjärjestelmä	N2000

Rakennuttajan nimi ja osoite		Rakennuttajan nimi		Mittakaava	
LAHDEN KAUPUNKI Kaupunkiympäristön palvelualue Rälssin maankaatopaikan laajennus Rälssinkallionkatu, Lahti		Yleissuunnitelma Täytösuunnitelma		1:2000	
Ramboll		Suunnitelma		Tiedosto	
Ramboll Niemenkatu 73 15140 LAHTI puh. 020 755 611		GEO		1510042810	
113		MERIAH I.Hurme		Muu	
Ismo Läspä		12.11.2018			