

MAANVUOKRASOPIMUS**Sopijapuolet**

Vuokranantaja: Sotkamon kunta
Markkinatie 1, 88600 Sotkamo
Y-tunnus 0189766-5
Jäljempänä "Vuokranantaja"

Vuokralainen: Odco Oy
Y-tunnus 1751376-9,
Jäljempänä "Vuokralainen"

Vuokra-alue Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on Sotkamon kunnan alueella sijaitsevan Metsäkoulu 765-401-6-305 -kiinteistön n. 2 853 m²:n määräala Leivolankylän asemakaava-alueen opetustointia palvelevien rakennusten korttelialueella YO 7, osoitteessa Alkulantie 15 H, 88600 Sotkamo, kartta liitteenä Vuokratontti G.

VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

Käyttötarkoitus Vuokra-alue vuokrataan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla palveluasumisen toimintaan.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki mahdollisten rakennushankkeiden 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.

Rakentaminen Mahdolliset uudet rakennukset ja rakennelmat tulee rakentaa rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten ja asemakaavan mukaisesti. Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä samoin kuin rakennuksen perustamistavasta.

Kunnossapito Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokra-alueelta kaadettavat 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 Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaan maa-alueen luovuttajan tai vuokraajan on esitettävä uudelle omistajalle tai haltijalle käytettävissä olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä alueella mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä.

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 ympäristönsuojelulain 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.

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.

Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten RakL 132 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen vuokra-alueelle sekä RakL 134 §: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 xxx 2026 ja se päättyy xxx.2076.

Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus 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 vuokra-ajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

MAKSUT

Vuokra Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 2 139 (kaksituhatta satakolmekymmentäyhdeksän) euroa, kunkin vuoden kesäkuun loppuun mennessä vuokranantajan osoittamalle tilille. Vuoden 2026 vuokra ajalta xxxxx on xxxxx (xx) euroa, joka maksetaan xxxx.

Indeksiehto Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951 = 100) seuraavasti:

Vuokraa (perusvuokraa xxx euroa) 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 2026 xxxkuun indeksiluku, joka on xxxx.
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

Vuokralaisen osto-oikeus Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokratontti kaupantekohetkellä kunnanhallituksen päättämien voimassa olevien yleisten myyntiehtojen mukaisesti kunnanhallituksen päättämällä hinnalla.

Lunastaminen Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset 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 ja 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.

MUUT SOPIMUSEHDOT

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.

Siirronsaaaja 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 ja päättäminen

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

Vuokralaisella on oikeus päättää tämä maanvuokrasopimus kirjallisella ilmoituksella, mikäli vuokra-alueella sijainnut vuokralaisen omistama rakennus on purettu ja vuokralainen on noudattanut tämän maanvuokrasopimuksen mukaisia velvoitteitaan. Sopimus päättyy, kun vuokra-alue on rakennusten purkamisen jälkeen asianmukaisesti siistitty ja luovutettu vuokranantajalle.

Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopimus on allekirjoitettu.

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

Sotkamossa xx.xx.2026

Vuokranantaja

SOTKAMON KUNNANHALLITUS

Mika Kilpeläinen
kunnanjohtaja

Vuokralainen

Odco Oy

xxx
xxx