

MAANVUOKRASOPIMUS

Kunnanhallitus 18.4.2016 § 67

1 JOHDANTO

1.1 Sopijaosapuolet

Vuokranantaja:	Hailuodon kunta, 0184918-8 Luovontie 176, 90480 Hailuoto
Vuokralainen:	Kulttuuriyhdistys Päiväkotiry, 2753035-1 Pölläntie 93, 90480 Hailuoto

1.2 Vuokra-alue

Määräala Hailuodon kunnan Keskikylällä sijaitsevista kiinteistöistä 72-402-61-17 Kuntakeskus ja 72-402-23-39 Haikuli, pinta-alaltaan n. 2 000 m².

Aluerajaus näkyy karttaliitteessä.

2 VUOKRAUSSUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 29.3.2016 ja päättyy 31.3.2066.

2.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti kunnalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluvansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

2.3 Osto-optio

Vuokralaisella on ostioptio tässä vuokrasopimuksessa vuokra-alueena määritettyyn määräalaan viiden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta. Ostioption mukainen kiinteistön/määräalan myyntihinta on enintään 12 €/m². Erottamis- ja lohkomiskustannuksista vastaa ostaja.

Kunta sitoutuu olemaan myymättä määrääalaa kolmansille osapuolille vuokrakauden kuluessa.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla toimintaan, joka palvelee elinkeino- ja yhdistystoimintaa Hailuodossa.

Vuokra-aluetta ei saa käyttää pysyvään asumiseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvat ja että hän noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokra-alueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristöä. Vuokralainen ei saa rakentamisella tai muilla toimenpiteillä aiheuttaa kunnalle tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa.

3.2 Kunnossapito ja rakentaminen ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki vuokra-alueella mahdollisen rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvat ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä samoin kuin perustamistavan valinnasta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan näistä annettuja määräyksiä. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Purkuilmoituksen/ purkuluvan liitteeksi on vuokralaisen toimitettava museoviraston lausunto.

Vuokralainen huolehtii 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 vuokranmaksussaan hyvitystä.

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

Kunta ei osallistu vuokra-alueella olevien tai rakennettavien aitojen rakentamiseen tai kunnossapitoon.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueelle sen aikaisemmasta käytöstä mahdollisesti jääneiden rakenteiden ja irtaimen tavaran poistamisesta.

3.3 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muuoinakaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantuu, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta. Vuokralaisen on pyydettyäessä esitettävä luotettava selvitys vuokra-alueen maaperän tilasta ja puhdistamistarpeesta.

3.4 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata vuokra-aluetta (maapohjaa) tai osaa siitä kolmannelle. Tämä kieltö ei rajoita huoneenvuokralain tai liikehuoneistonvuokralain alaista vuokraustoimintaa rakennuksissa.

3.5 Katselmukset ja tutkimukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen mukaisia määräyksiä. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennakoon vuokralaiselle. Vuokralaisen tai hänen edustajansa on oltava läsnä katselmuksessa, mikäli se on mahdollista.

Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, puutteellisuudet on korjattava kunnan määräämässä ajassa.

Kunnalla on oikeus tehdä vuokra-alueella maaperätutkimuksia ja kairauksia sekä asentaa vuokra-alueelle tarvittaessa esim. pohjavesiputkia. Näistä tutkimuksista ja toimenpiteistä tulee vuokralaista kuulla etukäteen. Tutkimuksista ja toimenpiteistä vuokralaiselle suoraan aiheutuva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

3.6 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli tai alle ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Vuokralaiselle mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

3.7 Luovutusvelvollisuus

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

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuosittaista vuokraa, joka on 200 euroa (vuoden 2016 tasossa).

Vuokra laskutetaan ja maksetaan kokonaisuudessaan kerran vuodessa huhtikuun 30. päivänä. Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäivää.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Vuotuinen vuokra sidotaan virallisen elinkustannusindeksin (lokakuu 1951 = 100) muutokseen vertaamalla perusindeksiä tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi kuin perusindeksin luku, perusvuokra korotetaan tarkistusindeksin ja perusindeksin suhteella. Mikäli tarkistusindeksin luku on alempi kuin perusindeksin luku, vuokraa ei alenneta.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2016 tammikuun elinkustannusindeksiluku, joka on 1898. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun elinkustannusindeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Muut maksut

Vuokralainen on velvollinen maksamaan myös mahdolliset vuokra-alueen kohdalta määräytyvät tai vuokralaisen toiminnasta aiheutuvat yksityistielain mukaiset maksut

4.4 Maksamattomat vuokrat

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

5 MUUT EHDOT

5.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

5.2 Yksityistien ja liittymän ylläpito

Vuokra-alueelle kulkeminen tapahtuu yksityistien ja tonttiliittymän kautta.

5.3 Alueen siistiminen vuokrasuhteen päättyttyä

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, kunnalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella pakkohuutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla. Mikäli omaisuus ei riitä kattamaan huutokauppakustannuksia, on kunnalla oikeus menetellä parhaaksi katsomallaan tavalla.

5.4 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on vuokranantajaa kuulematta oikeus siirtää vuokraoikeus toiselle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kahden (2) 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.

5.5 Viivästyskorko

Mikäli vuokra tai muu tähän sopimukseen perustuvan maksun suoritus viivästyy, erääntyneelle saatavalle maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

5.6 Sopimuksen purkaminen

Sopijaosapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/1966) mainituilla perusteilla.

5.7 Lohkomismaksu

Vuokralainen vastaa lohkomismaksusta.

5.8 Vuokra-alueen puusto

Vuokraoikeuteen kuuluvat vuokra-alueella kasvavat puut. Puustosta ei peritä eri korvausta. Vuokralainen saa kaataa vuokrakiinteistöltä puita ilman vuokranantajan lupaa. Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muusta puiden kaatamista edellyttävistä luvista vastaa tällöin vuokralainen.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista.

5.9 Hulevedet

Hulevesiä ei saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapurikiinteistöille.

5.10 Vesihuolto

Vuokralainen vastaa liittymismaksuista ja muista vesihuoltolain kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

5.11 Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kunnalle vahingonkorvausta sekä sopimussakkoa. Vahingonkorvauksen määrä arvioidaan vahingon laajuuden mukaan. Sopimussakko on vuosivuokra kolminkertaisena.

5.12 Ylijäämämassat

Vuokra-alueelta tulevat ylijäämämassat on ensisijaisesti sijoitettava kunnan osoittamiin läjitys- ja ympäristörakentamiskohteisiin.

5.13 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Oulun käräjäoikeudessa.

5.14 Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Olemme hyväksyneet tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Hailuodossa, huhtikuun 29. päivänä 2016

Hailuodon kunta

Tero Karinen
kunnanjohtaja

Maarit Parrila
kunnansihteeri**Kulttuuriyhdistys Päiväkoti ry.**

Aki Roukala

KARTTALIITE

Maanvuokrasopimus, Kulttuuriyhdistys Päiväkoti ry.
Khall 18.4.2016

