

1. JOHDANTO

1.1. Sopijapuolet

Vuokranantaja: Lapinlahden kunta (Y-tunnus 01712127-2)
Asematie 4
73100 LAPINLAHTI

Vuokralainen: Viitostien Ykköstilat Oy (Y 1794534-2)
Tietokatu 2,
73100 LAPINLAHTI

1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittama vuokra-alue sijoittuu kiinteistöjen RN:o 21:242 Peltoniemi (kiinteistötunnus 402-412-21-242) ja RN:o 1:8 Lakannut maantie (402-884-1-8) alueille. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 18757m². Vuokra-alue on osa asemakaavan mukaista korttelia 185, ja tonttia 1, jonka asemakaavamerkintä on TT (teollisuusrakennusten korttelialue). Kartta vuokra-alueesta on vuokrasopimuksen liitteenä.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla Viitostien Ykköstilat Oy:tä palvelemaan toimintaan.

Vuokra-alue luovutetaan vuokrasopimuksen tekohetkellä vallitsevien maasto-olosuhteiden mukaisena, eikä vuokra-alueen maaperään tehdä vuokranantajan toimesta esirakentamistoimenpiteitä. Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueeseen ja sen rajoihin maastossa.

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

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

2.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, rakennelmiensa, laitteidensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan näistä annettuja määräyksiä.

Vuokralaisen tulee, vuokranantajan niin vaatiessa, aidata vuokra-alue rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä aidalla. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen aitoineen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä. Kunnalla ei ole velvollisuutta osallistua tonttien välisen aidan rakentamiseen ja kunnossapitoon sellaisen tontin puolesta, joka vielä on rakentamattomana kunnan hallinnassa.

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.

2.3 Maaperän saastuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu, jos se olisi ollut hänen estettävissään.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristösuojelulain (527/2014) 14 luvussa säädetään.

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

2.4 Alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-alue tai osa siitä kolmannelle.

2.5 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle, ja jossa vuokralaisen tai hänen edustajansa, on oltava läsnä. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa.

2.6 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle.

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

Vuokralainen on tietoinen jo olemassa olevasta hulevesiviemärilinjasta, joka sijaitsee vuokra-alueella.

2.7 Luovutusvelvollisuus

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

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2019 ja vuokra-aika on 30-vuotta.

3.2 Uudelleen vuokraus

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 vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua oikeuttaan.
- c) Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllämainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa 1.1.2019 alkaen vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on tuhatkolmesataakolmekymmentäviisi euroa ja yhdeksänkymmentäneljä senttiä (1335.94€) (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra maksetaan yhdessä erässä viimeistään kesäkuun 30. päivänä.

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäivää. Vuokran eräpäivien muutoksesta on ilmoitettava vuokralaiselle vähintään neljä (4) kuukautta ennen suunniteltua uutta eräpäivää.

4.2 Indeksiehto

Perusindeksinä käytetään tämän vuokrasopimuksen allekirjoituspäivän indeksilukua xxxx.

Vuotuinen vuokramaksu on sidottu elinkustannusindeksiin (1951 = 100) seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkastusindeksiin. Mikäli tarkastusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Perusvuokran elinkustannusindeksi tarkastetaan vuosittain vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä.

4.3 Asemakaavan muutoksen vaikutus vuokraan

Mikäli vuokra-alueen käyttötarkoitusta muutetaan tai rakennusoikeutta lisätään asemakaavan muutoksella siten, että vuokra-alueen arvo oleellisesti kohoaa, kunnalla on oikeus vaatia vuokraa korotettavaksi edellä mainittua arvonnousua vastaavaksi.

4.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (340/2002) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

4.5 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 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue kunnanvaltuuston hyväksymällä kauppahinnalla, sekä alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa samaan käyttötarkoitukseen kuin se oli vuokraushetkellä eikä alue ole rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten.

Viitostien Ykköstila Oy:lla on oikeus käyttää vuokra-aluetta osana tontille sijoitetun teollisuusrakennuksen kauppaa tai lunastussopimusta. Tässä tapauksessa vuokra-alueen kauppa- tai lunastushinta määrittyy Viitostien Ykköstilat Oy:n ja teollisuusrakennuksen ostajan välisen sopimuksen mukaisesti.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä

asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään. Milloin vuokra-alueen kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty, jollei toisin ole sovittu.

Vuokralainen on velvollinen antamaan kunnan vaatiessa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kunnan tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka kunta päättää.

6.2 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-alue tai osa siitä kolmannelle.

Tällöin on se, jolle vuokraoikeus on siirretty tai milloin on yritysjärjestelyyn perustuva saanto, se, joka on muutoin tullut aikaisemmin vuokralaisen tilalle, velvollinen kolmen kuukauden kuluessa saannostaan kirjallisesti ilmoittamaan siitä vuokranantajalle. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös saantokirjasta.

Vuokralaisella tai se jolle vuokraoikeus on siirretty on maakaaren (540/1995) mukaan velvollisuus sekä oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta kirjauttaa vuokraoikeutensa.

6.3 Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus vuokra-aikana, mikäli vuokranantaja tarvitsee vuokra-aluetta muuhun käyttöön tai vuokranantajan muita omia toimintoja varten tai alue myydään.

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 20 §:ssä mainituilla perusteilla.

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/1966) 19 §:ssä ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

6.4 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.5 Noudatettava lainsäädäntö

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

6.6 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu. Vuokrasopimuksen muutosta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle, toinen Lapinlahden kunnalle ja toinen vuokramiehelle.

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Lapinlahdella 2. päivänä tammikuuta 2019

Vuokranantaja:

Lapinlahden kunta

Eero Mykkänen
tekninen johtaja

Vuokralainen:

Viitostien Ykköstilat Oy

Janne Airaksinen
toimitusjohtaja