

## MAANVUOKRASOPIMUS

### 1.1 SOPIJAPUOLET

#### VUOKRANANTAJA

Hartolan kunta

Kuninkaantie 16, 19600 HARTOLA

#### VUOKRALAINEN

Jääsjärven osakaskunnat, Y-tunnus 1938576-4

### 1.2 VUOKRAUKSEN KOHDE

Sopimuksen tarkoittama vuokra-alue on Hartolan kunnan ranta-asetmakaava-alueella sijaitsevaan Visankangas nimiseen tilaan kiinteistötunnus 81-411-6-115. Vuokra-alue muodostaa rakennuspaikan kolmelle n. 25 m<sup>2</sup> siirrettävälle majoitusaitaille.

## 2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokralaisella on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että noudatetaan lainsäädännön ja viranomaisen mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralainen ei saa rakennustoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

### 2.2 RAKENTAMISVELVOITE

Vuokralainen sitoutuu pystyttämään siirrettävät majoitusaitat alueelle viiden vuoden kuluessa rakennus- tai toimenpideluvan mukaisesti. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa. Vuokralasien tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

### 2.3 KUNNOSSAPITO YM.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa 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.

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 2 vuokranmaksusta hyvitystä.

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

## 2.4 MAAPERÄN PILAANTUMINEN

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain(86/200) 7 ja 8 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 12 luvussa säädetään. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

## 2.5 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.

## 2.6 JOHTOJEN SIIJOITTAMINEN

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden asettamisen alueelle. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## 3 VUOKRASUHTEEN KESTO

### 3.1 VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika 1.1.2022 alkaneesta vuokra-ajasta päättyy 31.8.2059.

### 3.2 UUDELLEENVUOKRAUS

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun 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 enne yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen. Mikäli ilmoitusta ei tehdä mainitun määräajan puitteissa, katsotaan 1) alueen vuokrauksen jatkuvan ko. tarkoitukseen, 2) vuokralaisen haluavan käyttää oikeuttaan vuokrata ko. alue ellei vuokralainen ole erikseen ilmoittanut luopuvansa etuoikeudestaan kirjallisesti ennen ko. määräajan päättymistä.

## 4 MAKSUT

4.1 VUOKRA Vuokra on yksi (1) euro vuodessa. Vuokralainen maksaa vuoden 2022 loppuun mennessä 37 euroa kertakaikkisena vuokrana koko vuokra-ajaltaan.

### 4.2. MUUT MAKSUT

Vuokralainen maksaa erityisen oikeuden kirjauksesta aiheutuvat kustannukset. Vuokralainen on velvollinen maksamaan myös mahdolliset yksityistielain mukaiset maksut.

## 5 LUNASTAMINEN

### 5.1 VUOKRANANTAJAN LUNASTUSVELVOLLISUUS

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen 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 laitteista ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 2) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 3) puita ja pensaita.

### 5.2 LUNASTUSHINTA JA SEN SUORITTAMINEN

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on siitä käypä arvo vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeuden haltijalle, haltijan niin vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rauetessa saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittaman määrään, minkä jälkeen ylimenevä tulee vuokralaiselle.

### 5.3 UUELLENVUOKRAUKSEN VAIKUTUS VUOKRANANTAJAN LUNASTUSVELVOLLISUUTEEN

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

Jos vuokranantaja on viimeistään kuutta (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 sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokranmaksusta, 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.

### 5.4 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 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 vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

## 6 MUUT SOPIMUSEHDOT

### 6.1 SOPIMUKSEN PURKAMINEN

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö kohdassa 2.2 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun veloitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5.4 on määrätty.

## 6.2 LISÄEHDOT

Tämä sopimus voidaan siirtää kolmannelle maanomistajaa erikseen kuulematta.

Vuokralaisella on oikeus hakea erityisen oikeuden kirjaus vuokraoikeuteen vuokranantajaa kuulematta.

Mikäli vuokranantaja asettaa tässä sopimuksessa tarkoitetun maa-alueen myyntiin, vuokralaisella on tähän alueeseen etuosto-oikeus.

## 6.3 ERI MIELISYYKSIEN SELVITTÄMINEN

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

## 6.4. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

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

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

## ALLEKIRJOITUKSET

Hartolassa xx.xx.xxxx

HARTOLAN KUNTA

kunnanjohtaja

JÄÄSJÄRVEN OSAKASKUNNAT

LIITTEET      Kopio alueen voimassa olevasta kaavakartasta, johon vuokra-alue on merkitty