

Maanvuokrasopimus

Sopijapuolet

Vuokranantaja:

Mäntyharjun kunta
Y-tunnus 0165761-0
Pentti polku 1
52700 Mäntyharju

Vuokraaja:

Partsimaan Vapaaehtoinen Palokunta r.y.
Y-tunnus 0908235-6
Valtolantie 2570
52890 Käävänkylä

Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on Mäntyharjun kunnan omistama kiinteistö, kiinteistötunnus: 507-424-5-279 kokonaan.

Vuokra-alue on Vanosen rantaosayleiskaavassa osoitettu venevalkama-alueeksi. Vuokra-alue on osoitettu oheisella liitekartalla.

Vuokra-aika

Vuokra-aika on 30 vuotta ja alkaa XX.XX.2025 ja päättyy 31.12.2055.

Uudelleenvuokraus

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

- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- 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 vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen. Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus päättää uudesta vuokrasta.

Vuokra

Mäntyharjun kunta ei peri alueesta vuokraa ensimmäisellä sopimuskaudella.

Muut maksut

Vuokralainen vastaa Heikinniementien ja Heikinsalmentien yksityistiemaksuista.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla muuhun käyttöön, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty. Vuokra-aluetta ei saa ilman Mäntyharjun kunnan lupaa käyttää muuhun kuin Vanosen rantaosayleiskaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä alueella saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokrasopimus on voimassa kaikkinen ehtoineen siinäkin tapauksessa, että vuokralainen ei saa kaikkia toiminnassaan tarvittavia viranomaislupia.

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle vuokra-alueen käyttöön liittyvän hankkeen takia aiheutuneita ja aiheutuvia viranomais-, suunnittelu- ja toteuttamiskuluja tai vastaavia kuluja.

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

Kaavan valmistuessa kohteesta on valitettu hallinto-oikeuteen ja kunta on vastineessaan todennut, ettei alueelle tulla rakentamaan kiinteitä rakennuksia, vaan tarkoituksena on tarjota pääsy vesille ja paikka veneen säilytykseen. Alueella ei siten ole osoitettua rakennusoikeutta.

Kaavamääräyksen mukaan veneenpito alueella edellyttää maanomistajan lupaa taikka yksityistielain tai kalastuslain mukaisen oikeuden perustamista. Tällä sopimuksella kunta luovuttaa vuokralaiselle sopimuksen voimassaoloajaksi myös oikeuden antaa maanomistajan puolesta luvan veneen säilyttämiselle. Mäntyharjun kunta säilyttää kuitenkin myös itsellään oikeuden antaa luvan veneen säilyttämiselle. Tällaisissa tilanteissa maanomistaja kuulee ensin vuokralaista.

Vuokra-alueella olevat rakennukset ja rakentamisvelvoite

Vuokra-alueella ei ole rakennuksia eikä rakenteita 25.6.2025. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle venevalkaman kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien ja vähintään siihen valmiusasteeseen, että kaavan mukainen käyttö on mahdollista.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Vuokralainen vastaa alueen rakentamisessa tarvittavien lupien hakemisesta. Maanomistaja (Mäntyharjun kunta) valtuuttaa sekä oikeuttaa vuokralaisen hakemaan toimenpiteiden tarvitsemat luvat.

Vuokra-alueeseen ja sitä koskeviin asiakirjoihin tutustuminen

Vuokra-alue luovutetaan vuokrasopimuksen tekohetkellä vallitsevien maasto-olosuhteiden mukaisena, eikä vuokra-alueen maaperään tehdä vuokranantajan toimesta esirakentamistoimenpiteitä.

Kunnossapito ym.

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

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Perusparannustöihin tulee saada tarvittavat viranomaisluvut.

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.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tiedon mukaan sellaisia jätteitä tai aineita eikä siellä ole harjoitettu sellaista toimintaa, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueella ei ole tehty tähän liittyviä tutkimuksia tai puhdistustoimenpiteitä.

Vuokra-alueen puusto

Vuokra-alueella kasvavia puita saa kaataa rakennustöiden ja esitettyjen suunnitelmien vaatimassa laajuudessa. Vuokra-alueelta kaadetut puut ovat maanomistajan omaisuutta. Hakkuista tulee ilmoittaa hyvissä ajoin etukäteen, jotta maanomistaja voi päättää mitä kaadettaville puille tehdään.

Ylijäämämassat

Vuokraaja saa suorittaa tontilla maanrakennustöitä rakennustöiden vaatimassa laajuudessa. Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvä ylijäämäkiviaines on vuokraajan omaisuutta.

Maaperän tai pohjaveden pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain (527/2014) 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotussa laissa säädetään.

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

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrausta tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla.

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokramiehelle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden, rakennelmien ja laitosten yms. ja kiinnikkeiden sekä liikennemerkkien, liikenteen ohjauslaitteiden ja opasteiden sekä vähäisien katu- rakenteen osien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. (MRL 161–163 §).

Kunnalla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle katusuunnitelmien mahdollisesti edellyttämiä pengerryksiä, leikkauksia tai muita rakennelmia.

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

Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantajalla ei ole lunastusvelvollisuutta vuokraajan tekemille rakennuksille tai rakenteille.

Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 2.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 25 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

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. Vuokraajan ei tarvitse kuitenkaan ennallistaa maanrakenteita.

Muut sopimusehdot

Tien kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa liittymätie Heikinsalmentielle. Talvikunnossapitoa ei edellytetä.

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta vuokranantajaa kuulematta kolmannelle osapuolelle.

Alivuokraus

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

Viivästyskorko

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

Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 4.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty. Sopimuksen kohtia 5.1–5.4 ei tällöin sovelleta.

Noudatettava lainsäädäntö

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 5 luvun muun alueen vuokraa koskevia säännöksiä.

Mahdolliset lisäehdot

TÄYDENNÄ?

Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti.

Sopimus allekirjoitetaan sähköisellä allekirjoituksella

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan. Mäntyharjussa,
kuun . päivänä 2025

Vuokranantaja

MÄNTYHARJUN KUNTA

Tekninen lautakunta

Vuokralainen

Partsimaan Vapaaehtoinen Palokunta r.y.

