

# MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä Maanvuokrasopimus ("Sopimus") on tehty tänään xx.xx.2024 seuraavien osapuolten välillä:

Vuokranantaja: Rantasalmen kunta, Y-tunnus 0166507-1, Eliel Saarisen tie 2, 58900 Rantasalmi ("Vuokranantaja");

ja

Vuokralainen: Kotona Manor Oy, Y-tunnus 2948770-5, lähiosoite ("Vuokralainen").

## 1. VUOKRA-ALUE

Tämän Sopimuksen kohteena on oheiselle kartalle (LIITE 1) merkityllä kiinteistöllä Rauvanranta 681-401-2-67-sijaitsevan maa-alueen (jäljempänä "Vuokra-alue").

Vuokra-alue muodostuu nimettömästä saaresta n. 840m<sup>2</sup> (luoto) Suurella Rauanvedellä.

Vuokra-alueella ei ole rakennuksia tai rakennelmia Sopimuksen allekirjoitushetkellä.

## 2. KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi retkeily ja virkistystoimintaan liittyvään käyttöön. Vuokralaisella on oikeus asettaa paikalleen, asentaa, rakentaa, pystyttää sekä ylläpitää vuokranantajan kanssa sovittavat laitteet, telineet ja perustukset Vuokra-alueella. Edellä mainitut laitteet, laitteistot, rakennelmat ovat Vuokralaisen omaisuutta. Vuokralainen ei saa rakentaa autoteitä, asentaa muuntoasemia tai asentaa vesi-, viemäri-, sähkö- eikä telejohtoja vuokra-alueelle. Vuokralaisella on oikeus hallita Vuokra-alueella ja vastaa Vuokra-alueen turvallisuudesta.

## KIINTEISTÖN OMISTAJAN KÄYTTÖOIKEUS

Vuokranantaja sitoutuu ilmoittamaan Vuokralaiselle kaikista alueiden käyttöön liittyvistä omista sekä suostumuksellaan tapahtuvista kolmannen osapuolen suunnitelmista, jolloin Vuokralainen voi arvioida alueen käytöstä mahdollisesti aiheutuvan tämän kohdan mukaisen haitan. Vuokranantaja sitoutuu lisäksi ilmoittamaan vuokra-alueen muille käyttäjille, ettei Vuokralaisen toimintaa alueella saa haitata tai vahingoittaa. Osapuolet, mahdollinen kolmas osapuoli mukaan lukien, sopivat yhdessä alueen käytöstä ja sen ilmoitetuista muutoksista siten, että tämän kohdan tarkoittamaa haittaa ei aiheudu.

## 3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on 9 vuotta alkaen 15.12.2024 ja päättyen 15.12.2033.

Vuokra-alueen hallinta siirtyy Vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa. Vuokralainen on tutustunut Vuokra-alueeseen ja ottaa sen vastaan siinä kunnossa kuin se on.

Vuokralaisella on oikeus jatkaa vuokrasopimusta kuudella (6) vuodella alkuperäisen vuokrakauden päättymisestä lukien edellyttäen, että Vuokralainen ilmoittaa jatkamisesta Vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään kolme kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä. Jatkettaessa vuokrakautta tarkistetaan tämän maanvuokrasopimuksen ehdot tarvittaessa osapuolten kesken sopimalla. Ehtojen muutoksista laaditaan tähän maanvuokrasopimukseen liitettävä, molempien osapuolten allekirjoittama kirjallinen liite. Vuokralaisella on oikeus pidentää vuokrakautta vähintään

kahdesti. Tämän jälkeen vuokrasopimus päättyy, jolloin kohdan 8 mukaiset toimenpiteet suoritetaan.

#### 4. VUOKRAN MÄÄRÄ

1. Vuotuinen vuokra sopimuksen alkaessa on 100 euroa (alv 0 %). Rakentamis- ja toimenpidelupien lainvoimaiseksi tulosta ilmoitetaan kirjallisesti.

Vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin syyskuun 2024 pistelukuun (2330 = perusindeksi).

Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan rakennuslupien lainvoimaiseksi tulovuoden jälkeisiltä vuosilta vuosittain joulukuussa pitäen tarkistusindeksinä tarkistusvuoden marraskuun indeksin pistelukua ja indeksimuutokset huomioidaan seuraavan vuoden tammikuusta alkaen. Vuosivuokran määrää ei tarkisteta alaspäin. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

#### 5. VUOKRAN MAKSAMINEN JA MUUT KULUT

Vuoden vuokra maksetaan vuosittain joulukuussa Vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille. Ensimmäinen vuokra maksetaan vuokra-ajan alkaessa.

Maksun viivästyessä peritään korkolain (633/1982) 4 § 1 momentin mukainen kunakin ajankohtana voimassa oleva viivästyskorko tai muu vastaava maksuajankohtana voimassa oleva viivästyskorko.

#### 6. MUUT VUOKRAEHDOT

##### 6.1 Ennenaikainen irtisanominen

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään ennenaikaisesti yhden (1) vuoden irtisanomisajalla ainoastaan, mikäli: (i) Vuokralainen laiminlyö olennaisesti tämän Sopimuksen mukaisten velvolluuksiensa täyttämistä, eikä ole korjannut sopimusrikkomustaan kolmen (3) kuukauden kuluessa saatuaan sopimusrikkomuksesta kirjallisen huomautuksen; (ii).

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään ennenaikaisesti, mikäli kohdassa 2 esitetyn käyttötarkoituksen kaupallisia tavoitteita ei saavuteta ja rakennukset ja rakennelmat tästä johtuen on päätetty jättää rakentamatta tai ne päätetään purkaa kesken vuokra-ajan tai mikäli kohdassa 2 esitetulle käyttötarkoitukselle ei saada tarvittavia viranomaislupia. Vuokralaisen irtisanoessa tämä maanvuokrasopimus ennenaikaisesti, sovelletaan irtisanomisessa maanvuokralainsäädännön mukaista irtisanomisaikaa.

##### 6.2 Viranomaisluvut

Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella harjoitettavalta toiminnalta edellytettävien lupien hankkimisesta sekä tästä aiheutuvista kuluista. Vuokralaisen tulee noudattaa kaikkia viranomaisten asettamia tai laista johtuvia määräyksiä. Vuokranantaja myötävaikuttaa tarvittaessa Vuokralaisen toimintaan tarvittavien viranomaislupien saantiin ja antaa niihin tarvittavat kiinteistönomistajan suostumukset.

### 6.3 Korvausvastuu

Vuokralainen vastaa kaikista Vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneista vahingoista, jotka johtuvat Vuokralaisen Vuokra-alueella harjoittamasta toiminnasta.

Vuokranantaja vastaa kaikista omasta toiminnastaan ja suostumuksellaan tapahtuvasta toiminnasta Vuokralaiselle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneista vahingoista, jotka kohdistuvat Vuokra-alueeseen tai Vuokralaisen siellä harjoittamaan toimintaan tai Vuokralaisen omistamiin rakennelmiin ja laitteisiin.

### 6.4 Laituri ja laavu

Vuokralaisella on oikeus pysyttää Vuokra-alueelle laituri ja laavu Vuokra-alueella asemapiirustuksissa esitettävällä tavalla. Tämän tulee tapahtua kunnan voimassa olevaa rakennusjärjestyksen mukaisesti ja luontoarvoja kunnioittaen.

### 6.5 Kirjaaminen

Vuokralaisella on oikeus hakea vuokraoikeuden kirjaamista erityiseksi oikeudeksi Vuokranantajaa kuulematta.

Vuokranantaja vakuuttaa, että tämä vuokraoikeus voidaan kirjata parhaalle etusijalle.

### 6.6 Sopimuksen siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta Vuokranantajaa kuulematta siirtää tämä vuokrasopimus kolmannelle osapuolelle.

### 6.7 Verot ja maksut

Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella harjoittamastaan määritellystä toiminnasta johtuvista maksuista ja verosta.

### 6.8 Suunnittelu, rakentaminen, ylläpito ja katselmus

Vuokralainen toimittaa Vuokra-aluetta koskevia alustavia asema- ja rakennuspiirustuksia Vuokranantajalle suunnittelun edetessä sekä lopulliset piirustukset ennen mahdollisen rakennuslupahakemuksen jättämistä viranomaisille. Vuokranantajalla on oikeus kommentoida rakennuspiirustuksia ja muita suunnitteludokumentteja ja Vuokralainen on velvollinen ottamaan Vuokranantajan kommentit huomioon hankkeen suunnittelussa.

Vuokralainen vastaa Vuokra-alueen ylläpidosta ja hoidosta siltä osin kuin hoidon ja ylläpidon tarve johtuu Vuokralaisen toiminnasta alueella. Vuokra-aluetta koskevat katselmuksot suoritetaan osapuolten pyynnöstä ja Vuokra-alueen kunnan arvioimiseksi sopimuksen alkaessa ja sopimuksen päättyessä. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja, jonka molemmat osapuolet allekirjoittavat.

### 6.9 Rasitteet ja erityiset oikeudet

Vuokranantaja vakuuttaa, ettei Vuokra-alueeseen kohdistu kiinteistötietojärjestelmästä ilmenemättömiä rasituksia tai erityisiä oikeuksia kuten vuokraoikeuksia.

#### 6.10 Ympäristökysymykset

Vuokranantaja vakuuttaa, ettei Vuokra-alueella tai sen läheisyydessä tai sen lähialueilla ole harjoitettu sellaista toimintaa, eikä Vuokra-alueella tai sen läheisyydessä ole säilytetty jätteitä tai aineita, josta olisi voinut aiheutua Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokralainen ei vastaa alueella aiemmin tapahtuneen toiminnan mahdollisesti aiheuttamasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta. Vuokralainen vastaa omasta toiminnastaan mahdollisesti aiheutuneiden maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta.

#### 7. TOIMENPITEET VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralaisella on Vuokra-ajan päättyessä, tai jos toiminta päättyy ennen tätä, velvollisuus poistaa kaikki rakennelmat ja rakennukset. Mahdolliset perustukset tulee poistaa voimassa olevien viranomaismääräysten edellyttämällä tavalla. Edellä mainitut toimenpiteet tulee suorittaa viimeistään 12 kuukauden kuluessa käytön loppumisesta. Vuokralaista koskee myös metsänuudistamisvelvoite vuokra-ajan päättyessä.

Mikäli Vuokralainen ei ole 24 kuukauden kuluttua Vuokra-ajan päättymisestä täyttänyt edellä mainittuja velvollisuuksiaan, on Vuokranantajalla oikeus myydä Vuokra-alueella sijaitseva Vuokralaisen omaisuus julkisessa huutokaupassa ja huolehtia alueen kuntoon saattamisesta. Vuokralainen vastaa mahdollisen ongelmajätteen poistamisen ja hävittämisen kustannuksista sekä mahdollisesta ympäristön puhdistamisen kuluista.

#### 8. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Kaikki muutokset tai lisäykset tähän sopimukseen tulee tehdä kirjallisesti ja päivätä, ja molempien sopijapuolten on allekirjoitettava ne.

#### 9. SOVELTUVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISU

Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia mukaan lukien maanvuokralain (258/1996) 5 luvun muuta maanvuokraa koskevat määräykset siinä määrin kuin nämä määräykset eivät eroa tämän sopimuksen määräyksistä.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet saatetaan ensisijaisesti ratkaista osapuolten välisillä sovintoneuvotteluilla. Mikäli sovintoneuvottelut eivät johda sopimukseen, jonka molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun neuvottelut on todisteellisesti aloitettu, voivat osapuolet yhdessä tai erikseen saattaa asian välimiesoikeuden ratkaistavaksi.

Tästä maanvuokrasopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet tulee ratkaista lopullisesti yhden välimiehen välimiesmenettelyssä Helsingin seudun keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikkana on Mikkeli ja kielenä suomi. Välimiesmenettely ja välitystuomio ovat luottamuksellisia.

## 10. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi Vuokranantajalle ja yksi Vuokralaiselle. Sopimus voidaan vaihtoehtoisesti allekirjoittaa sähköisesti.

Rantasalmella xx.11.2024

Kotona Manor Oy

Rantasalmen kunta

xx

Rainer Leskinen, kunnanjohtaja

Jarkko Sanisalo, hallintojohtaja

## LIITTEET

1. vuokra-alueen karttaote