

MAANVUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Kemijärven kaupunki (y-tunnus 0191717-9)
Osoite: PL 5, 98101 KEMIJÄRVI

Vuokralainen: Pilke päiväkodit Oy / perustettava yhtiö tai osoittama taho
(y-tunnus:1840113-6)
Osoite: Rytiniementie 2 B, 91910 TUPOS

1.2 Vuokra-alue

Kemijärven kaupungissa kiinteistöstä 320-3-3050-2 tämän vuokrasopimuksen liitekartasta ilmenevä noin 2 321 neliömetrin suuruinen määräala, josta muodostuu 3. kaupunginosan korttelin 3050 tontti 4.

Asemakaavassa alueen käyttötarkoitukseksi on osoitettu "Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue"(YS).

Vuokralainen on tarkistanut, että alueen asemakaavan mukainen käyttötarkoitus soveltuu hänen suunnittelemaansa toimintaan.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla siten kuin asemakaavassa määrätään.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen 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.

2.2 Vuokra-alueelle rakentaminen

Vuokra-alueelle rakennettaessa vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennusten perustamistavasta.

Vuokra-alue sijaitsee asemakaava-alueella, jolle rakennettaessa tulee hakea tarpeelliset rakennusluvut, joista vastaa vuokralainen.

2.3. Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa enempää kuin rakennustoimenpiteiden johdosta on tarpeellista.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusrakennustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

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

Vuokralainen vastaa niistä kiinteistön omistajan velvoitteista, jotka on määritelty laissa kadun ja eräiden muiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (31.8.1978/669).

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 tarkoitettua velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

2.5. Alivuokraus

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

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 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.3.2021 päättyy 31.12.2051.

3.2 Uudelleen vuokraus

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 tarkoitettu vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen;
- c) 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.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 1 000,00 euroa (perusvuokra). Vuokra suoritetaan vuosittain elokuun loppuun mennessä kaupungin tilille rahalaitokseen.

Vuokra vuodelta 2021 on 833,33 euroa.

Perusvuokra vastaa alueelle tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä suunnitellun päiväkodin likimääräistä kerrosneliömetrimäärää, 500 kerrosneliömetriä.

Mikäli vuokratulla alueella olevan päiväkodin taikka muiden rakennusten kerrosneliömetrimäärä rakentamisen vuoksi muuttuu, muutetaan perusvuokraa vastaamaan

rakennusluvassa myönnettyä uutta rakennusoikeutta.

Uusi perusvuokra saadaan jakamalla kulloinenkin vuotuinen vuokra luvulla 500 ja kertomalla uudella rakennusoikeudella.

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 2020 joulukuun indeksiluku. Tarkistusindeksi on tämän jälkeen 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

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

4.4 Vuokraoikeuden kiinnitys

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti.

4.5 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

(3 000 euroa) laskettua kolmen vuoden vuokran määrää.

Panttitakaus tulee olla parhaimmalla etusijalla.

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus,

jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole lunastusvelvollisuutta, mikäli vuokralaiselle on ilmoitettu kohdan 3.2 mukaisesti, että alue vuokrataan uudelleen.

5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantajalla on oikeus lunastaa vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 50 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rauetessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

5.4 Lunastamatta jäävä omaisuus

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

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kolmannelle. 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.

6.2 Viivästyskorko

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

6.3 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

6.4. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.5 Tontin lohkominen

Vuokralainen vastaa tontin lohkomiskuluista.

6.6 Vuokra-alueelle kulku

Vuokra-alue ei rajoitu katuun ja vuokralaiselle perustetaan tämän sopimuksen liitekartasta ilmenevä kulkuoikeus Luusuantielle.

Ko. kulkuoikeuden puhtaana- ja kunnossapidosta vastaa omalta osaltaan vuokralainen.

6.7 Vuokrasopimuksen sitovuus

Tämä sopimus sitoo vuokralaista heti, mutta Kemijärven kaupunkia vasta sen jälkeen, kunta tätä sopimusta koskeva teknisen lautakunnan hyväksymispäätös on lainvoimainen.

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

Kemijärvellä _____ päivänä _____kuuta 2021

KEMIJÄRVEN KAUPUNKI

PILKE PÄIVÄKODIT OY / perustettava yhtiö tai osoittama taho

Karttaliite vuokrasopimukseen .2021
 Kemijärven kaupunki ja Pilke Päiväkodit Oy / perustettava yhtiö tai osoittama taho

