

MAANVUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Kemijärven kaupunki
Osoite: PL 5, 98101 Kemijärvi

Vuokralainen: Arctic Rally Center Oy perustettavan yhtiön lukuun
Osoite: Lillukka 14, 96190 Rovaniemi

1.2 Vuokra-alue

Kemijärven kaupungissa seuraava maa-alue
1. Lentokenttä kiinteistö 320-401-220-0 noin 150 ha

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla ajokeskusta varten.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toimintaansa ja siihen liittyvien rakennushankkeiden toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädäntöä ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokrattava alue sijaitsee pohjavesialueella.

2.2. Rakentaminen vuokra-alueelle

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

2.3. Kunnossapito ym.

Ennen vuokrakauden alkua suoritetaan lentokentän kunnosta vuokralaisen ja vuokranantajan kanssa yhteinen dokumentointi.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevan päällystetyn lentokenttäalueen kaikesta kunnossa- ja puhtaanapidosta siten, että päällystetyn alueen arvo ei olennaisesti laske. Vuokrasopimuksen päätyttyä päällysteen ja rakenteiden kunnan tulee olla sama kuin vuokrasuhteen alussa pois lukien normaali vähäinen kuluminen.

Vuokra-alueella olevan lentokentän nykyistä kuntoa / tilaa parantavan peruseräparannusten kustannusten jaosta on sovittava erikseen ennen kunnostustoimenpiteisiin ryhtymistä. Samalla tulee sopia vuokralaisen kustannusten korvaamisesta vuokrasuhteen päättyessä edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä.

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 peruseräparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Vuokralaisella on oikeus aidata vuokraamansa alue tarpeelliseksi katsomiltaan osilta. Vuokranantajalle tulee kuitenkin järjestää esteetön kulku mm. metsänhoidollisia toimenpiteitä varten.

2.4 Maaperän saastuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana jätelain (1072/93) 22 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 23 §:ssä säädetään.

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

2.5. Alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata sekä muutoinkin oikeus luovuttaa vuokra-alue tai osa siitä kolmannelle.

2.6 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.

2.7 Vuokra-alueen puusto

Vuokra-alueella oleva puusto kuuluu vuokranantajalle. Mikäli vuokralainen joutuu kaatamaan vuokra-alueella olevaa puustoa, tulee siitä hyvissä ajoin ilmoittaa vuokranantajalle. Kaadettu puusto tulee sijoittaa vuokranantajan osoittamaan paikkaan niin, että se on sieltä noudettavissa pois haittaamatta vuokralaisen toimintaa. Vuokranantaja on oikeutettu suorittamaan vuokra-alueella metsätaloudellisia hakkuita siten, että ne eivät haittaa vuokralaisen toimintaa.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa _____ ja päättyy 31.12.2048.

3.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen;
- 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 ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

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

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kaksikymmentäkaksituhatta (22 000) euroa (perusvuokra)

Vuotuinen vuokra suoritetaan elokuun loppuun mennessä kaupungin tilille rahalaitokseen.

Kuluvan vuoden vuokra, joka suoritetaan joulukuun loppuun mennessä kaupungin tilille rahalaitokseen joulukuun 31. päivään 2018, on _____ euroa.

4.2. Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2017 joulukuun indeksiluku, joka on 1935. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien.

4.3 Maksamattomat vuokrat

Mikäli vuokraoikeus siirretään, on uusi vuokralainen velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja ei ole on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 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.

6.2 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. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

6.3 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.4 Sopimuksen purkaminen

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

Mikäli vuokralainen ei saa toimintaansa ja siihen liittyvään tarpeelliseen rakentamiseen viranomaislupia, on vuokralaisella oikeus purkaa sopimus.

6.5 Vuokra-alueella olevat rakennukset yms.

Vuokra-alueella on vuokranantajan rakentamia rakennuksia. Ko. rakennusten mahdollisesta käytöstä tehdään erillinen sopimus.

Vuokra-alueella on Kemijärven Ilmailukerho r.y:n omistamia rakennuksia.

Vuokra-alueella on Ilmatieteen laitokselle kuuluvia laitteita yms., joiden pysyvyys ja toimintavarmuus / huolto alueella tulee taata.

6.6 Lentopaikka

Vuokrattava alue toimii tällä hetkellä lentopaikkana ja ympäristöluvan uudistaminen ko. toimintaan on parhaillaan menossa.

Sopijaosapuolet sitoutuvat siihen, että vuokra-alue voi tulevaisuudessakin olla lentopaikkana.

Osa vuokra-alueesta toimii vuosittain 1.6. – 15.10 välisenä aikana lentopaikkana. Vuokralaisen tulee suhteuttaa toimintansa ko. aikana siten, ettei se estä alueen käyttämistä lentopaikkana.

6.7 Vuokrasuhteen päätyminen / vuokralaisen rakennukset

Tämän vuokrasuhteen päätyessä vuokralaisen tulee siistiä alue välittömästi ja viedä pois vuokra-alueella olevat rakennuksensa viimeistään vuoden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä. Muussa tapauksessa vuokra-alueella olevat vuokralaisen omistamat rakennukset siirtyvät vuokraajan omistukseen.

6.8 Pantti vuokranmaksun sekä sopimusvelvoitteiden vakuudeksi

Vuokralainen luovuttaa vuokranantajalle vuokranmaksun ja muiden tämän vuokrasopimuksen velvoitteiden (ml. vuokrakohteen kunnossapitovelvoitteet) täyttämiseksi panttitakauksen taikka vastaavan, joka vastaa vähintään kohdassa 4.1 määritellystä perusvuokrasta (22.000,00 euroa) laskettua kolmen vuoden vuokran määrää (66.000,00). Panttitakaus tulee olla parhaimmalla etusijalla.

6.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

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

LIITTEET: 1) Kartta

Kemijärvellä päivänä kuuta 20

KEMIJÄRVEN KAUPUNKI

ARCTIC RALLY CENTER OY PERUSTETTAVAN YHTIÖN LUKUUN

Karttaliite maanvuokrasopimukseen . .2018
Kemijärven kaupunki /

