

MAANVUOKRASOPIMUS

Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Sotkamon kunta, Markkinatie 1, 88600 Sotkamo Y-tunnus: 0189766-5, jäljempänä vuokranantaja
Vuokralainen:	Kiinteistö Oy Sotkanmaa Keskuskatu 12, 88600 Sotkamo Y-tunnus: 1796681-3, jäljempänä vuokralainen

Vuokra-alue Sotkamon kunnan Keskustan asemakaava-alueen korttelin AK 209 tontti n:o 2, osoitteessa Konstankuja 2, 88600 Sotkamo.

Vuokra-alueen pinta-ala on n. 4 430 m² ja se sijoittuu kiinteistöille Vaapukka 765-408-1-206, -Tuuteri 765-408-1-207, -Kaakkuri 765-408-1-208 ja – Rantarinne 765-408-1-512. Vuokra-alueesta muodostuu Keskustan asemakaava-alueen korttelin AK 209 tontti n:o 2, kartta liitteenä.

VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

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

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia määräyksiä ja vaatimuksia.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa.

Rakentamisvelvoite Vuokralainen sitoutuu rakentamaan rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kahden (2) vuoden kuluessa, vuokra-ajan alkamisesta lukien, siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa siinä ostajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus hyväksytään käyttöön. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakentamisaikoja.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamis-tavasta.

Kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennuksen 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. Puiden poistoon tulee saada kunnan rakennustarkastajan lupa. Poistettavat puut ovat vuokralaisen omaisuutta.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi 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 mahdollisesti nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

Maaperän saastuminen

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan maaperästä löytyvien pilaantuneiden maa-ainesten ja jätteiden aiheuttaminen kunnostustöiden suorittamisesta viranomaisten määräämällä tavalla.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu, jos saastuminen on vuokralaisen estettävissä. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristösuojelulain 7 tai 8 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Alivuokraus

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

Katselmuks

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksi myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten MRL 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen vuokra-alueelle sekä MRL 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin

tai vuokra-alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen vuokra-alueelle. Sijoittamisesta sovitaan tarkemmin erillisellä sopimuksella.

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

Luovutusvelvollisuus Mikäli vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

VUOKRASUHTEEN KESTO

Vuokra-aika Vuokra-aika on viisikymmentä (50) vuotta.
Vuokra-aika alkaa 1.10.2023 ja se päättyy 30.9.2073.

Uudelleenvuokraus Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että vuokra-alue on tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen ja vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa ja on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

MAKSUT

Vuokra Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kuusituhatta kuusisataa neljäkymmentäviisi (6 645) euroa, kunkin vuoden kesäkuun loppuun mennessä vuokranantajan osoittamalle tilille. Vuoden 2023 vuokra ajalta 1.10.-31.12.2023 on tuhat kuusisataa kuusikymmentä (1 660) euroa, joka maksetaan 30.11.2023.

Indeksiehto Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951 = 100) seuraavasti:

Vuokraa (perusvuokraa 6 645 euroa) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:
Perusindeksinä on vuoden 2023 heinäkuun indeksiluku, joka on 2312. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien.

Mikäli vuokranmaksu viivästyy, erääntyneelle erälle maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko.

Maksamattomat vuokrat Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

LUNASTAMINEN

Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä 30.9.2072 vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamat vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia vuokra-alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä. Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia eikä puita ja pensaita.

Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta.

Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään kuutta (6) kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut olevan halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään kahdeksikymmeneksi (25) vuodeksi entisen ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisen ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja rakennelmat sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) 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 julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuneet kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomalla tavalla.

Vuokralaisen osto-oikeus Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokratontti omakseen hinnan määräytyessä kaupantekohetkellä voimassa olevasta kunnanhallituksen päättämästä hinnasta ja rakennuspaikkojen yleisillä myyntiehdoilla.

MUUT SOPIMUSEHDOT

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 yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaatettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

Vuokraoikeuden siirto ja kiinnityksen vahvistaminen

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirron kirjaamisesta.

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

Katujen 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) säädetään.

Lisäehdot

Vuokralainen on velvollinen maksamaan yksityisten viemäreiden ja vesijohtojen talohaaran liittymien rakennuskustannukset kunnan määräämien perusteiden mukaisesti.

Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun veloitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt.

Vuokralaisen omaisuuden ja tontin siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa lunastaminen on määrätty.

Vuokranantajalla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rasittaa valtion korkotukilaina.

Vanhan maanvuokrasopimuksen purkautuminen

Tämän sopimuksen allekirjoituksin päättyy 30.4.1981 allekirjoitettu Sotkamon kunnan ja Sotkamon Vanhaintukisäätiö rs:n välinen maanvuokrasopimus, joka on siirtynyt 1.1.2018 Kiinteistö Oy Sotkanmaan nimiin.

Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Kainuun käräjäoikeudessa.

Sotkamossa xx. päivänä lokakuuta 2023

Vuokranantaja **SOTKAMON KUNNANHALLITUS**

Mika Kilpeläinen
kunnanjohtaja

Vuokralainen **KIINTEISTÖ OY SOTKANMAA**

Ilpo Antikainen
toimitusjohtaja