

MAANVUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja	Suonenjoen kaupunki (0208061-4), PL 13, 77600 Suonenjoki
Vuokralainen	Mika Rukola Oy, y-tunnus, osoite

1.2 Vuokra-alueet

1. Noin 8634 m²:n suuruinen alue kiinteistöstä 778-10-9906-2 lisveden satama, kaavamerkintä LV-11, kaavan mukainen käyttötarkoitus venesatama. Alueella on rakennusoikeutta 300 k-m², josta käytetty noin 190 k-m².
2. Noin 594 m²:n suuruinen erillinen palsta kiinteistöstä 778-10-9906-0, kaavamerkintä LP, käyttötarkoitus yleinen pysäköintialue.
3. Noin 7927 m²:n suuruinen alue kiinteistöstä 778-422-1-158 Kymin saha. Alueen kaavamerkintä RM-11, käyttötarkoitus matkailua palvelevien rakennusten alue ja rakennusoikeus e=0,1. Kaupunki lohkoo ko. vuokra-alueen asemakaavan mukaiseksi tontiksi 778-10-1026-1. Kartta vuokra-alueista on sopimuksen liitteenä.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alueet luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla venesatama, pysäköintialue ja matkailua palvelevien rakennusten alueeksi siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

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.

2.1 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

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.

2.3 Maaperän saastuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (2014/527) 133 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 134-136 §:ssä säädetään. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

2.4 Alivuokraus

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

2.5 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.

2.6 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Sijoittamisesta sovitaan tarkemmin erillisellä sopimuksella. Tässä tarkoitetun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta ei makseta korvauksia.

2.7 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3. VUOKRASUHTeen KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa pp.kk.2025 ja päättyy pp.kk.2055.

4. MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 1690 euroa (perusvuokra).

Perusindeksiluku on x (v.1951 = 100).

Vuotuinen vuokra maksetaan vuosittain vuokranantajan lähettämän laskun mukaisesti.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että yllä oleva vuokra on perusvuokra ja perusindeksiluku on sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen yllämainittu indeksiluku. Vuokra tarkistetaan vuosittain vuokranmaksun yhteydessä edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksiluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku poikkeaa perusindeksiluvusta.

4.3 Muut maksut

Vuokralainen maksaa kiinteistönmuodostuksesta ja rekisteröinnistä perittävät maksun voimassa olevan taksan mukaan 1431 euroa.

4.4 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

5. LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusoikeus

Jos vuokramies on rakentanut vuokra-alueelle rakennuksen tai laitoksen, on vuokranantajalla, jollei toisin ole sovittu, oikeus lunastaa rakennus tai laitos maanvuokralain 34 §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hinnasta, mikäli hän ennen vuokrasuhteen päättymistä on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut.

5.2 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 3 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

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

5.3. Satamarakennuksen lunastaminen

Vuokralainen lunastaa kiinteistöllä 778-10-9906-2 sijaitsevan satamarakennuksen, joka toimii tällä hetkellä kahvila/ravintolana ja sataman matkailijoiden huoltotilana. Lunastuksesta laaditaan erillinen sopimus.

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

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

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty.

6.3. Vuokra-alueen puusto

Vuokralainen saa omistukseensa vuokra-alueeseen kuuluvan puuston.

6.4 Satamatoimintojen hoitaminen

Satamassa olevan veteenlaskuluiskan tulee olla vapaasti käytettävissä. Vuokralainen sallii vapaan kulkuyhteyden satama-alueen läpi kaupungin omistamalla puistoalueella olevalle laavulle ja venepaikoille.

Kaupunki vastaa:

- venepaikkojen ja -laitureiden sekä kanoottilaiturin kunnossapidosta
- pienvenepaikkojen vuokraamisesta omana toimintanaan pois luet-
tuna laiturissa olevat 8 vierasvenepaikkaa, joiden vuokraaminen ja
niistä saatavat vuokratulot kuuluvat vuokralaiselle.

Kaupunki omistaa polttoainekatoksen ja jakelulaitteet ja vastaa niiden yllä-
pidosta.

Vuokralainen sallii alueella olevien kaupungin omistamien kuntoilulaittei-
den vapaan käytön.

Alueen yllä- ja kunnossapidon yksityiskohdista laaditaan erillinen tarkempi
vastuunjakotaulukko.

6.5 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta
kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan
siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtu-
nut. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa
(540/95) on säädetty.

6.6 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suoritta-
minen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan kulloinkin voimassa ole-
van korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.7 Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa, että käy-
tettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole harjoitettu sel-
laista toimintaa, joka saattaa aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantu-
mista, eikä vuokra-alueella ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa
maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

6.8 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 19 §:n, 20

§:n, ja 21 §:n mukaisilla perusteilla.

6.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Suonenjoki pp.kk.vuosi

Vuokranantaja

SUONENJOEN KAUPUNGINHALLITUS

Vuokralainen

