

MAANVUOKRASOPIMUS

1 SOPIJAOSAPUOLET

Vuokranantaja

Puumalan kunta, y-tunnus 0166400-1
Keskustie 14
52200 Puumala

Vuokralainen

HH Maisemat Oy, y-tunnus 3375745-6

2 VUOKRA-ALUE

Noin 200 m2 suuruinen määräala Puumalan kunnassa sijaitsevalta kiinteistöltä 623-414-4-0102. Vuokrattava kohde on esitetty liitekartassa ja kohde sijaitsee Veeranrannassa.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

Kohde vuokrataan siihen tarkoitukseen, että HH Maisemat Oy rakentaa siihen padel-kentän. Vuokralainen on oikeutettu rakentamaan alueelle padel-kentän, mikäli Puumalan kunnan tekninen lautakunta myöntää poikkeamisluvan. Vuokralaisen tulee noudattaa rakentamisessa maankäyttöä sekä rakentamista koskevia säännöksiä.

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.

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

3.2 Rakentamisvelvoite

Rakentaminen tulee aloittaa kahdeksan (8) kuukauden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja rakennuksen tulee olla veloitteen mukaisesti käyttöön otettuna 1.6.2024 mennessä.

3.3 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueeseen ja ottaa sen vastaan siinä kunnossa kuin se on. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alueen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut. Vuokranantaja vakuuttaa, ettei vuokra-alueella ole vuokranantajan hallinta-aikana harjoitettu sellaista toimintaa, josta olisi saattanut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana

ympäristösuojelulain (86/2000) 7 tai ja 8§ tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 12 luvussa säädetään.

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

Mikäli maaperässä on entuudestaan pilaantunutta maata ennen vuokrasopimuksen voimaantulusta, joka viranomaisten määräyksellä joudutaan puhdistamaan / vaihtamaan, niin toimenpiteestä aiheutuvat kustannukset kuuluvat vuokranantajalle.

3.4 Kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennelman 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, ellei niistä ole erikseen kirjallisesti yhdessä sovittu.

3.5 Alivuokraus

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

4 VUOKRASUHTEEN KESTO

4.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja on kestoaltaan viisi (5) vuotta tämän sopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

4.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 4.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) Vuokralainen pystyy osoittamaan käyttäjämääriin perustuen, että padel-kenttä on aktiivisessa käytössä.
- b) Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset veloitteensa;
- c) Alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- d) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle vähintään kuusi (6) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

5 MAKSUT

5.1 Vuokra

Vuokra on 700 euroa vuodessa (ALV 0). Vuokrahintaan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

5.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä pidetään syyskuun 2023 pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain vuodesta 2024 lähtien etukäteen pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua.

5.3 Vuokran maksu

Vuokra maksetaan viimeistään 15. tammikuuta kultakin vuodelta. Vuoden 2023 vuokra kuitataan vastaanotetuksi tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksella. Vuoden 2023 vuokra on ko. vuoden täysi vuokra.

Viivästyskorko määräytyy korkolain (633/1982) tai myöhemmin voimaantulevan korkolainsäädännön säännösten mukaan.

5.4 Muut maksut

Vuokralainen vastaa kentän valaisimien hankinta- ja asentamiskustannuksista, mutta kunta vastaa sähkön käyttökustannuksista.

Muita maksuja ei ole, ellei niistä yhdessä kirjallisesti erikseen sovita.

6 ALUEEN ENNALLISTAMINEN

Mikäli padel-kentän vuokraustoiminta lakkaa, on vuokralaisella velvollisuus saattaa vuokra-alue siihen tilaan, missä se oli vuokrakauden alussa. Tällöin rakennelmat tulee purkaa ja alue ennallistaa kuuden kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä.

Mikäli vuokralainen ei itse toteuta ennallistamistoimenpiteitä, on kunnalla oikeus ennallistaa alue ja periä kustannukset vuokralaiselta eli HH Maisemat Oy:ltä.

7 LUNASTAMINEN

7.1 Vuokranantajan lunastusoikeus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 4.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä tai sopimuksen muusta syystä päättyessä tai purkautuessa vuokranantajalla on oikeus lunastaa vuokralaisen omistama vuokra-alueella sijaitseva, edellä kohdassa 3.1 tarkoitettu rakennelma, mikäli vuokrasopimusta ei jatketa.

Lunastusoikeus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvästi käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

7.1 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Alkuperäisen vuokratuokranakauden päätyttyä vuokranantaja ja vuokralainen neuvottelevat vuokra-alueella sijaitsevan vuokralaisen omistaman padel-kentän lunastushinnasta. Vuokranantaja on velvollinen maksamaan sovitun lunastushinnan vuokralaiselle viimeistään kuuden kuukauden kuluttua neuvotteluratkaisun jälkeen.

Mikäli lunastushinnasta ei päästä yksimielisyyteen, pidetään lunastushintana omaisuuden käypää arvoa. Käyvällä arvolla tarkoitetaan arvoa, joka lunastettavasta omaisuudesta saataisiin vapailla markkinoilla toisistaan riippumattomien tahojen välisessä kaupassa.

Mikäli kunta ei jatkaisi vuokra-ajan päättymisen jälkeen vuokrasopimusta siitä huolimatta, että vuokralainen on pystynyt osoittamaan käyttäjämääriin perustuen padel-kentän olevan aktiivisessa käytössä ja hoitanut omat velvollisuutensa, on kunta velvollinen lunastamaan kentän. Ensisijaisesti hinta ratkaistaan keskinäisin neuvotteluin ja toissijaisesti käytetään käypää arvoa.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttinoikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttinoikeuden rauetessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

8 MUUT SOPIMUSEHDOT

7.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) säännöksiä.

7.2 Vuokra-alueen hallinta siirtyy vuokralaiselle heti, kun seuraavat ehdot ovat täyttyneet:

- kunnanhallituksen päätös on saanut lainvoiman ja tämä vuokrasopimus on allekirjoitettu. Vuokrasopimus raukeaa, mikäli kunnanhallituksen päätös ei saa lainvoimaa.
- tekninen lautakunta on myöntänyt poikkeamisluvan ja poikkeamislupa on saanut lainvoiman. Vuokralaisen tulee hakea poikkeamislupaa kunnalta kaavasta poikkeamisen vuoksi. Poikkeamislupa tarvitaan, koska asemakaavassa alue on merkinnällä LP eli yleinen pysäköintialue. Tämä vuokrasopimus raukeaa, mikäli poikkeamislupaa ei myönnetä.
- Vuokralaisen kunnalle tekemä toimenpideilmoitus on myönnetty ja lupa on saanut lainvoiman. Mikäli lupaa ei myönnetä tai se ei saa lainvoimaa, vuokrasopimus raukeaa.

7.3 Vuokralainen vastaa itse kentän rakentamisen kustannuksista mukaan lukien anturien valaminen, asfaltointi, kentän rakenteet ja asentaminen sekä valaisimien hankinta ja asentaminen. Vuokra-alueella on vuokrasopimuksen laatimishetkellä osoitettuna paikka padel-kentälle ja alue vuokrataan nykyisessä kunnossaan. Kunta ei vastaa kentän perustamisen kustannuksista.

7.3 Vuokralainen vastaa itse alueen huoltotöistä.

7.4 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennelma tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava kenttä. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

7.5 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää tämän sopimuksen mukainen vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

8 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan se jälkeen, kun Puumalan kunnanhallituksen tämän vuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kohdan 7.2 muut ehdot on täytetty sekä vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Puumalassa _____.____ 2023

Vuokranantaja

Vuokralainen

Niina Kuuva
kunnanjohtaja
Puumalan kunta

xx
xx
xx

Liite Kartta

