

MAANVUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja	Hyrnsalmen kunta Laskutie 1, 89400 HYRYNSALMI Jäljempänä, vuokranantaja
Vuokralainen	Hotelli Hallanportti Oy (3433541-5) Veijarinkurvi 5 90450 KEMPELE Jäljempänä, vuokralainen

1.2 Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksella määritellään maanvuokrasuhteen ehdot 1.3 määriteltyyn vuokra-alueeseen.

1.3 Vuokra-alueet

Sopimuksen tarkoittama noin **7 605 m²** suuruinen maa-alue sijaitsee Hyrynsalmen kunnassa, Kytömäen kylässä Ukkohalla 1-nimisellä tilalla (kiinteistötunnus: 105-402-52-33) liitekartaan merkityllä maa-alueella.

Liitteenä on liitekartta maa-alueesta (liite 1), kaavakartta (liite 2) ja asemapiirustus (liite 3)

Vuokranantaja hakee poikkeamisluvan, nykyinen kaava ei mahdollista asuntovaunualueen rakentamista koko sopimusalueelle.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Toiminnan määrittely

Vuokrattava maa-alue luovutetaan käytettäväksi asuntovaunualueeksi ja mahdollisille huolto- ja saunarakennukselle.

Muuhun käyttötarkoitukseen esim. loma-asuntorakentamiseen tarvitaan kunnan suostumus, jolloin myös vuokra mahdollisesta rakennuspaikasta määritellään erikseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillään eikä muillakaan toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa

2.2 Kunnossapito

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

Kunnossapitovelvollisuudesta 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.

2.3 Rakentaminen

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan Vesi-Mega Oy:lle vesi- ja viemäri liittymismaksut liittymisehtojen mukaisesti.

2.4 Maaperän saastuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana jätelain (1072/93) 22 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 23 §:ssä säädetään.

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

2.6 Katselmukset

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

2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulkuulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

2.8 Luovutusvelvollisuus

Jos vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta rakennuskaavatieksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralaisen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan.

3. VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 30 vuotta, alkaa **01.05.2024** ja päättyy **30.04.2054**.

3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue 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 vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.
- d) kunnalla ei ole muuta käyttötarkoitusta ko. maa-alueelle.

4. MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuosittainen vuokran määrä on **160 euroa** vuodessa.

Vuokra laskutetaan vuosittain marraskuun loppuun mennessä.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti vuonna 2025 alkavan vuokrakauden alusta lukien. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on sopimuksen tekohetkellä huhtikuun 2024 pisteluku. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden marraskuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Vuokraoikeuden siirto ja alivuokraus tai muut luovutus

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kolmannelle mutta vuokraoikeuden siirto tulee ilmoittaa vuokranantajalle kuukauden kuluessa siirtotapahtumasta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle ilman vuokranantajan suostumusta.

5.2 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan kulloinkin voimassa olevan korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

5.3 Sopimuksen purkaminen

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

5.4 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Kajaanin käräjäoikeudessa.

5.5 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kunnanhallituksen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja sopimuksen ovat molemmat osapuolet allekirjoittaneet.

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

LIITTEET:

1) karttaliitteet 3 kpl

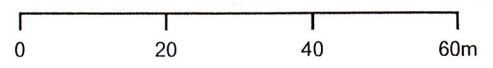
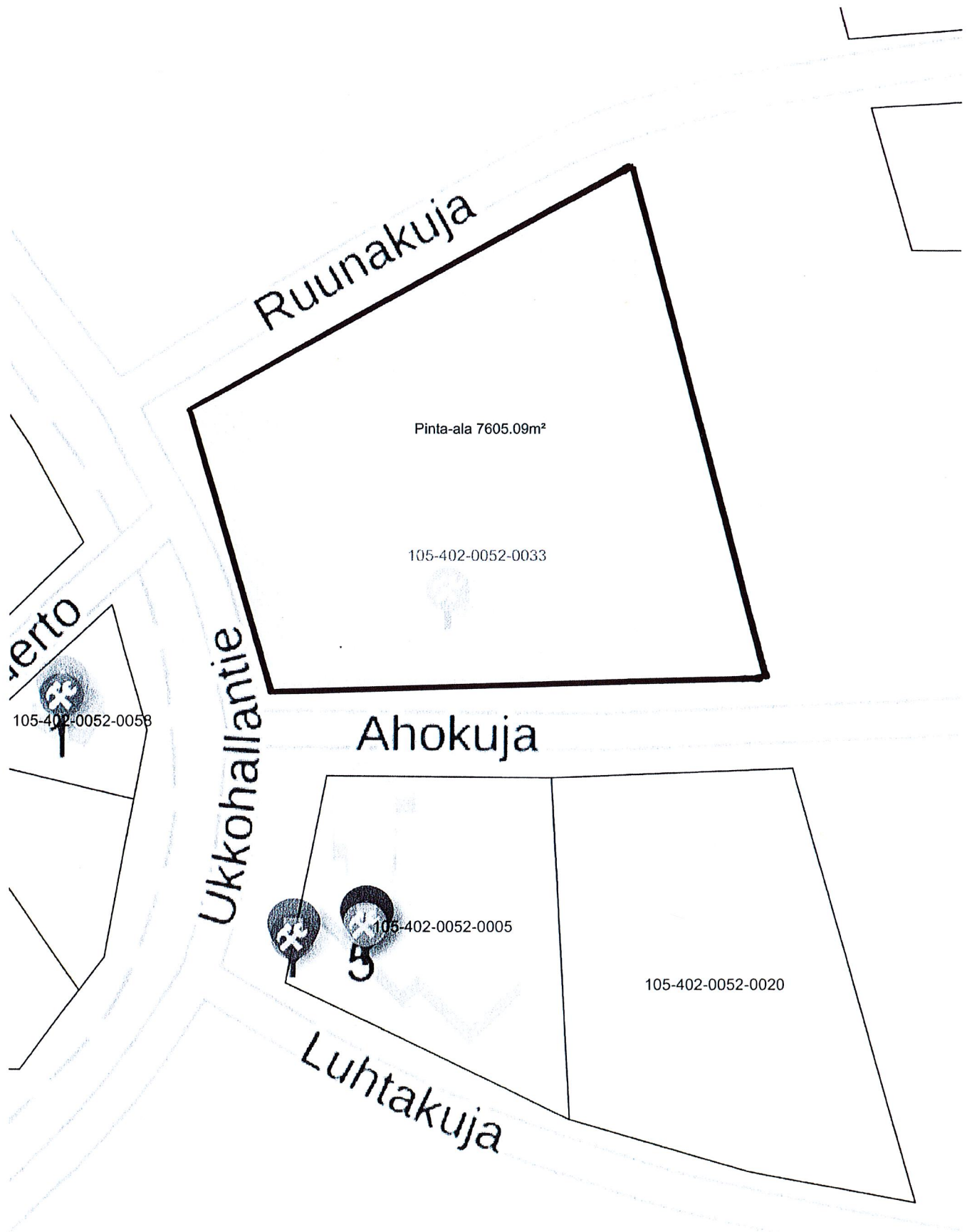
Hyrnsalmella ___ / ___ / 2024

Hyrnsalmen kunnanhallitus

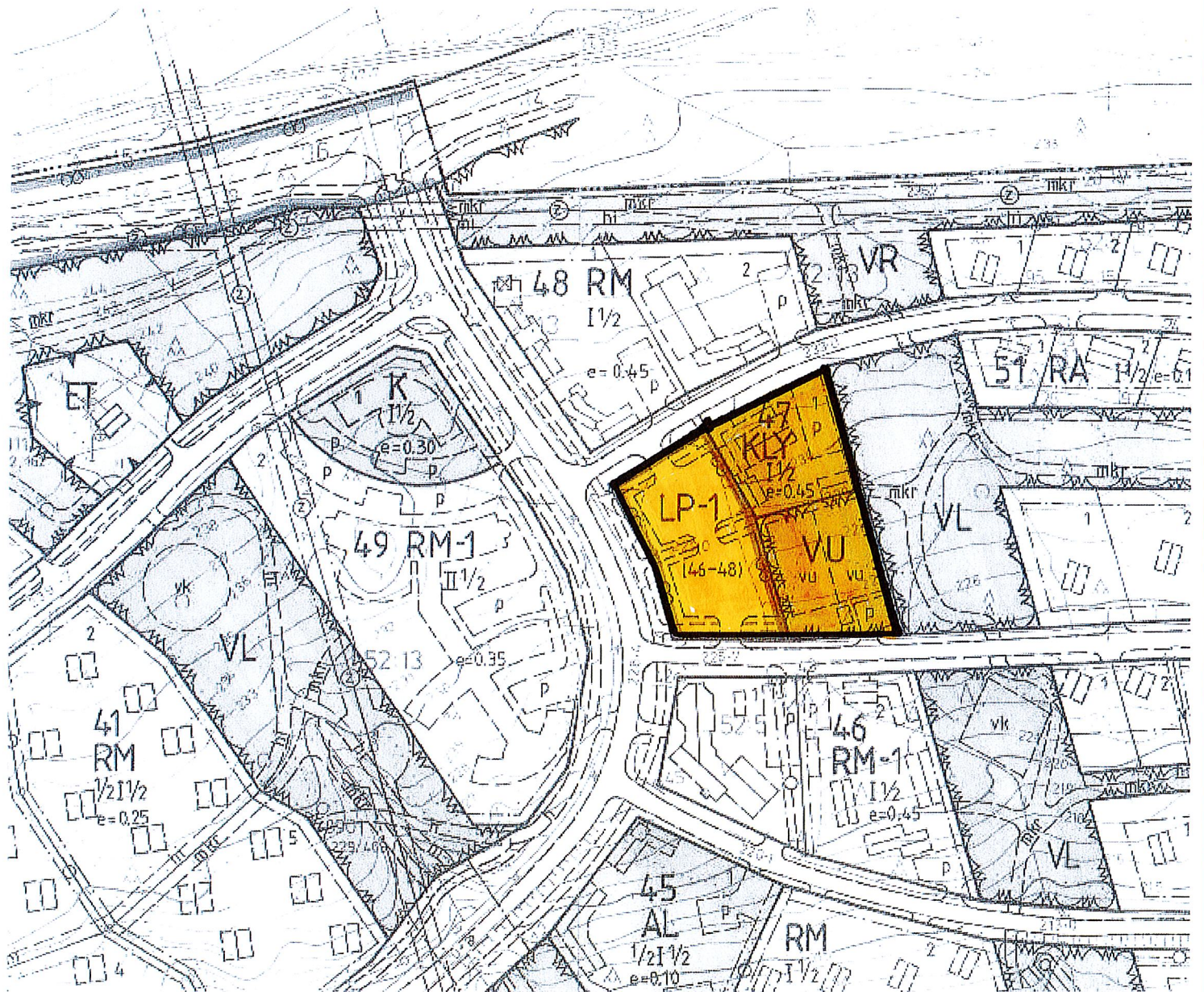
Hotelli Hallanportti Oy

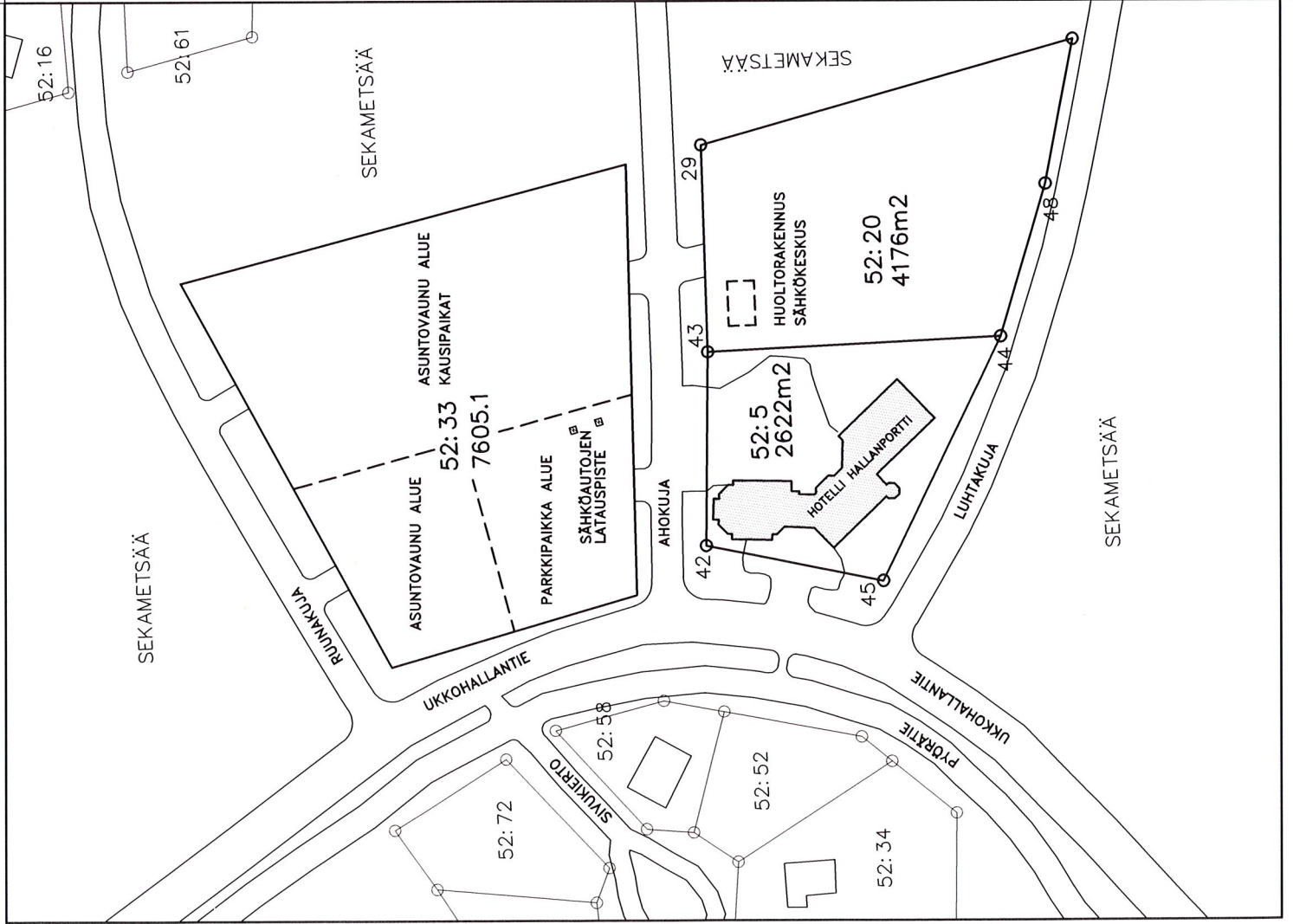
Heimo Keränen
kunnanjohtaja

Jari Koskela



LIITE 2





Kassa/syö UKKOHALLA		Kortitelli/Tila	Tontti/P:nro 52:5, 52:20 JA 52:33
Rakennusluvanpidä JUUDISRAKENNUS		Vironalaisen arkkitehtimarkkinoijien verten	
Rakennuskohteen nimi ja osoite HOTELLI HALLANPORTTI OY UKKOHALLANTIE 89400 HYRYNSALMI		Pinnustelu KÄYTTÖSUUNNITELMA Pinnustuksen sisältö	
Mittakaava 1:1000		ASEMAPIIRUSTUS TILOJEN 52:20 JA 52:33 KÄYTTÖSUUNNITELMA.	
Päiväys 21.03.2024	Piirtäjä PHe	Työn nro	Piir. nro 101
Suunn. Pekka Hedemäki Arkkitehti		ARK	
Rakennuspalvelu Pekka Hedemäki Torvelantie 4, 90840 HAUKIPUDAS 050-328 05 42		Pelle Rees	