

MAANVUOKRASOPIMUS

1 SOPIJAOSAPUOLET

Vuokranantaja

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

Vuokralainen

Puumalan Hatsapuri Oy, y-tunnus 3150935-2
Urheilukatu 5
00250 Helsinki

2 VUOKRA-ALUE

Noin 250 m² suuruinen määräala Puumalan kunnassa sijaitsevalta kiinteistöltä 623-414-6-256. Vuokrattava kohde on esitetty liitekartassa ja kohde sijaitsee ns. Puumalan pakastamon pihapiirissä, osoitteessa Airotie 2, 52200 Puumala.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

Kohde vuokrataan siihen tarkoitukseen, että Puumalan Hatsapuri Oy rakentaa siihen varastorakennuksen. Vuokralainen on oikeutettu rakentamaan alueelle varastorakennuksen voimassa olevan asemakaavan ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti.

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 vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja rakennuksen tulee olla velvoitteen mukaisesti käyttöön otettuna kahden vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta.

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 pilaantunutta. 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 voimaantumista, joka viranomaisten määräyksellä joudutaan puhdistamaan / vaihtamaan, niin toimenpiteestä aiheutuvat kustannukset kuuluvat vuokranantajalle.

3.4 Kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa 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.

Vuokralainen saa poistaa alueelta puustoa siltä osin kuin se on tarpeellista sopimuksen mukaisen rakentamisen toteuttamiseksi.

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 30 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 on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) Alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta 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 50,00 euroa vuodessa.

5.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä pidetään syyskuun 2021 pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain vuodesta 2022 lähtien etukäteen pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua.

5.3 Vuokran maksu

Vuokra maksetaan viimeistään 15. tammikuuta kultakin vuodelta. Vuoden 2021 vuokra kuitataan vastaanotetuksi tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksella.

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

5.4 Muut maksut

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

6 LUNASTAMINEN

6.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 4.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä tai sopimuksen muusta syystä päättyessä tai purkautuessa vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 3.1 tarkoitetun rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset, mikäli vuokrasopimusta ei jatketa.

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

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) Alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- 2) Keskenäisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) Ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4) Puita ja pensaita

6.2 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja ja vuokralainen neuvottelevat vuokra-alueella sijaitsevan vuokralaisen omistaman varistorakennuksen ja

muiden mahdollisten rakennusten lunastushinnan. Vuokranantaja on velvollinen maksamaan sovitus 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.

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

7 MUUT SOPIMUSEHDOT

- 7.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) säännöksiä.
- 7.2 Vuokra-alueen hallinta siirtyy vuokralaiselle heti, kun kunnanhallituksen päätös on saanut lainvoiman ja tämä vuokrasopimus on allekirjoitettu.
- 7.3 Vuokralainen hakee poikkeamislupaa kunnalta rakennusoikeuden ylityksen vuoksi. Poikkeamislupa tarvitaan, koska rakennusoikeus on tällä hetkellä täynnä. Tämä vuokrasopimus raukeaa, mikäli poikkeamislupaa ei myönnetä.
- 7.4 Vuokrasopimus raukeaa, mikäli rakennuslupaa ei myönnetä.
- 7.5 Kunta ei vastaa vuokrattavalle maa-alueelle tehtävistä pohjatöistä ja perustuksista.
- 7.6 Kunta sitoutuu leventämään Oikotien puoleista liittymää logistiikan ja liikumisen turvallisuuden parantamiseksi. Ks. liitekartta.
- 7.7 Mikäli Puumalan Hatsapuri Oy ei operoisi enää Puumalan pakastamon tiloissa, säilyy yrityksellä käyttöoikeus tontille. Yrityksellä tulee siis olla pääsy käyttää hallia.

7.8 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus tai yhdessä sovittu muu rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

7.9 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 ohkeen 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 vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Puumalassa ____.____ 2021

Vuokranantaja

Vuokralainen

Niina Kuuva
kunnanjohtaja
Puumalan kunta

Sampsa Luukkanen
toimitusjohtaja
Puumalan Hatsapuri Oy

Liite

Kartta

Ote alueen peruskartasta

0 2,5 5 10 m

1:500

