

MAANVUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

Mänttä-Vilppulan kaupunki,
Seppälän puistotie 15
35800 Mänttä

y-tunnus 0157867-2

VUOKRALAINEN

Caravanpoint Oy
Avainkierto 11
05840 Hyvinkää

y-tunnus: 3607070-5

VUOKRAUKSEN KOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Määräalue, pinta-alaltaan 4953 m², Mänttä-Vilppulan kaupungissa sijaitsevasta kiinteistöstä 508-3-9906-0.

Määräalue ja sen ulottuvuus on osoitettu kaupungin kiinteistö- ja mittauspalveluissa laaditulla kartalla.

Alueella on voimassa asemakaava (26.3.2004/163), jossa suurin osa alueesta on osoitettu venesatama-alueeksi (LV-1), jolla sijaitsee asuntovaunualue (rv). Asemakaavamääräykset LV-1 ja rv -alueilla:

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 asunto- vaunuja (enintään 20).

Määräalueen osoite on xxx x, 35800 Mänttä.

1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 1.6.2026 – 31.5.2046 (20 vuotta).

2 Vuokran suuruus ja vuokranmaksu

Perusvuokra on 2200 €/vuosi.

Vuokra sidotaan elinkustannushintaindeksiin (1951:10=100). Vuokraa tarkistettaessa pidetään perusvuokrana edellä mainittua vuokraa ja perusindeksinä pistelukua 2379 (huhtikuu 2026). Vuokra tarkistetaan vuosittain kunkin vuoden alusta lähtien. Vuokraa tarkistettaessa otetaan huomioon maksuvuoden huhtikuun indeksin pisteluku (tarkistusindeksi).

Vuokra maksetaan vuosittain elokuun loppuun mennessä. Vuokranmaksun viivästyessä viivästyneelle erälle maksetaan viivästyskorkoa, jonka suuruus määräytyy kulloinkin voimassa olevan korkolain mukaan. Kaupunki laskuttaa vuokran. Vuoden 2026 vuokra-ajalta vuokra määräytyy perusvuokran mukaan. Tarkistettua vuokraa aletaan periä vuoden 2027 alusta lähtien ja vuokranmaksukausi on kalenterivuosi. Vuoden 2026 vuokran määrä on 2200 € (12 kk). Vuotuinen vuokra on aina vähintään perusvuokran suuruinen.

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada määräalue 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 vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokra-kauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa kirjallisesti vuokralaiselle puoli vuotta (6 kuukautta) ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, että tullaanko alueet vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

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

3 Alueen käyttö, kunnossa- ja puhtaanapito

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

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan määräalueella sijaitsevien rakennelmien hyvästä kunnosta sekä moitteettomasta ulkoasusta. Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan, että tarpeisto soveltuu siihen käyttöön, johon alue luovutetaan vuokralle.

Määräaluetta 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.

Vuokralainen on tietoinen alueella voimassa olevasta asemakaavasta ja sen määräyksistä. Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus, mikäli kaupunki tarvitsee määräaluetta muuhun kaupungin maankäytön toteuttamiseen. Molemminpuolinen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta. Sopimus tulee irtisanoa kirjallisesti puoli vuotta ennen uuden sopimuskauden alkamista. Vuokranantajan vastuulla ei ole määräalueeseen kohdistuvat mahdolliset

vahingot vaan vuokralainen vastaa toiminnastaan ja siihen mahdollisesti kohdistuneista vahingoista. Vuokralaisen vastuulla on, että alue sopii siihen tarkoitukseen, johon se luovutetaan tällä sopimuksella.

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.

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

4 Alueen liittymät ja perusparannustyöt

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

Myllyrannantien kunnossapidosta vastaa kaupunki.

Alueella on kaupungin rakentama hulevesijärjestelmä, jonka kunnossapidosta vastaa kaupunki. 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.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen määräalueeseen 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.

5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa määräaluetta tai osaa siitä kolmannelle.

6 Vuokraoikeuden siirto ja sopimuksen uusiminen

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta. Vuokra-ajan päätyttyä tarkastellaan määräalueen vuokraaminen uudelleen tämän sopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen.

7 Muut ehdot

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa määräalueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko määräalue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

Mikäli määräalueella 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 kuusi (6) kuukautta. Vuokranantajan tulee hyväksyä alueen maisemointi. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä. Vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamia, määräalueella sijaitsevia laitteita tai muuta vuokralaisen omaisuutta.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on vietävä pois paikalta omistamansa laitteet ja rakennelmat sekä luovutettava alue vuokranantajalle siistittynä. Mikäli laitteita ei poisteta kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä, kaupungilla on oikeus vuokralasien lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kunnostamisesta.

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

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

8 Sopimuksen purkaminen

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

Mikäli vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, kaupungilla on oikeus purkaa tämä sopimus kuuden kuukauden (6) irtisanomisajalla ja vuokralaisen on maksettava kaupungille vahingonkorvauksena sopimussakkoa enintään vuotuisen vuokran kaksinkertaisen määrän. Vahingonkorvaustilanteessa korvaussummasta päätetään erikseen vahingon laadun perusteella.

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/166) 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.

Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole sovittu, noudatetaan maanvuokralain 5. luvun (muu maanvuokra) säännöksiä.

9 Sopimuksen voimaantulo

Sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen ja kun sitä koskeva kaupunkikehityslautakunnan päätös on lainvoimainen.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi saman sanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Mänttä-Vilppulassa x. päivänä xxkuuta 2026

MÄNTTÄ-VILPPULAN KAUPUNKI

Kasper Kovanen
Maankäyttöinsinööri

Jari Ihainen
Kaupunkikehitysjohtaja

Caravanpoint oy

Liite:

Kartta sopimusalueesta
Kaupunkikehityslautakunnan päätös 09.06.2026 § xx