

## MAANVUOKRASOPIMUS

### Sopijapuolet

**Vuokranantaja:** Sotkamon kunta, osoite Markkinatie 1, 88600 Sotkamo  
Y-tunnus 0189766-5, jäljempänä vuokranantaja

**Vuokralainen:** xxx  
xxx  
xxx, jäljempänä vuokralainen

**Vuokra-alue** Sotkamon kunnan Juurikkalahti 765-401-29-57 -kiinteistön n. 4 720 m<sup>2</sup> määräala Kiantajärven rantayleiskaava-alueella Selkäsaaren tontti 1, osoitteessa Selkäsaari 150, 88670 Juurikkalahti, kartta liitteenä.

### VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

**Käyttötarkoitus** Vuokra-alue vuokrataan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla loma-asumiseen (RA), siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Määräalan nykyinen vuokrasopimus on allekirjoitettu 26.3.1996 ja sopimuksen mukainen vuokra-aika on 1.5.1996-30.4.2026. Vuokra-alueella sijaitsevat vuokralaisen omistamat rakennukset.

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.

Vuokralainen suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

### Kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennuksen ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. 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.

## **VUOKRASUHTEEN KESTO**

**Vuokra-aika** Vuokra-aika on kolmekymmentä (30) vuotta.  
Vuokra-aika alkaa 1.5.2026 ja se päättyy 30.4.2056.

**Uudelleenvuokraus** Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että vuokra-alue on tarkoitettu 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 yhdeksänsataa (900) euroa, kunkin vuoden kesäkuun loppuun mennessä vuokranantajan osoittamalle tilille. Vuoden 2026 vuokra on viisisataa kaksikymmentäviisi (525) euroa aj. 1.5.-31.12.2026.

Vuokraa (perusvuokra 900 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 maaliskuun indeksiluku, joka on 2 376. 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.

## **LUNASTAMINEN**

### **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**

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

### **Sopimuksen purkaminen**

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

**Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikkakunnan käräjäoikeudessa.

**Sopimuksen voimaantulo** Tämä sopimus tulee voimaan 1.5.2026.

**Allekirjoitukset** Sotkamossa xx. päivänä toukokuuta 2026

**Vuokranantaja** **SOTKAMON KUNNANHALLITUS**

Mika Kilpeläinen  
kunnanjohtaja

**Vuokralainen**

xxx

xxx