

MAANVUOKRASOPIMUS

1 SOPIJAOSAPUOLET

Vuokranantaja

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

Vuokralainen

Markus Heiskanen 50 %
Henkilötunnus xxxxx, osoite xxxxx

Jaana Kuivalainen 25 %
Henkilötunnus xxxxx, osoite xxxxx

Janne Kuivalainen 25 %
Henkilötunnus xxxxx, osoite xxxxx

2 VUOKRA-ALUE

Karttaan merkitty määräala Puumalan kunnassa sijaitsevalta kiinteistöltä Elsanranta 623-425-1-107. Määräala sijaitsee Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaava-alueella (asemakaavamuutos hyväksytty kunnanvaltuustossa 24.8.2020 ja lainvoimainen 29.9.2020). Määräalan pinta-ala on noin 6 ha. Pinta-ala on likimääräinen.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi alueella olevan Kuoreksenniemi – Sahanlahti - asemakaavan mukaiseen matkailurakentamiseen tai sitä tukevaan rakentamiseen. Määräalaan sisältyy kortteli 300 RM-1 alueella sekä VL- ja EV-alueita.

Määräalalla on rakennuspaikkoja matkailua palveleville rakennuksille. Kaavamääräykset mahdollistavat myös caravan-toiminnan. Määräalalla on rakennusoikeutta yhteensä 4000 k-m² + 25 k-m² (sauna).

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 ja yhdyskuntatekniikan rakentaminen

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan määrälalle asemakaavan mukaista rakentamista vähintään 2000 kerrosneliömetriä.

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.

Vuokralainen vastaa alueensa sisäisen kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta sekä käyttö- ja hoitokustannuksista. Vuokralainen vastaa karttaan merkityn tien rakentamisesta.

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.

3.6 Katselmukset

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.

3.7 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.

3.8 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 aiheudu merkittävä haittaa vuokralaiselle. Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

4 VUOKRASUHTEN 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 veloitteensa;
- 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

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa.

Vuotuinen vuokra määräalasta on 13 244 euroa.

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.

5.2 Indeksiehto

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

Kohdan 5.1 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 tarkistetaan seuraavasti. Perusindeksinä on vuoden 2021 lokakuun indeksiluku, joka on 107,09 (2015=100). Tarkistusindeksi on vuokrantarkistusta edeltävän lokakuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

5.3 Vuokran maksu

Vuokra maksetaan viimeistään 15. tammikuuta kultakin vuodelta. Vuoden 2022 vuokra kuitataan vastaanotetuksi tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksella ja vuoden 2022 vuokranmaksu alkaa 1.10.2022.

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

tarkoitettujen rakennusten ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset, mikäli vuokrasopimusta ei jatketa.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvästi 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) Keskenkärsäisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) Ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4) Puita ja pensaita

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 2 tarkoittaman ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

6.2 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, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

6.3 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusoikeuteen

Mikäli asianomaiset sopivat kohdassa 4.1. tarkoitettujen vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokratuokauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 6.1 tarkoitettu lunastusoikeus siirtyy uuden vuokratuokauden loppuun.

6.4 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.

6.5 Vuokralaisen osto-oikeus

Kauppahinta on 25 kertaa kohdassa 5.1. esitetty vuotuinen vuokrahinta ostohetkellä.

Osto-oikeus on voimassa 1.10.2029 saakka.

Tässä vuokrasopimuksessa määritelty rakentamisvelvoite seuraa myös kaupanteon yhteydessä eli rakentamisvelvoitteen ajan laskeminen aloitetaan tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamishetkestä.

7 MUUT SOPIMUSEHDOT

Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) säännöksiä.

7.1 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 loppuunsaattettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

7.2 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.

7.1 Vuokra-alueen hallinta siirtyy vuokralaiselle heti, kun kunnanvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja tämä vuokrasopimus on allekirjoitettu. Vuokranmaksu alkaa 1.10.2022 lukien.

7.2 Kunta ei vastaa vuokrattavalle maa-alueelle tehtävistä pohjatöistä ja perustuksista eikä liittymistä.

8 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan se jälkeen, kun Puumalan kunnanvaltuuston tämän vuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Tätä vuokrasopimusta on laadittu neljä samansisältöistä kappaletta, yksi jokaiselle sopijapuolelle. Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan.

Puumalassa __. __. 2022

Vuokranantaja

Vuokralainen

Niina Kuuva
kunnanjohtaja
Puumalan kunta

Markus Heiskanen

Vuokralainen

Vuokralainen

Jaana Kuivalainen

Janne Kuivalainen

Liite määräalakartha

