

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Suomussalmen kunta (Y-tunnus 0189925-7)
PL 40, 89601 Suomussalmi

Vuokralaiset:

1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on Suomussalmen kunnan Valtion metsämaat -nimisessä kylässä sijaitsevaan Luokanaho -nimiseen kiinteistöön 777-893-100-3 kuuluva kortteliin 1375 tontti nro 2. Tontin pinta-ala on 2284 m² (kartta liitteenä).

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Vuokralaiset ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että heillä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että he noudattavat lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralaiset eivät saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

2.2 Rakentamisvelvoite

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralaiset ovat velvollisia huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueensa 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.

Vuokralaiset huolehtivat 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 vuokralaisilla ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokralaisilla ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

2.4 Maaperän saastuminen

Vuokralaiset ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisten toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokraaikana jätelain (1072/93) 22 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralaiset ovat velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 23 §:ssä säädetään.

Mikäli vuokralaiset laiminlyövät tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisten lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaisilta.

2.5 Alivuokraus

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

2.6 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, voivatko vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennakolta vuokralaiselle.

2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralaiset sallivat kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

2.8 Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta asemakaavatietä tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralaiset ovat velvollisia luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaisille aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 50 vuotta 1.1.2011 lukien.

3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisilla on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

- a) vuokralaiset ovat täyttäneet kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja

- c) vuokralaiset ovat ilmoittaneet kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrankauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

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

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralaiset maksavat vuokranantajalle vuotuista vuokraa joka on 0,18 €/m² (perusvuokra), eli yhteensä neljäsataayksitoista ja 12/100 (411,12) euroa/vuosi. Vuotuinen vuokra maksetaan seuraavan vuokravuoden alusta lukien 1.7.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2010 joulukuun indeksiluku, joka on 1777. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan maaliskuun alusta lukien.

4.3 Muut maksut

Vuokranantaja pidättää itselleen oikeuden saada jätevesimaksulaissa (610/73) tarkoitettua liittymismaksun. Mikäli vuokralaiset rakentavat vuokra-alueelle lisää, vuokralaiset ovat velvollisia suorittamaan lisämaksun jätevesimaksulain mukaisesti.

Vuokralaiset maksavat kiinteistön muodostuksesta ja rekisteröinnistä perittävät maksut.

Vuokralaiset ovat velvollisia maksamaan myös mahdolliset yksityistielain mukaiset maksut.

4.4 Maksamattomat vuokrat

Vuokralaiset ovat velvollisia suorittamaan myös ne vuokrarästit viivästyskorkeineen, jotka heitä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrankauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisten omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 2.2 tarkoitetun rakennuksen ja muut vuokranantajan

kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

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) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4) puita ja pensaita

5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisten omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta 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 vuokralaisille.

5.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 3.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entisille vuokralaisille, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaisille olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 30 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokamaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralaiset eivät ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksyneet tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

5.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralaiset ovat velvollisia vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralaiset ovat velvollisia siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisten omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisten lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisten omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julki-

sen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

5.6 Vuokralaisen etuosto-oikeus

Vuokralaisilla on oikeus ostaa vuokra-alue. Vuokranantaja määrittelee kauppahinnan.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

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

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 Asemakaavatien kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisten velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaanapito kiinteistöön rajoittuva asemakaavatie 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 asemakaavatietä ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, Vuokralaiset ovat velvollisia huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen rakennuskaavateiden osalta on säädetty ja määrätty; ellei toisin ole sovittu.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisilla on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 1 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennös siirtoasiakirjoista.

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

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuva maksun suorittaminen viivästyy, eräntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralaiset laiminlyövät edellä kohdissa 2.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisten omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

6.6. Vakuus

Vuokralaiset antavat vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka vuokranantaja hyväksyy.

6.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.8 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisten osalta heti ja kunnan osalta sitten, kun kunnan viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

LIITTEET:

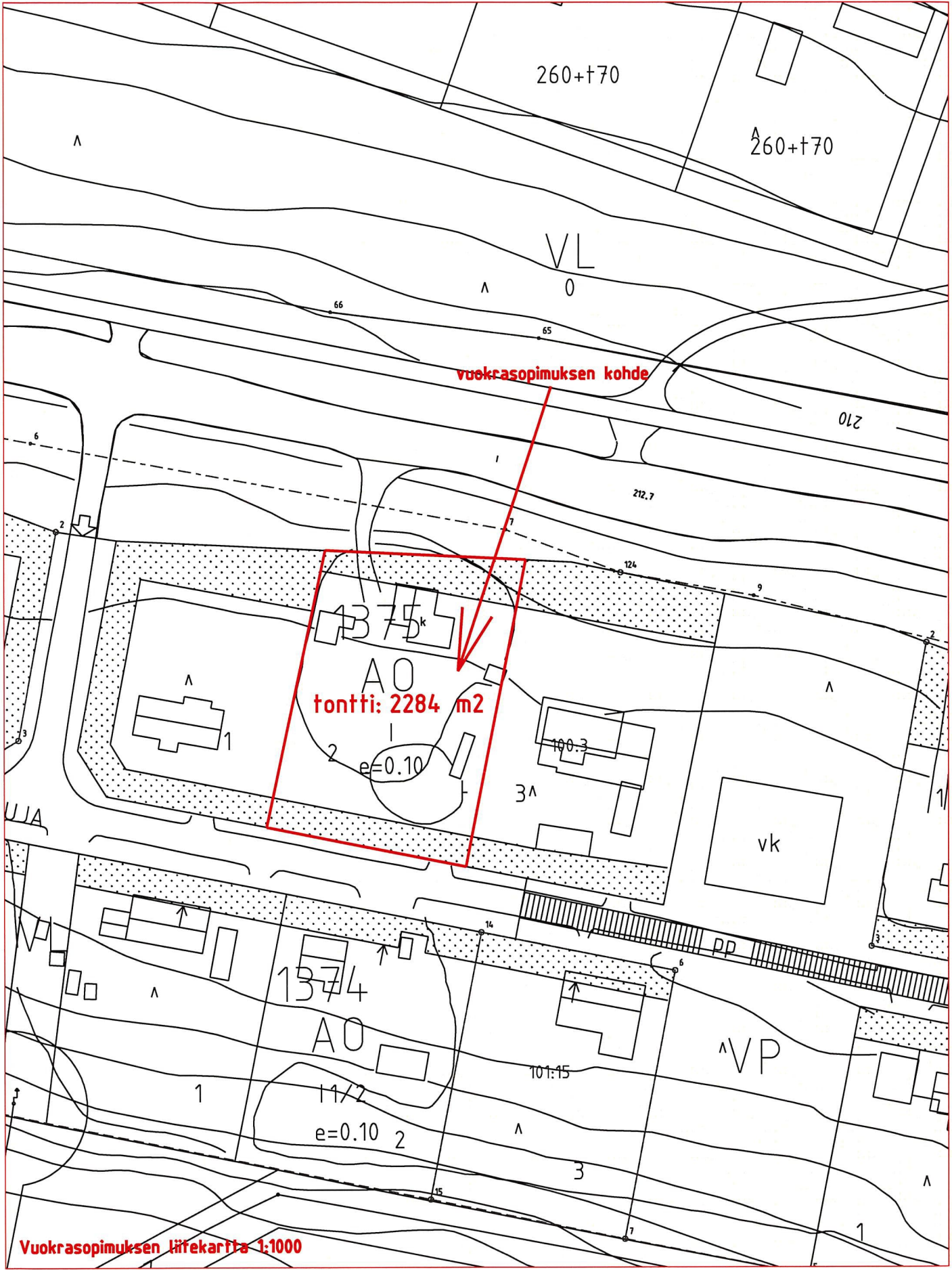
1) kartta

ALLEKIRJOITTAMINEN

Aika ja paikka: Suomussalmi 11/11.2012

SUOMUSSALMEN KUNTA

Aika ja paikka: *Kajaani* 06/11.2012



vuokrasopimuksen kohde

tontti: 2284 m²

Vuokrasopimuksen liitekartta 1:1000