

MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja	Rantasalmen kunta Y-tunnus: 0166507-1 Eliel Saarisen tie 2 58900 Rantasalmi
Vuokralainen	Kiinteistö Oy Rantasalmen Eläinlääkäritalo Y-tunnus: 0923489-0 Eliel Saarisen tie 2 58900 Rantasalmi
Vuokra-alue	Tällä vuokrasopimuksella Rantasalmen kunta vuokraa Kiinteistö Oy Rantasalmen Eläinlääkäritalolle kunnan omistaman Niemelä-tilan RN:o 681-421-3-142 liitteenä olevan kaavakartan mukaisesti asuinrakennusten rakentamista ja ylläpitämistä varten seuraaville ehdoilla.

VUOKRAAMISEN EHDOT

1. Vuokra-aika Vuokra-aika alkaa 1.1.2024 ja päättyy 31.12.2054.
Vuokra-aikaa voidaan yhteisestä sopimuksesta lyhentää.

2. Etuoikeus uudelleen vuokraukseen

Mikäli kunta luovuttaa vuokratun alueen edelleen vuokralle vuokrankauden päätyttyä, on vuokralaisella etuoikeus saada tontti uudelleen vuokralle.

3. Vuokran määrä, indeksiehto ja viivästyskorko

Vuokran suuruus 250 € (alv 0 %). Vuokra maksetaan vuodesta 2025 alkaen tammikuun 15. päivään mennessä. Vuoden 2024 osalta vuokra maksetaan 30.9.2024.

Yllä mainittua vuosivuokraa (perusvuokraa) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on suurempi tai alempi kuin perusindeksin luku niin perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on virallisen elinkustannusindeksin joulukuun 2023 pisteluku (2316). Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan kuun alusta lukien. Vuokran ensimmäinen indeksinmukainen tarkistus suoritetaan joulukuussa 2024.

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suoritus viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan viivästyskorkona korkolain (633/1982) mukainen enimmäiskorko eräpäivästä lukien.

4. Kunnossapitovelvollisuus ja katselmuksset

Vuokralainen vastaa kaikista vuokra-alueen hoito- ja kunnossapitokuluista.

Vuokralainen on velvollinen pitämään alueella olevat rakennukset sekä alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeytymisestä vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä vuokrasuhteen keston taikka sen päättymisen yhteydessä.

Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa tai häiritse turvallisuudelle tai vuokralaisen toiminnalle.

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle vähintään 14 päivää etukäteen.

Uusien rakennusten, rakennelmien tai infrastruktuurin rakentamisesta on ennakkoon sovittava vuokranantajan kanssa. Vuokralainen vastaa rakentamisen kustannuksista.

5. 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 (527/2014) 133 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten ja niillä edellytyksillä 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.

6. Lunastusvelvollisuus ja parannukset

Vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan vuokra-alueella olevia tai vuokra-aikana rakentuvia vuokralaisen omistamia rakennuksia, rakennelmia tai infrastruktuuria tai suorittamaan korvauksia vuokralaisen vuokra-alueella suorittamista parannuksista sopimuksen voimassaoloaikana tai sen päättyessä.

7. Veden ja jäteveden liittymämaksut

Kunnalla on vesihuoltolain (119/2001) perusteella oikeus veden ja jäteveden liittymämaksujen perimiseen, mikäli vuokralainen rakentaa uusia rakennuksia tai laajentaa jo valmiita rakennuksia.

8. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle ja hakea vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi kiinnitys. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty. Siirron saaja ei ole oikeutettu käyttämään aluetta muuhun kuin sopimuksessa määritellyyn vuokrakohteen käyttötarkoitukseen.

9. Alivuokraus

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

10. Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 20–21 §:ssä mainituilla perusteilla.

11. Muut ehdot

Muilta osin sopimukseen sovelletaan maanvuokralakia (258/1966). Vuokralainen on kunnan 100 % omistama tytäryhteisö.

12. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse vuokranantajan ja vuokralaisen kesken ja toissijaisesti Etelä-Savon käräjäoikeudessa.

13. Vuokrasopimuksen voimaantulo

Tämä vuokrasopimus sitoo vuokraajaa heti allekirjoituksen tapahduttua ja Rantasalmen kuntaa vasta sitten, kun toimivaltainen viranomaisen on tämän vuokrasopimuksen lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt.

14. Allekirjoitukset

Rantasalmella 11.9.2024

RANTASALMEN KUNTA

Rainer Leskinen
kunnanjohtaja

Jarkko Sanisalo
hallintojohtaja, vt.

KIINTEISTÖ OY RANTASALMEN ELÄINLÄÄKÄRITALO

Johanna Tuukkanen
toimitusjohtaja

Liitteet

Liite 1 Kaavakartta

1-421-0003-0105

