

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1. Sopijapuolet

Vuokranantaja	Mänttä-Vilppulan kaupunki, Seppälän puistotie 15, 35800 Mänttä	y-tunnus:0157867-2
Vuokralainen	BestPark Oy c/o Angelma & Mäkelä Eteläkatu 14 C 3 13100 Hämeenlinna	y-tunnus: 3119984-1

1.2 Vuokra-alue

Vuokra-alueen pinta-ala on noin 4856 m² ja se muodostuu osasta kiinteistöä 508-3-9906-0 ja osasta 508-405-2-774.

Vuokra-alue on osoitettu sopimuksen liitekartalla nro M-V 103.

Vuokra-alueen osoite on Myllyrannantie 15, 35800 Mänttä

Alueella on voimassa asemakaava (26.3.2004/163), jossa suurin osa alueesta on osoitettu venesatama-alueeksi (LV-1), jolla sijaitsee asuntovaunualue (rv). Osa vuokra-alueesta on asemakaavan mukaista puistoa (VL).

Asemakaavamääräys LV-1 ja rv -alueella:

LV-1-alue: Venesatama. Alueella saa rakentaa veneilyyn ja virkistykseen liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Ennen maanrakentamiseen ryhtymistä alueella on selvitettävä maaperän laatu ja tarvittaessa pilaantunut maaperä on kunnostettava.

rv-alue: Rakennusala, jolle saa sijoittaa myös yöpymistarkoitukseen käytettäviä asuntovaunuja (max 20).”

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 1.1.2024 – 31.12.2034 (10 vuotta).

2.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

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

Vuokranantajan tulee ilmoittaa kirjallisesti vuokralaiselle puoli vuotta ennen yllä mainitun

vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alueet vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

3. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5. luvun tarkoittamalla tavalla matkailupalvelutoimintaan. Vuokra-alue muodostuu ns. matkailuvaunualueesta sekä telttailualueesta. Matkailualueen palvelut tulee olla kaikkien matkailijoiden yleisesti saatavilla ja yleisesti varattavissa käyttöön. Aluetta ei luovuteta yksityiseen käyttöön.

Vuokra-alue luovutetaan vuokrasopimuksen tekohetkellä vallitsevien maasto-olosuhteiden mukaisena. Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueeseen ja sen rajoihin maastossa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyvää lainsäädäntöä ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokra-aluetta ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa käyttää muuhun kuin tässä sopimuksessa sovittuun tarkoitukseen.

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

3.2 Rakentaminen alueelle

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan matkaparkkialueen pohjarakenteet ja huolehtii sähkö-, vesi- ja viemäri liittymän alueelle. Alue asfaltoidaan kaupungin toimesta.

Vuokralainen rakentaa kustannuksellaan alueen aidat ja portit, kamera- ja kulunvalvonnan, sekä alueen valaistuksen.

Vuokralainen rakentaa alueelle lisäksi alueen käyttöön tarvittavat rakennukset ja rakennelmat kuten saunan, suihkun, grillipaikan ja tarvittavat vesipisteet. Rakentaminen on aloitettava 30.6.2024 mennessä.

3.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen ympärivuotisesta kunnossa- ja puhtaanpidosta, turvallisuudesta ja siisteydestä. Vuokralainen huolehtii vuokra-alueen ympäristön siisteydestä siltä osin kuin ympäristön roskaantuminen on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta.

Vuokralainen vastaa toimintansa edellyttämien mahdollisten sähkö-, vesi- ja muiden kunnallisteknisten palveluiden sekä vuokra-alueelle johtavan kulkuyhteyden kunnossapidosta ja aurauksesta, sekä muiden alueella tarvittavien palveluiden järjestämisestä ja niiden kustannuksista.

Myllyrannantien kunnossa pidosta vastaa kaupunki.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Perusparannustöihin sekä lisärakentamiseen tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus johtuen valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön läheisyydestä.

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

Vuokralaisella ei myöskään ole oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta

sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

Vuokralainen on tietoinen alueella olevasta liito-orava esiintymästä. Vuokra-alueella olevien puiden kaataminen on kielletty.

3.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (86/2000) 7 tai 8 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 12 luvussa säädetään.

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

3.4 Alivuokraus

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

3.5 Katselmuksset

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. Katselmuksista ilmoitetaan ennalta vuokralaiselle. Katselmuksissa ovat läsnä molempien sopimusosapuolten edustajat.

3.6 Johtojen ym. sijoittaminen

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

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

4 MAKSUT

4.1 Vuokran suuruus

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa seuraavasti:

Perusvuokra on 2000,00 €/vuosi.

Vuotuinen vuokra maksetaan viimeistään 31.5. vuokranantajan osoittamalle tilille. Vuokranantaja laskuttaa vuokran toukokuussa.

Vuoden 2024 vuokran suuruus määräytyy perusvuokran mukaan. Tarkistettua vuokraa ryhdytään perimään vuoden 2025 alusta lähtien. Vuosivuokra on aina vähintään perusvuokran suuruinen.

Vuokranantajalla on oikeus laskutusteknisistä syistä muuttaa vuokranmaksun määräpäivää.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:100=100) seuraavasti:

Kohdan 4.1. mukaista vuosivuokraa 2000,00 € (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun

perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi kuin perusindeksin luku, vuokraa korotetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä pidetään vuoden 2023 marraskuun indeksilukua, joka on xxxx. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden huhtikuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Maksamattomat vuokrat

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

4.4 Muut maksut

Matkailualueen maanrakennustöistä vastaa vuokranantaja. Vuokralaisen osuus kustannuksista on 50 000 €. Vuokralainen maksaa rakentamiskustannusosuuden kaupungille 5000 € vuotuisissa tasaerissä vuokranmaksun yhteydessä seuraavan kymmenen vuoden aikana. Ensimmäinen erä laskutetaan 2024.

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamia vuokra-alueella sijaitsevia laitteita tai muuta vuokralaisen omaisuutta.

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, rakennelmat ja laitteet sekä muun omaisuutensa. 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 SOPIMUKSET JA LIITTYMÄT

6.7 Hulevedet

Alueella on kaupungin rakentama hulevesijärjestelmä, jonka kunnossapidosta vastaa kaupunki.

6.8 Liittymät

Vesi- ja viemäri liittymät sekä sähköliittymä ovat kaupungin. Vuokralainen vastaa toimintansa osalta edellä mainittujen liittymien käyttömaksuista.

Vuokralainen on velvollinen tekemään käyttösopimuksen Mäntän Kaukolämpö ja Vesihuolto Oy:n kanssa sekä vastaa vesihuoltolain (119/2001) kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

Vuokralainen on velvollinen tekemään käyttösopimuksen sähkön tuottajan kanssa.

Vuokralainen vastaa toimintansa tietoliikenneyhteyksistä.

7 MUUT SOPIMUSEHDOT

7.1 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokra-alueella olevan matkaparkkitoiminnan omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

Vuokralaisen, jolle tämä vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

7.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralainen saa rakentaa tuhoutuneen tilalle entistä vastaavan rakennuksen. Rakennustyö on aloitettava vuoden kuluessa ja saatettava loppuun kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Mikäli vuokralainen ei rakenna uudisrakennusta edellä esitetyn kohdan mukaisesti, vuokralainen on velvollinen siistimään alueen ja vuokraisella on oikeus irtisanoa sopimus. Irtisanomisaika on kolme kuukautta. Vuokranantajan tulee hyväksyä alueen maisemointi.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

7.2 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

7.3 Sopimuksen purkaminen

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 20 §:n mainituilla perusteilla.

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

Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun veloitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5.1 on määrätty.

7.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

7.10 Noudatettava lainsäädäntö

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/1966) 5 luvun muu maanvuokra koskevia säännöksiä.

7.10 Sopimuksen voimaantulo ja jakelu

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sitä koskeva kaupungin päätös on lainvoimainen ja molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Tämä sopimus raukeaa, mikäli rakentamiseen osoitettua talousarvion mukaista määrärahan riittävyyttä ja kaupungin vastattavaksi sovitun rakentamiskokonaisuuden toteuttamista ei voida pitävästi vahvistaa 31.12.2023 mennessä.

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

ALLEKIRJOITTAMINEN

Olemme hyväksyneet tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Mänttä-Vilppulassa xx. päivänä xxxxkuuta 2023

MÄNTTÄ-VILPPULAN KAUPUNKI

Kaupunkikehityslautakunta

Kaupunkikehitysjohtaja

BestPark Oy

Liitteet Kartta vuokra-alueesta
Valtakirjat