

MAANVUOKRASOPIMUS

1. Maanomistaja

Pelkosenniemen kunta
Sodankyläntie 1
98 500 Pelkosenniemi

2. Vuokraaja

Veljekset Karjalainen Oy
y-tunnus 0368869-9

3. Vuokrakohte ja käyttötarkoitus

Pelkosenniemen kunnan Pyhäjärven kylässä olevasta tilasta Kunnan-Männistö 1:147 oheiseen karttaliitteeseen rajattu alue pinta-alaltaan 1560m².

Tontin rakennusoikeus on 300 kerrosneliötä. Tontti on jäljellä oleva osa asemakaavatonttia TY 393/2, josta noin 2500 m² on vuokrattu 19.3.2051 saakka samalle vuokralaiselle.

Alueella on vahvistettu asemakaava ja tonttia koskee kaavamerkintä TY (Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia). Kaavamerkintä tarkoittaa, että alueella sijaitsee tai sille voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä ja joka siten voi sijoittua esimerkiksi asuntojen välittömään läheisyyteen (Ympäristöministeriön Asemakaavamerkinnät ja -määräykset).

Tontti vuokrataan varastoalueeksi kaavan mukaiseen toimintaan. Vuokrattavalla alueella ei saa varastoida vaarallista jätettä (ent.ongelmajäte). Alueella on huomioitava asemakaavan tonttikohtainen määräys toiminnan laadun erityisistä vaatimuksista. Toiminnan suunnittelussa on myös huomioitava Pyhän keskustan alueen Kultakeronkadun osayleiskaavan lähi- ja kaukomaiseman vaatimukset.

Rakentamiseen ja maantäyttöön on pyydetävä kulloisessakin tapauksessa maanomistajan lupa. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta vuokra-alueen arvoa nostaneista töistä.

4. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 19.3.2051 asti sopimuksen allekirjoituksesta kuitenkin sillä ehdolla, että kohdassa 5 määritellyt ehdot katsotaan yhteisesti täytyneeksi.

Vuokra-aika jatkuu, ellei sopimusta jomman kumman puolelta irtisanota kolme kuukautta ennen

vuokra-ajan päättymistä, yksi vuosi kerrallaan.

Vuokraajalla on kuitenkin oikeus, jos vuokrattu maa-alue käy sille tarpeettomaksi, purkaa vuokrasopimus ennen vuokra-ajan päättymistä kolmen kuukauden irtisanomisajalla.

5. Tontin ja Sädetien alueen siisteys ja kunnossapito

Vuokralainen poistaa Sädetielle ja vuokrattavan tontin välittömään läheisyyteen varastoimansa irtaimiston sekä siistii ja kunnostaa alueen. Siistiminen tarkoittaa, ettei alueelle jää irtanaisia tavaraa, roskaa tai rakennusmateriaaleja. Kunnostaminen tarkoittaa, että mikäli irtaimiston säilytyksen johdosta alueen asfaltin tai muun kunnallisen infran havaitaan vioittuneen tai maaperän pilaantuneen, vuokralainen kunnostaa ne omaan laskuunsa.

Vuokralainen ja vuokranantaja pitävät alueella katselmuksen elokuun loppuun 2023 mennessä, jossa alueen siisteys ja kunnossapito todetaan. Vuokrasopimus ei tule voimaan, mikäli edellä kuvattu siisteys ja kunnossapito eivät ole toteutuneet määräaikaan mennessä. Siinä tapauksessa vuokranantajalla on oikeus tarjota aluetta vuokrattavaksi toisaalle.

6. Vuokran määrä ja maksu

Vuosivuokra on 5% alueen luovutushinnasta. Vuokra on 1 780 € (tuhat seitsemänsataa kahdeksänkymmentä euroa) sidottuna elinkustannusindeksiin 4/2023, pisteluku 2289.

Vuokra laskutetaan kerran vuodessa. Vuokra maksetaan vuosittain etukäteen kunkin vuoden tammikuun loppuun mennessä vuokranantajan pankkitilille. Maksettuja vuokria ei hyvitetä, mikäli vuokralainen ostaa tontin omakseen.

Viivästyskorko on ajankohdan korkolain mukainen.

7. Järjestys ja huolehtimisvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokranantajan antamia määräyksiä järjestyksen ja siisteyden ylläpitämiseksi. Vuokralainen on velvollinen ennakoivalla toiminnalla huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue vuokralaisen toimesta pilaannu tai roskaannu voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain, jätelain sekä ympäristösuojelulain tarkoittamalla tavalla.

Vuokralaisen on huolehdittava, ettei alueella säilytettävistä koneista ja laitteista valu maahan öljyä tai muuta haitallista ainetta.

Mikäli vuokra-alue on kuitenkin vuokra-aikana lain ja säädösten tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralainen on velvollinen ottamaan selvää tarvittavista viranomaisluvista ja hakemaan

mahdollisesti tarvitsemansa viranomaisluvut toiminnalleen.

8. Vuokra-alueen palauttaminen vuokranantajalle

Vuokraaja luovuttaa välittömästi vuokra-ajan päätyttyä maa-alueen vuokranantajalle siistissä ja asianmukaisessa kunnossa.

9. Vuokraoikeuden ja sopimuksen siirtäminen

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-alue tai osa siitä kolmannelle osapuolelle, kuitenkin ilmoittamalla siitä kirjallisesti vuokranantajalle. Tämän sopimuksen ehdot ulottuvat silloin myös kolmanteen osapuoleen.

10. Liittymät

Vuokralainen tekee tarvitsemansa liittymäsopimukset omaan lukuunsa vesi- ja viemärlaitoksen sekä sähköyhtiön kanssa.

11. Muut ehdot

Muilta osin noudatetaan maavuokralakia (258/66).

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) kappaletta, joista yksi kappale vuokranantajalle ja yksi kappale vuokralaiselle.

Pelkosenniellä

_____ 2023

Vuokranantajan edustaja

Vuokralaisen edustaja

Sari Niemi
elinvoimajohtaja
Pelkosenniemen kunta

Veljekset Karjalainen Oy

Liite: vuokrattava maa-alue

Liite: vuokrattava maa-alue

