

## MAANVUOKRASOPIMUS

### 1 JOHDANTO

#### 1.1 Sopijaosapuolet

Vuokranantaja: Puumalan kunta, 0166400-1  
Keskustie 6, 52200 Puumala

Vuokralainen: Adverento Travel Oy, 0948129-3  
Reelinki 39, 00890 HELSINKI

#### 1.2 Vuokra-alue

Karttaan merkattu määräala Puumalan kunnassa sijaitsevalta kiinteistöltä 623-427-3-7. Määräalat käsittävät Pistohiekan ranta-asemakaavassa (hyväksytty Puumalan kunnanvaltuustossa 2.5.2017 § 15) määritetyt korttelit:

Määräala 1: Korttelialueen 7 tontti nro 1

Määräala 2: Korttelialue 4

Lisäksi vuokralaiselle syntyy oikeus (optio) vuokrata seuraava alue:

Määräala 3: Korttelialueen 3 tontti nro 5

Option käyttämisestä on ilmoitettava vuokranantajalle 31.12.2025 mennessä.

#### 1.3 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi alueella olevan ranta-asemakaavan mukaiseen matkailurakentamiseen tai sitä tukevaan rakentamiseen.

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.

#### 1.4 Rakentamisvelvoite ja yhdyskuntatekniikan rakentaminen

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan määräaloille ranta-asemakaavan mukaista rakentamista yhteensä vähintään 500 kerrosneliometriä. Rakennustöiden tulee alkaa kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, ja olla veloitteen mukaisesti käyttöön otettuna viiden vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoituksesta. Mikäli velvoite ei ole täyttynyt, on kunnalla oikeus purkaa tämä vuokrasopimus välittömästi.

Vuokranantaja sitoutuu rakentamaan vuokratuille määräaloille johtavan sorapintaisen tiestön sekä hankkimaan tonteille johtavan sähköliittymän. Tiestön tulee olla valmis korttelialueen 7 osalta 1.5.2021 ja korttelialueen 4 osalta 1.5.2022.

Vuokranantaja sitoutuu varmistamaan, että vuokralaisen rakentamat rakennukset korttelialueella 7 voidaan liittää viimeistään 1.5.2021 toimivaan vesi- ja viemäriverkostoon. Vastaavasti korttelialueen 4 osalta liittymisen tulee olla mahdollista 1.5.2022.

Vuokralainen sitoutuu rakentamisessa erottelemaan jätevesistä harmaat vedet johdettavaksi verkostoon. Vuokralaisen käymäläjätevedet säiliöidään alkuun tonttikohtaisesti ja vuokralainen vastaa säiliöiden rakentamisesta sekä tyhjennyksistä.

Vuokralainen on tietoinen, että kunta tulee mahdollisesti siirtämään vesi- ja viemärihuoltoa koskevat tehtävät erilliselle kunnan omistamalle tytäryhtiölle. Tonttien omistuksen siirtyessä vuokralaisen velvollisuudeksi tulee lunastaa myös yhtiön määrittämät liittymismaksut. Kunta sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että vuokralaiselta perittävät vesi- ja liittymismaksut ovat korkeintaan samantasoisia kuin Puumalan vesiosuuskunnan vesihinnoittelu, kuitenkin jäteveden osalta taksa on enintään 25 % niin kauan kuin vuokralainen itse huolehtii käymälävesien säilömisestä ja tyhjennyksistä.

Mikäli kunta ei ole täyttänyt velvollisuuksiaan määräaikaan mennessä, on vuokralaisella oikeus purkaa tämä vuokrasopimus välittömästi.

### **1.5 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.

### **1.6 Ympäristösuojelulain 104 §:n 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.

### **1.7 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 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 voimaantulua, joka viranomaisten määräyksellä joudutaan puhdistamaan / vaihtamaan, niin toimenpiteestä aiheutuvat kustannukset kuuluvat vuokranantajalle.

### **1.8 Alivuokraus**

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

### **1.9 Katselmuks**

Vuokranantajalla 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. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

### **1.10 Johdot / johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten MRL 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niiden laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen vuokra-alueelle sekä MRL 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai vuokra-alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen vuokra-alueelle.

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

### **1.11 Luovutusvelvollisuus**

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen, mikäli siitä ei aiheutu merkittävä haittaa vuokralaiselle.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

## **2 VUOKRASUHTEEN KESTO**

### **2.1 Vuokra-aika**

Vuokra-alkaa 1.1.2021 ja päättyy 31.12.2050.

### **2.2 Uudelleen vuokraus**

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 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.

### 3 MAKSUT

#### 3.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa.

Vuotuinen vuokra on sopimuksen alussa lähtövuokra, joka kattaa rakennusoikeutta 250 kerrosneliömetrin edestä määräalaa kohden.

Määräala 1: Korttelialueen 7 tontti nro 1: 1 818 euroa/vuosi.

Määräala 2: Korttelialue 4: 3410 euroa/vuosi

OPTIO Määräala 3: Korttelialueen 3 tontti nro 5: 1363 euroa/vuosi

Määräalojen vuotuista vuokraa korotetaan 250 neliömetrin ylittävältä käytöltä, kuitenkin enintään 400 käytettyyn neliömetriin saakka, seuraavasti:

Määräala 1: Korttelialueen 7 tontti nro 1: 9,09 euroa/kerrosneliömetri/vuosi

Määräala 2: Korttelialue 4: 13,64 euroa/kerrosneliömetri/vuosi

OPTIO Määräala 3: Korttelialueen 3 tontti nro 5: 5,45 euroa/kerrosneliömetri/vuosi

400 kerrosneliömetrin ylittävä rakentaminen ei enää vaikuta vuokraa korottavasti.

<b>Lähtövuokra</b>	Rakennusoikeus 250 neliömetriin saakka
<b>Korotettu vuokra</b>	Käytetyn rakennusoikeuden ollessa 250-400 kerrosneliömetriä
<b>Täysi vuokra</b>	Käytetyn rakennusoikeuden ollessa 400 kerrosneliömetriä tai enemmän

Vuokra määräytyy määräaloille edeltävän vuoden viimeisenä päivänä myönnettyjen rakennuslupien mukaisena.

Mikäli vuokralainen ei suorita sopimuksen mukaista vuokraa, tai muulla tavoin rikkoo sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan, on vuokranantaja oikeutettu purkamaan sopimuksen sekä suorittamaan rakennusten lunastamisen alla mainitulla tavalla.

#### 3.2 Indeksiehto

Vuokra ja siihen edellä määritetyt muutokset ja tarkistukset on sidottu kuluttajahintaindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan vuosittain tammikuun alusta lukien kuluttajahintaindeksin muutosta vastaavaksi. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä

verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi, kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan seuraavasti.

Perusindeksinä on vuoden 2020 elokuun indeksiluku, joka on 103,7 (2015=100). Tarkistusindeksi on vuokrantarkistusta edeltävän elokuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

### **3.3 Muut maksut**

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

## **4 LUNASTAMINEN**

### **4.1 Vuokranantajan lunastusoikeus**

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä tai sopimuksen muusta syystä päättyessä tai purkautuessa vuokranantaja on oikeutettu lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevat, edellä kohdassa 1.4 tarkoitetut rakennukset ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset, mikäli vuokrasopimusta ei jatketa.

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

Lunastusoikeus ei kuitenkaan koske:

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

### **4.2 Vuokranantajan lunastusoikeus**

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 4.1 tarkoittaman ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

### **4.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen**

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudestaan hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

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.

#### **4.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusoikeuteen**

Mikäli asianomaiset sopivat kohdassa 2.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 4.1 tarkoitettu lunastusoikeus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

#### **4.5 Lunastamatta jäävä omaisuus**

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. 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 julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla. Vuokranantajalla on oikeus periä vuokralaiselta se osuus kustannuksista, jota ei huutokaupalla saadut varat riitä kattamaan.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviota kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

#### **4.6 Vuokralaisen osto-oikeus**

Vuokralaisella on oikeus ostaa sopimuksen mukaiset määräalat kunnalta sen jälkeen, kun tontille myönnetty rakennusluvan mukaisessa rakennuksessa on suoritettu käyttöönottokatselmus. Kauppahinta on kaksikymmentä kertaa tontin täysi, kohdassa 3.1 esitetty vuokrahinta ostohetkellä. Ostohintaan lisätään kaupassa siirtyvien sähkö- ja vesihuoltoliittymien hankintakustannukset.

Osto-oikeus on voimassa 31.12.2026 saakka.

### **5 MUUT SOPIMUSEHDOT**

#### **5.1 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.

#### **5.2 Katuverkoston kunnossa- ja puhtaanapito**

Kunta vastaa ranta-asemakaavan mukaisen katuverkoston kunnossa- ja puhtaanapidosta määrittämänsä palvelutason mukaisesti. Palvelutasoa määriteltäessä huomioidaan kaava-alueen rakentumisen tilanne sekä alueella harjoitettava toiminta.

#### **5.3 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.

## 6 LIITTEET

Kartta määräaloista.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää saman sanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan.

Puumalassa \_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2020

VUOKRANANTAJA

VUOKRALAINEN

Puumalan kunta

Adverento Travel Oy

---

---

Todistaa:

---

---