

MAANVUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Kemijärven kaupunki Y-tunnus: 0191717-9
PL 5, 98101 Kemijärvi

Vuokralainen: A LA Carte Lapland Oy Y-tunnus: 1761846-4
Ellitsantie 6
99555 Luosto

1.2 Vuokra-alue

Kemijärven kaupungin Suomotunturilla sijaitsevasta kiinteistöstä 320-413-3-51 määräala pinta-alaltaan n. 6000 m². Vuokra-alue ilmenee vuokrasopimuksen liitekartasta (liite 1).

Käyttötarkoitus yleiskaavassa on VR/k, retkeily- ja ulkoilualue / alue on varattu kunnan tarpeisiin. Vuokra-alue käsittää n. 900 m pitkän ja 6 m leveän väliaikaisen kelkkauran, siirtymä reitin, asiakkaiden parkkialueen sekä tieliittymäalueen.

1.3 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla tilapäiseen virkistystoimintaan, siten kuin käyttötarkoituksesta on yleiskaavassa määrätty.

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi tilapäiseen virkistystoimintaan, asiakaskokemusten luomiseen erilaisille liikuntarajoitteisille lapsiryhmille. Vuokra-alueelle tehdään vuokraajan toimesta vuosittain tilapäinen moottorikelkkaura liitteenä 1 olevan kartan mukaisesti, jossa yrittäjän asiakkaat voivat ajaa moottorikelkoilla ohjatusti ja valvottuna.

Vuokra-ajan ulkopuolisena aikana vuokra-alue on vuokranantajan omassa hallinnassa ja vapaassa käytössä mahdolliseen muuhun toimintaan alueella.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki tehtävän kelkkauran sekä paikoitukseen rakentamiseen liittyvät luvat, hankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädäntöä ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

Vuokralainen huolehtii ja vastaa suunnitelmassa liitteenä 1 olevassa kartassa merkityn pysäköintipaikan rakentamisesta sekä alueen turvallisuuteen liittyvistä seikoista toiminta-ajan mukaisena aikana. Vuokralainen rakentaa ja ylläpitää tieliittymän ELY-keskukselta saamansa rakennusluvan mukaisella tavalla. Kaikista rakentamiseen liittyvistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

Kemijärven kaupunki antaa maanomistajana luvan rakentaa liittymä Kemijärven kaupungin maalle liitekartan mukaiseen paikkaan, tällä sopimuksella. Varsinainen liittymän rakentamiseen tuleva lupa tulee hakea ELY-keskukselta.

1.4 Alueelle rakentaminen

Vuokralainen suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät sovitut puuston raivaukset. Puustoa tulee raivata mahdollisimman vähän. Reitti tulee suunnitella mahdollisuuksien mukaan olemassa oleviin avoimiin kohtiin. Vuokra alueelle ei rakenneta kiinteitä rakennuksia eikä rakennelmia.

1.5 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokraoikeuden päättyessä vuokralaisen tulee ennallistaa alue 6 kk kuluessa vuokraoikeuden päättymisestä.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

1.6 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 (17.6.2011/646) 72 §:n mukaan, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 73 §:ssä säädetään.

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

Vuokralainen ei ole vastuussa aikaisempien toimijoiden/vuokralaisten mahdollisista maaperän saastuttamisesta. Asia on silmämääräisesti tarkastettu 5.10.2023, eikä maaperän saastumista ole havaittu.

1.7 Alivuokraus

Vuokralaisella on ei ole lupaa vuokrata eikä alivuokrata aluetta, ilman vuokranantajan suostumusta, kolmannelle osapuolelle.

1.8 Katselmuksset

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.

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 20.11.2024 ja päättyy 31.12.2033. Vuokrasopimus on voimassa edellä mainitun ajanjakson. Vuokrasopimus on em. ajan jälkeen voimassa vuoden

kerrallaan, mikäli kumpikaan sopijaosapuoli ei ole puolta vuotta ennen sopimuskauden päättymistä irtisanonut sopimusta.

Vuokra-aika ajoittuu vuosittain 20.11–31.12 väliselle ajalle. Vuokrasopimus on voimassa kymmenen (10) vuotta alkaen vuodesta 2024 ja käsittää käyttöoikeutena kunakin sopimuskauden vuonna, vuosittaisen edellä mainitun ajanjakson.

2.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrauden 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;
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrauden 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. Vuokraoikeuden jatkoa tulee hakea 6 kk, ennen vuokraoikeuden päättymistä kirjallisesti.

3 MAKSUT

3.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on viisisataa (500,00) euroa (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra suoritetaan elokuun loppuun mennessä kaupungin tilille rahalaitokseen.

Kuluvan vuoden vuokra, joka suoritetaan elokuun loppuun mennessä kaupungin tilille rahalaitokseen, on 500,00 euroa.

3.2. Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 3.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2023 joulukuun indeksiluku, joka on 2316.

Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien.

3.3 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta. Vuokranantaja on vahvistanut, ettei maksamattomia vuokria ole, eikä näin ollen vaateita Vuokralaiselle ole.

4 MUUT SOPIMUSEHDOT

4.1 Vuokraoikeuden rekisteröiminen / siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (12.4.1995/540) on säädetty.

4.2 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, eräntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n 1 momentin mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

4.3 Sopimuksen päättäminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 20 ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

4.4 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Lapin käräjäoikeudessa.

4.5 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kunnan osalta sitten, kun kaupungin viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

4.6 Sopimuksen lainvoimaisuus

Tätä sopimusta koskeva elinvoimalautakunnan päätös __. __. 2024 § __ on saanut lainvoiman __. __. 2024.

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

Kemijärvellä päivänä kuuta 2024

KEMIJÄRVEN KAUPUNKI

A LA CARTE LAPLAND OY

Anne Karppinen
Elinvoimajohtaja

Juha Lehtola
Kiinteistövastaava
Valtakirjalla

LIITTEET: Liite 1 Karttaliite maanvuokrasopimukseen

1.3.2024 8.23.21

Liite 1



liittymä

ajoneuvoparkki

siirtymäreitti

moottorikelkat

kelkkaura

Joutsenjänkä

100 m 1:3 000

Taustakarttasarja, Ilmakuva ©Maanmittauslaitos