

# MAANVUOKRASOPIMUS

## 1 JOHDANTO

### 1.1. Sopijapuolet

<b>Vuokranantaja</b>	Mänttä-Vilppulan kaupunki, Seppälän puistotie 15, 35800 Mänttä	y-tunnus:0157867-2
<b>Vuokralainen</b>	Elmonet Oy, Honkalantie 1, 34600 Ruovesi	Y-tunnus: 0215655-1
	yhteyshenkilö:	

### 1.2 Vuokra-alue

Vuokra-alue on osa kiinteistöä 508-3-9903-0 (3. kaupunginosan puistot), pinta-alaltaan noin 246 m<sup>2</sup>.

Vuokra-alue on osoitettu sopimuksen liitekartalla nro M-V 106.

Vuokra-alueen osoite on Savosenkatu 6, 35800 Mänttä

Alueella on 8.1.2015/194 voimaan tullut asemakaava, jossa alue on osoitettu puistoalueeksi (lähivirkistysalue, VL).

## 2 VUOKRASUHTEEN KESTO

### 2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on x.x.2024 – x.x.20xx (30 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 telemaston rakentamiseksi ja sijoittamiseksi.

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**

Vuokralainen on oikeutettu rakentamaan vuokra-alueelle maston ja laittilan sekä sijoittamaan tarvittavat sähkö-, maadoitus- ja telekaapelit vuokra-alueen maaperään.

Vuokralainen on oikeutettu rakentamaan vuokra-alueelle johtava huoltotie tai tarvittava liittymä yleiseltä katualueelta.

Vuokralaisella on oikeus poistaa vuokra-alueelta toimintansa esteenä olevat puut ja pensaat, jotka jäävät maanomistajalle.

### **3.3 Kunnossapito ym.**

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen ympärivuotisesta kunnossa- ja puhtaana pidosta, 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 kunnossa- pidosta ja aurauksesta, sekä muiden alueella tarvittavien palveluiden järjestämisestä ja niiden kustannuksista.

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

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.

### **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 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. 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 400,00 €/vuosi.

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

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 400,00 € (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 2024 xxxkuun 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.

## 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 MUUT SOPIMUSEHDOT

### 6.1 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

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.

### 6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus/rakenteet/laitteet tuhoutuvat vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralainen saa rakentaa tuhoutuneiden tilalle entisiä vastaavat. Rakennustyö on aloitettava vuoden kuluessa ja saatettava loppuun kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Mikäli vuokralainen ei rakenna uudelleen 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 pyritään ratkaisemaan ensi sijaisesti neuvottelemalla. Muussa tapauksessa 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 kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

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 xxkuuta 2024

### **MÄNTTÄ-VILPPULAN KAUPUNKI**

Kaupunkikehityslautakunta

Elmonet Oy

**Liitteet** Kartta vuokra-alueesta ja yleissijaintikartta

Mittakaava

Kiinteistö/määräala

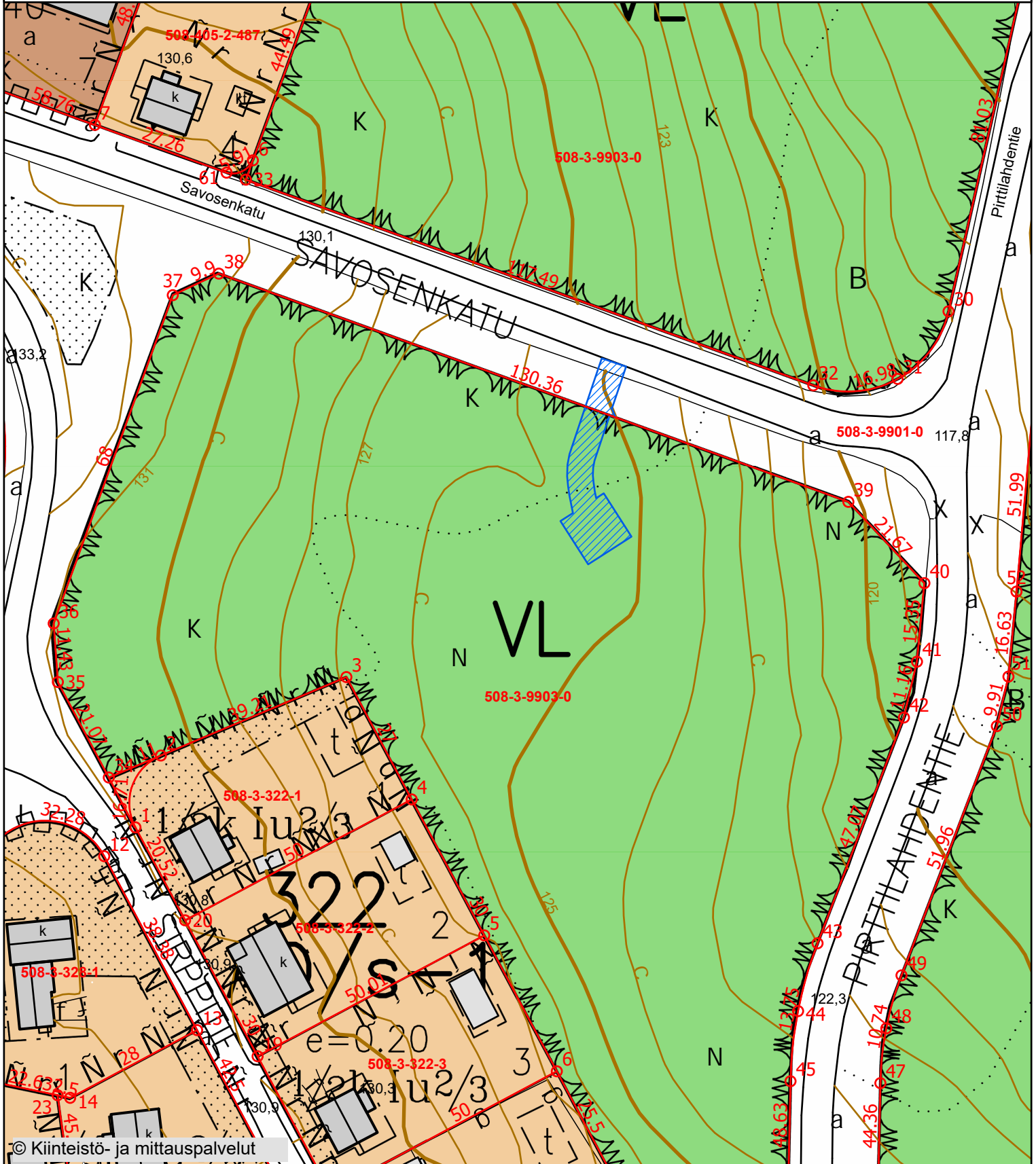
1:1 000

508-3-9903-0, osa

Maanvuokrasopimuksen liitekartta



Vuokra-alueen pinta-ala noin 246 m<sup>2</sup>



# OTE MÄNTTÄ-VILPPULAN OPASKARTASTA

Elmonet Oy:n telemaston likimääräinen sijainti

Savosenkatu 6, Mänttä

