



MAANVUOKRASOPIMUS, *LUONNOS*

Sisällysluettelo

1. Sopijapuolet	sivu 3
2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus	sivu 3
3. Vuokrakohde	sivu 3
4. Vuokra-aika	sivu 3
5. Vuokran määrä ja maksaminen	sivu 4
6. Vakuus	sivu 4
7. Erityisehdot vuokra-alueesta	sivu 4
8. Rakennukset ja velvoitteet	sivu 5
9. Kunnossapito	sivu 5
10. Maaperän saastuminen	sivu 6
11. Alivuokraus ja jälleenvuokraus	sivu 6
12. Kiinnitykset ja panttaukset	sivu 6
13. Katselmukset	sivu 6
14. Johtojen ym. sijoittaminen	sivu 6

15. Luovutusvelvollisuus	sivu 7
16. Sopimuksen päätyminen ja päättäminen	sivu 7
17. Tyhjentämis- ja siivoamisvelvoite	sivu 8
18. Vuokralaisen etuosto-oikeus	sivu 8
19. Asemakaavakadun kunnossa- ja puhtaanapito	sivu 8
20. Viivästyskorko	sivu 8
21. Erimielisyyksien ratkaiseminen ja poikkeusaika vuokrasuhteen päättymiseen	sivu 9
22. Sopimuksen voimaantulo	sivu 9
23. Sopimuskappaleet	sivu 9
24. Allekirjoitukset	sivu 9

MAANVUOKRASOPIMUS, *LUONNOS*

1. Sopijapuolet

Vuokranantaja

Jämsän kaupunki ("Vuokranantaja")

Y-tunnus: 0175622-1

Osoite: Seppolantie 5, 42100 Jämsä

Yhteyshenkilö:

Vuokralainen

Nimi: ("Vuokralainen")

Y-tunnus:

Osoite:

Yhteyshenkilö:

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Jämsän kaupunki vuokraa Rasuan leirintäalueen osoitteessa Koskenpääntie 383, Jämsänkoski rakennuksineen leirintäaluetoiminnan harjoittamista varten.

3. Vuokrakohde

Jämsän kaupungin omistamilla kiinteistöillä Rasuanniemi (182-434-1-68), Rasuanniemi II (182-434-1-124), Lahnakallio (182-434-1-75) ja Camping-Rasua (182-434-1-561) Rasuan leirintäalueella sijaitsevat rakennukset irtaimistoiheen ja liittymiseen. Rakennuskanta ilmenee erilliseltä liitteeltä.

Kohde sijaitsee osoitteessa Koskenpääntie 383, 42300 Jämsänkoski.

Vuokra-alueen kartta on tämän sopimuksen liitteenä. Vuokra-alue on merkitty karttaan punaisella vinoviivituksella. **LIITEKARTTA 1.**

4. Vuokra-aika

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva kuitenkin siten, että vähimmäisvuokra-aika on kolme (3) vuotta alkaen **xx.xx.2023** ja jatkuen sen jälkeen toistaiseksi voimassa olevana, jollei

vuokralainen tai vuokranantaja ole kuusi (6) kuukautta ennen kolmen vuoden määräajan umpeutumista ilmoittanut, ettei tule jatkamaan sopimusta kolmen vuoden määräajan jälkeen.

5. Vuokran määrä ja maksaminen

Vuokra on **XXX-kirjaimin (xxxx-numeroin)** euroa vuodessa.

Vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen yhtenä eränä viimeistään **xxx**kuun viimeisenä päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

6. Vakuus

Vuokralainen asettaa velvoitteidensa hoitamiseksi **xxx** euron suuruisen vakuuden. Mikäli vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisen kaikki velvoitteet on hoidettu (ei ole maksamattomia vuokria, ei siivoamis- tms. vastuita hoitamatta tai pilaantunutta maaperää putsattavana), niin vuokranantaja palauttaa vakuuden vuokralaiselle täysimääräisenä. Muussa tapauksessa vuokranantajalla on oikeus ottaa vakuudesta päältä päin vuokralaisen laiminlyömät maksu- tai suorittamisvelvoitteet.

7. Erityisehdot vuokra-alueesta

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla leirintäalueeksi siten kuin käyttötarkoituksessa on asemakaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki vuokra-alueella mahdollisesti tapahtuvaan lisärakentamiseen tarvittavat virnaomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

Alueella sijaitseva uimaranta on kuntalaisten vapaassa käytössä ja vuokralaisen on huolehdittava tästä. Muiden kuin alueen asiakkaidenkin vapaassa käytössä oleva uimaranta-alue on merkitty liitekarttaan 1 sinisellä viivoituksella. Vuokralaisen on mahdollistettava kuntalaisille uimaranta-alueen vapaa käyttö uimiseen, rantautumiseen (mm. melonta, sup-lautailu, veneily) ja niihin liittyvään vapaa-ajanviettoon sekä järjestettävä ja taattava kuntalaisille vapaa kulkuyhteys vuokra-alueen läpi uimarannalle ja alueen wc-tilojen käyttö. Henkilöiden, jotka eivät ole leirintäalueen asiakkaita, autojen ja muiden moottoriajoneuvojen parkkipaikka on vuokra-alueen ulkopuolella, mutta polkupyörät, potkulaudat yms., lastenvaunut ja -rattaat saa jättää uimarannan läheisyyteen. Vuokralainen sitoutuu laatimaan selkeän ohjeistuksen siten, että sekä leirintäalueen asiakkaat että ei-asiakkaat ovat käyttöoikeuksista tietoisia. Myös leirintäalueen ei-asiakkaiden on noudatettava alueen järjestyssääntöjä.

Järjestyssäännöt on laadittava yhteistyössä vuokranantajan edustajan kanssa ja hyväksyttävä vuokranantajalla.

8. Rakennukset ja velvoitteet

Alueella sijaitsee Jämsän kaupungin omistama leirintäalue toimintaa palveleva rakennuskanta.

Mikäli vuokralaisen on tarpeen omaa toimintaansa varten toteuttaa alueella lisärakentamista, sitoutuu vuokralainen rakentamaan kaikki toimintaansa varten tehtävät toimitilat ja muut rakennukset asemakaavan, rakennusjärjestyksen, rakentamishojjeiden ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisesti.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeiden toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

Vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen vuokra-alueella sijaitseva rakennusluvan mukaiset rakennukset ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset. Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4) puita ja pensaita.

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös edellä eritellyn lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

9. Kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokranantajan ja vuokralaisen vastuujaosta rakennusten kunnossapidon osalta on laadittu vuokrasopimuksen liitteeksi vastuunjakotaulukko (liite). Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Kaadetut puut kuuluvat vuokranantajalle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsomiensa vuokra-alueeseen ja rakennuksiin kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Olennaisiin muutos- ja perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Vuokralainen vakuuttaa kohteen.

10. Maaperän saastuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan vuokrasuhteen aikana pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana Ympäristösuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantunut, on vuokralainen velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta kustannuksellaan siten kuten kun Ympäristösuojelulain 14 luvussa säädetään.

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

Tätä varten asetettavasta vakuudesta on sovittu erikseen ehtokohdassa 6.

11. Alivuokraus ja jälleenvuokraus

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

12. Kiinnitykset ja panttaukset

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle maanomistajaa kuulematta, eikä vuokrakohteen kiinnittäminen tai panttaus ole mahdollista ilman vuokranantajan nimenomaista kirjallista suostumusta.

13. Katselmukset

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

Vuokranantajan ja vuokralaisen yhteinen katselmus pidetään vuosittain erikseen sovittavana ajankohtana. Katselmuksessa käydään läpi vuokra-alueen ja rakennusten kunnossapitotarpeet. Rakennusten kunnossapidon osalta on laadittu vuokrasopimuksen liitteeksi vastuunjakotaulukko, joka määrittelee vuokranantajan ja vuokralaisen kunnossapitovastuut (liite).

Ensimmäinen osapuolten yhteinen katselmus on pidetty ennen tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

14. Johtojen ym. sijoittaminen

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

Tässä tarkoitetuissa toimenpiteissä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

15. Luovutusvelvollisuus

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

Alueen luovuttamisella vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

16. Sopimuksen päättymisen ja päättäminen

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan kolmen vuoden vähimmäisvuokra-ajan loppuun. Mikäli toistaiseksi voimassa olevaa sopimusta ei haluta jatkaa kolmen vuoden vähimmäisvuokra-ajan jälkeen, on vuokralaisen tai vuokranantajan ilmoitettava tästä viimeistään 6 kk ennen mainitun määräajan päättymistä toiselle sopimusosapuolelle. Mikäli ilmoitusta ei ole tehty säädetyssä ajassa, vuokrasopimus jatkuu automaattisesti toistaiseksi voimassa olevana.

Toistaiseksi voimassa olevassa sopimuksessa irtisanomisaika on puolin ja toisin kuusi (6) kuukautta. Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen, on vuokralaiselle annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta. Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen vuokranantajalle on annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus. Irtisanomisilmoitus voidaan myös antaa sille, jonka tehtäväksi vuokranantaja on antanut vuokran perimisen, ei kuitenkaan rahalaitokselle. Irtisanominen on toimitettava todistettavasti. Irtisanominen on asianmukaisesti toimitettu myös, kun irtisanomisen tiedoksiantossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa.

Sopimuksen purkaminen:

Mikäli Sopijapuoli ilman toisesta Sopijapuolesta johtuvaa syytä oleellisesti laiminlyö tällä sopimuksella sovitut velvollisuudet, loukattu Sopijapuoli on oikeutettu purkamaan tämän maanvuokrasopimuksen päättymään välittömästi. Todetaan erityisesti, että vuokralaisen rik-

koessa tämän maanvuokrasopimuksen kohtia 5, 7, 9, 10 tai 11 rikkomusta pidetään oleellisenä sopimusrikkomuksena.

Velvollisuutensa laiminlyönyt Sopijapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle Sopijapuolelle aiheutuneet välittömät vahingot.

17. Tyhjentämis- ja siivoamisvelvoite

Vuokralaisen on luovutettava alue rakennuksineen vuokranantajan hallintaan vuokrasopimuksen päättyessä siinä kunnossa kuin se oli vuokrasuhteen alkaessa.

Vuokralaisen on omalla kustannuksellaan tyhjennettävä ja siivottava vuokratilakohde omista tavaroistaan.

Osapuolet järjestävät kohteessa yhteisen loppukatselmuksen vuokrasopimuksen päättymisajankohtaa edeltävästi. Mikäli tyhjentämis- ja siivoamisvelvoitetta ei ole noudatettu, on vuokranantajalla oikeus tyhjentää ja siivota alue vuokralaisen lukuun ja kustannuksella ja jos tätä varten on asetettu vakuus, on vuokranantajalla oikeus käyttää vakuutta vuokralaisen velvoitteidenhoidon täyttämiseksi. Mikäli vakuus ei riitä, on vuokranantajalla oikeus teettää työ vuokralaisen lukuun ja kustannuksella ja tarvittaessa vuokranantajan saatavat voidaan kompensoida lunastushinnasta (ehtokohta 8) tai vaatia erikseen vuokralaisen korvattavaksi.

18. Vuokralaisen etuusto-oikeus

Vuokranantaja sitoutuu siihen, että mikäli vuokra-alue tai osa siitä myydään, tarjotaan vuokralaiselle etuusto-oikeus ostaa vuokrattu alue rakennuksineen ja liittymineen. Kohteen tuollainen käypä arvo määritetään AKA-arvioitsijan arvion perusteella.

19. Asemakaavakadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus on pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva asemakaavakatu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa asemakaavakatua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on vuokralainen velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen asemakaavakatuojen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

20. Viivästyskorko

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

21. Erimielisyyksien ratkaiseminen ja poikkeusaika vuokrasuhteen päättymiseen

Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli Sopijapuolet eivät pääse erimielisyysasiasta yksimielisyyteen kolmen (3) kuukauden kuluessa erimielisyyden toteamisesta, purkautuu tämä maanvuokrasopimus päättymään heti kolmen kuukauden neuvotteluajan päättyessä. Muutoin tulee sovellettavaksi, mitä tässä sopimuksessa on korvausvelvoitteista sovittu ja Maanvuokralaissa säädetty.

22. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu ja kun kaupungin viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

23. Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samanlaista kappaletta, yksi kummallekin Sopijapuolelle

24. Allekirjoitukset

Jämsässä (xx.xx.202X)

JÄMSÄN KAUPUNKI

VUOKRALAINEN
