

# MAANVUOKRASOPIMUSMALLI

Kaupunginhallitus xx.xx.2024 § xx

## 1. JOHDANTO

### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Rovaniemen kaupunki (1978283-1)  
Hallituskatu 7, PL 8216  
96101 Rovaniemi

Vuokralainen: Vanttausjärven kylätoiminta ry

### 1.2 Vuokra-alue

Vuokra-alue on tilasta 698-402-480-0 muodostuva, noin 3,76 ha alue.

Kartta vuokra-alueesta on liitteenä

## 2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun ehdoin.

Vuokra-alueella tehtävät rakennus- tai maantäyttötoimenpiteet edellyttävät aina lainvoimaista rakennuslupaa.

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 rakennustoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa. Vuokralainen ei saa ottaa käyttöön vuokra-alueen ulkopuolisia alueita.

Vuokra-alueelle ei saa varastoida käytöstä poistettua irtainta omaisuutta.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta luovuttaa tai vuokraaikana viedä pois mitään vuokra-alueeseen kuuluvaa eikä myöskään kaataa tai vahingoittaa vuokra-alueella kasvavia puita tai pensaita. Jokaisesta luvattomasti kaadetusta tai puutteellisten varotoimenpiteiden vuoksi kuolleesta puusta, jotka kontrolloidaan pihamaan katselmusten yhteydessä, vuokralainen on velvollinen suorittamaan korvausta enintään vuotuista vuokranmaksua vastaavan määrän, ellei toisin sovita.

## **2.2 Kunnossapito ym.**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokra- 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 vuokranmaksun hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

## **2.3 Vuokra-alueen siisteys ja maaperän pilaantuminen**

Vuokralainen vastaa vuokra-alueensa käytöstä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen siisteydestä ja siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta kustannuksellaan.

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

## **2.4 Alivuokraus**

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

## **2.5 Katselmuksset**

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle. Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa ja tavalla.

## **2.6 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden sijoittamisen vuokra-alueelle tai sen yli.

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

### 3 VUOKRASUHTEEN KESTO

#### 3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa **xx.xx.2024** ja päättyy **xx.xx.2054**.

Vuokrasuhteen alkaessa on vuokralainen velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa maakaaren (540/95) mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen pitämään voimassa kirjauksen tämän vuokrasopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi. Kun vuokra-alue on merkitty kiinteistörekisteriin, vuokralainen on velvollinen hoitamaan kirjausten järjestelyn siten, että kirjaukset koskevat vain kyseistä vuokra-aluetta.

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta toiselle vuokrakauden aikana.

#### 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 kahta vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

### 4 MAKSUT

#### 4.1 Vuokra ja vuokra-alueen ostaminen

Vanttauksen kylätoiminta ry:ltä ei peritä vuokraa.

Mikäli vuokraoikeus siirretään kolmannelle, alueen vuosivuokra on siirtopäivästä lukien 1410 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2296.

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue viiden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamispäivästä lukien. Kauppahinta on 28200 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2296.

#### 4.4 Muut maksut

Vuokralainen vastaa kiinteistönmuodostuksesta ja rekisteröinnistä perittävistä maksuista sekä suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätöksistä perittävistä maksuista sekä vuokra-alueen käyttämisestä aiheutuvista yksityistielain mukaisista maksuista.

#### 4.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

## **5. LUNASTAMINEN**

### **5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus**

Vuokranantaja ei lunasta vuokra-ajan päätyttyä vuokra-alueella olevia rakennuksia tai laitteita.

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen panemaan vuokra-alueen kuntoon.

Jollei rakennuksia ja laitteita poisteta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus menetellä vuokra-alueella olevalla omaisuudella haluamallansa tavalla ja panna alue kuntoon vuokralaisen kustannuksella.

### **5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus**

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa vuokra-alueella olevat rakennukset Maanvuokralain 34 §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hinnasta, mikäli hän ennen vuokrasuhteen päättymistä on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut.

Milloin vuokranantaja ei lunasta rakennusta tai laitosta, on vuokramiehen, mikäli ei toisin ole sovittu, kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä siirrettävä se pois ja pantava niiden paikka kuntoon. Vuokranantajalla on muussa tapauksessa oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia niiden paikan kuntoonpanosta.

## **6.MUUT SOPIMUSEHDOT**

### **6.1 Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös siirtoasiakirjoista. Sama velvoite koskee myös vuokraoikeuden myyjää.

Siirron päivämäärästä riippumatta vuokrasta vastaa kuitenkin kalenterivuoden ensimmäisen päivän vuokralainen.

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

### **6.2 Viivästyskorko**

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, eräänntyneille saataville maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien. Lisäksi vuokralainen maksaa mahdolliset perimiskulut.

## 6.4 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.1 on määrätty.

## 6.5 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa rikkomuskohtaisesti vuotuisen vuokranmaksun kymmenkertaisen määrän, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu. Sopimussakon suorittaminen ei estä vuokranantajaa vaatimasta aiheutunutta vahinkoa vastaavaa vahingonkorvausta vuokralaiselta.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle kaikki vahingot ja menetykset, joita vuokralainen tämän sopimuksen ehtojen tai sopimuksen nojalla annettuja määräysten vastaisella toiminnallaan tai laiminlyönneillään vuokranantajalle aiheuttaa.

## 6.6 Lisäehdot

1. Vuokralainen on velvollinen sallimaan kulun Vanttausjärven Kala- ja Erämiehet ry:n vuokra-alueelle sekä em. vuokra-alueella sijaitseville kaupungin omistamalle veneenlaskuluiskalle ja laiturille jotka ovat yleisessä käytössä. Kulkuyhteys on osoitettu liitekartassa.

## 6.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Lapin käräjäoikeudessa.

## 6.9 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan xx.xx.2024 alkaen.

Kaupungin ja Vanttausjärven kylätoiminta ry:n 2.8.1993 allekirjoittama maanvuokrasopimus lakkaa tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin.

Kaupunginhallituksen vuokrausta koskeva päätös xx.xx.2024 § xx on lainvoimainen.

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

Rovaniemellä päivänä kuuta 2024

# Karttaliite

