

MAANVUOKRASOPIMUS

Allekirjoittaneet ovat tänään tehneet seuraavan maanvuokrasopimuksen:

1 SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja: Uuraisten kunta
Y-tunnus 0177224-8
Virastotie 4, 41230 Uurainen

Vuokralainen: Uuraisten Jokihaaran Pienviljelijäyhdistys r.y.
Y-tunnus 1581764-6
c/o Mikko Nieminen
Oikarintie 12, 41140 Kuikka

2 VUOKRA-ALUE

Vuokra-alueena on n. 2 500 m² määräala Uuraisten kunnan omistamasta Karhukangas-nimisestä tilasta RN:o 892-403-18-20. Määräala on merkitty tämän sopimuksen liitekarttaan.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 3 luvun tarkoittamalla tavalla laavun rakentamiseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle vahinkoa tai haittaa.

3.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumista. 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.

3.3 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-ai-

kana ympäristönsuojelulain (86/2000) 7 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 75 §:ssä säädetään.

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

3.4 Alivuokraus

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

3.5 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.

3.6 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden ja vastaavien ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

3.7 Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan tarvittavan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

4 VUOKRASUHTEEN KESTO

4.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1. päivänä heinäkuuta 2024 ja päättyy 30. päivänä kesäkuuta 2044. Vuokra-alueen hallintaoikeus siirtyy vuokralaiselle vuokra-ajan alkamispäivänä.

4.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus edellä kohdassa 4.1 mainitun vuokra-ajan 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 viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue

vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

5 VUOKRA JA MUUT MAKSUT

5.1 Vuokran määrä ja tarkistaminen

Määräalasta ei peritä vuokraa.

5.2 Muut maksut

Vuokralainen maksaa kiinteistön muodostuksesta ja rekisteröinnistä perittävät maksut. Lisäksi vuokralainen maksaa vesi- ja viemäri liittymistä aiheutuneet kulut erillisen laskun mukaan.

6 LUNASTAMINEN

6.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä kohdassa 4.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokra-ajan päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa Error: Reference source not found tarkoitetun rakennuksen.

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 ylellisyyslaitoksia; eikä
- 4) puita ja pensaita.

6.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös edellä kohdassa 6.1 tarkoitetun lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

6.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on kuusikymmentä (60) prosenttia omaisuuden teknisestä arvosta vuokra-ajan 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 ajanmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

6.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat edellä kohdassa 4.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokra-ajan päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, edellä kohdassa 6.1 tarkoitettu vuokranantajan lunastusvelvollisuus

suus siirtyy uuden vuokra-ajan loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 25 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen vuokra-ajan päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokran määrästä, 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.

6.5 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 kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalle 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.

7 MUUT SOPIMUSEHDOT

7.1 Vuokraoikeuden siirto

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

Vuokraoikeuden siirtoilmoituksen viivästymisestä peritään 60,00 euroa sakkomaksua.

Siirron saaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

7.2 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/1982) 4 §:n mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä maksun tapahtumisen saakka.

7.3 Sopimuksen purkaminen

Kummallakin sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on lisäksi oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa Error: Reference source not found tai Error: Reference source not found tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 6.5 on määrätty.

7.4 Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kunnalle paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kyseisen vuoden vuokran kaksinkertaisen määrään.

7.5 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan siinä yleisessä alioikeudessa, jonka tuomiopiiriin vuokra-alueen sijaintikunta kuuluu.

7.6 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja vuokranantajan osalta sitten, kun kunnan toimivaltaisen viranomaisen antama sopimuksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

8 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Uraisilla päivänä kuuta 2024

Vuokranantaja: UURAISTEN KUNTA

Juha Valkama
kunnanjohtaja

Jouko Nykänen
peruspalvelujohtaja

Vuokralainen: Uuraisten Jokihaaran Pienviljelijäyhdistys r.y.

Mikko Nieminen

SOPIMUKSEN LIITELUETTELO

Liite nro 1) Kartta vuokra-alueesta