

Maanvuokralain (258/1966) 5 luvun mukainen maanvuokrasopimus

1 PÄÄEHDOT

1.1.Sopijaosapuolet

Vuokralainen

Etunimet Sukunimi, hetu

os. XXXXXXXX X, postinro Postitoimipaikka
mahdollinen erillinen laskutusosoite

Vuokranantaja

Kempeleen kunta, 0186002-9

os. Hallituskatu 2, 90440 Kempele.

1.2 Vuokra-alue

Kempeleen kunnassa sijaitseva n. xxxx m² suuruinen **Xxxxx**-niminen kiinteistö **RN:o xx-xxx**, jota jäljempänä kutsutaan "tontiksi". Kiinteistö muodostaa Xxxxxx osa-alueella korttelissa xxxx tontin n:o x.

Tontin osoite on XXXXXXXX X.

Kiinteistötunnus: 244-401-xx-xxx.

Liitteenä kaavaote.

1.3 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa X.X.202x ja päättyy 31.12.206x.

1.4 Vuokranmaksu

Tontin vuotuinen perusvuokra on vuoden 2026 tasossa xxxx,xx € euroa ja sen perusindeksi määritetään vuoden 2025 keskimääräisen elinkustannusindeksin mukaiseksi. Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että vuokra tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa niin monella prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi. Vuokrasta suoritetaan vuosittain puolet huhtikuun ja puolet lokakuun kuluessa. Vuokralainen on maksanut vuokraennakkoa 1500 €. Jos vuokraa ei määräaikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille korkolain tarkoittamaa viivästyskorkoa ja mahdolliset perimiskulut. Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.



KEMPELE

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain 5 luvun tarkoittamalla tavalla matkailuliiketoiminnan tarkoituksiin. Vuokra-alueella ei ole sallittua asua vakituisesti. Matkailuliiketoiminta on vuokra-alueen kaavamääräysten mukaista toimintaa. Sen tunnusmerkkinä on kohteen tarjoaminen lyhytaikaiseen vuokraukseen julkisella vuokrausalueella, mitä edellytetään tontin vuokralaiselta. Toiminta katsotaan matkailuliiketoiminnaksi, kun kohde on yli 50 prosenttia ajasta vuokrattavissa majoituskäyttöön.

Vuokra-alueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristöä ja naapureita. Vuokralainen ei saa rakentamisella tai muilla toimenpiteillä aiheuttaa kunnalle tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa. Vuokralainen ei saa ottaa käyttöön vuokra-alueen ulkopuolisia alueita.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakentamishankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

2.2 Rakentaminen

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille loma-asunnon ja käyttämään tontin rakennusoikeudesta vähintään 70 %. Rakentaminen on suoritettava loppuun kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Rakentaminen tulee toteuttaa asemakaavan, rakentamistapaohjeiden, hyväksytyjen piirustusten, rakentamisluvan ja hakuajana annettujen tietojen mukaisesti. Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakentamishankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä samoin kuin perustamistavan valinnasta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokraoikeuteen kuuluvat vuokra-alueella kasvavat puut. Rakentamisluvassa osoitetaan säilytettävät puut. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden mahdollisesti aiheuttamasta vahingosta. Jokaisesta vuokra-alueelta tai yleiseltä alueelta luvatta kaadetusta puusta vuokralaisen on suoritettava kunnalle vuosivuokran suuruinen korvaus. Vuokra-alueella tai yleisellä alueella vahingoitetusta puusta vuokralaisen on suoritettava korvausta korkeintaan mainittu määrä sen mukaan, kuinka suureksi kunta arvioi vahingon.

Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus vuokranantajan sitä vaatiessa tehdä aita vuokra-alueen rajalle. Kunta ei osallistu aidan rakentamiseen ja kunnossapitoon kunnan hallussa olevien rakentamattomien tonttien ja yleisten alueiden vastaisilla rajoilla.



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 vuokra-alueen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

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

2.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että vuokra-alue ei pilaannu. Mikäli vuokra-alue 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 pyydettäessä esitettävä luotettava selvitys vuokra-alueen maaperän tilasta ja puhdistamistarpeesta.

Mikäli tontilla ilmenee rakentamisvaiheessa sellaista maaperän pilaantumista, jolla on vaikutusta tontin rakentamiseen tai käyttöön, on vuokralaisen tai rakentajan otettava viipymättä yhteyttä vuokranantajaan. Jos pilaantuminen ei ole aiheutunut vuokralaisen tai rakentajan toimesta, on kunta vuokranantajana velvollinen suorittamaan tai maksamaan puhdistukseen liittyvät kunnostustoimet. Kunnostustoimista aiheutuvasta rakentamisen viivästymisestä kunnalla ei ole korvausvelvollisuutta.

2.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoinkaan luovuttaa maanvuokraoikeudella vuokra-alueita tai osaa siitä kolmannelle.

2.6 Katselmukset ja tutkimukset

Kunnalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue rakennuksineen sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen mukaisia määräyksiä. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennakkoon vuokralaiselle. Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, puutteellisuudet on korjattava kunnan määräämässä ajassa.

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

2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan omistamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli tai alle ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Vuokralaiselle mainituista toimenpiteistä koituva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.



KEMPELE

2.8 Luovutusvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan osan vuokra-alueesta, jos kunta tarvitsee sen yleisen rakennuksen rakennusmaaksi tai yleiseksi alueeksi.

Tällöin vuokranmaksua pienennetään pinta-alan muutoksen suhteessa ja kunta korvaa luovutetulla alueella olevat istutukset ja laitteet tai siirtää ne kunnan kustannuksella pienennetyille vuokra-alueelle. Luovutus-velvollisuus ei koske vuokralaisen omistaman rakennuksen aluetta.

3 UUDELLEEN VUOKRAUS

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

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

4 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Jos vuokraoikeus siirretään ennen kuin rakennukset on rakennettu tämän sopimuksen 2.2 kohdan mukaisesti, vuokraoikeuden siirtänyt vuokralainen on velvollinen suorittamaan Kempeleen kunnalle sopimussakkona kulloinkin perittävän vuotuisen vuokramaksun kolmekymmenkertaisena.

Siirronsaaja on velvollinen ilmoittamaan vuokraoikeuden siirrosta kunnalle kolmen kuukauden kuluessa saannosta sekä kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

5 MAKSUT

Vuokralainen vastaa liittymismaksuista ja vesihuoltolain kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästysseurauksineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä kuin kolmelta (3) vuodelta. Lohkomis- ja toimenpide maksu 1300 € laskutetaan vuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

6 LUNASTUSVELVOLLISUUS

Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta lunastaa vuokralaisen omistamia vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia tai rakennelmia taikka muuta omaisuutta. Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakennelmat laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään vuokra-alueen.

Mikäli tässä kohdassa tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä lukien, kunnalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla ja käyttää myynnistä saadut varat kaikkien tämän



KEMPELE

vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseen sekä siistiä vuokra-alue. Mahdollinen ylijäävä osuus tilitetään vuokralaiselle.

Mikäli vuokrasopimus purkautuu vuokranmaksun laiminlyönnin tai tämän sopimuksen rikkomisen perusteella, vuokralaisen on poistettava omaisuutensa alueelta kolmen (3) kuukauden kuluessa purkuilmoituksen tiedoksisaannista lukien. Omaisuuden myynnistä on voimassa, mitä tässä kohdassa 6 on mainittu.

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

Tontin käyttöönottoon liittyvistä kunnostustoimista ei vuokranantaja ole velvollinen maksamaan vuokralaiselle korvauksia. Tontille ajettut hiekat, murskeet sekä asfalttipäällyste jäävät vuokranantajan omistukseen.

7 MUUT EHDOT

7.1 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 yhden (1) vuoden kuluessa ja loppuunsaatettava kolmen (3) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta lukien.

7.2 Katualueen kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

7.3 Sopimuksen purkaminen

Sopijaosapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaisissa (258/1966) mainituilla perusteilla. Kunnalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 2.2 tai 7.1 tarkoitettua rakentamisvelvollisuutta. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menettellään tällöin, kuten edellä kohdassa 6.5 on määrätty.

7.4 Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kunnalle sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun kaksinkertaisen määrän. Sopimussakko ei ole vastuun rajoitus. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan kunnalle aiheuttamansa vahingon myös sopimussakon ylittäviltä osin.



KEMPELE

7.5 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tässä sopimuksessa kohdissa 2.2 ja 7.1 mainituista määräajoista ja muista ehdoista kunta voi vuokralaisen tekemän hakemuksen takia poiketa perustellusta syystä.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi (1) vuokranantajalle ja yksi (1) vuokralaiselle.

Kempeleessä xx päivänä xxkuuta 2026.

XXXX XXXXX

Maankäyttöpäällikkö

Vuokralaiset

XXXX XXXXX

XXXX XXXXX