



luonnos 20.3.2024

VUOKRASOPIMUS (jäljempänä "Sopimus")

Sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482

OSAPUOLET

Vuokranantaja:

Pelkosenniemen kunta, jäljempänä "**Vuokranantaja**"

Y-tunnus: 0191866-5

osoite: Sodankyläntie 1, 98500 PELKOSENNIEMI

yhteyshenkilö:

puhelin:

päätös: kunnanhallitus xx.xx.2024 § xx,

Vuokralainen:

Pyhän kyläyhdistys ry, jäljempänä "**Vuokralainen**"

Y-tunnus: 2851369-2

osoite: Luontotie 1 (ei käyntiä), 98530 PYHÄTUNTURI, Oravanranta 13
(käynti), 98530 PYHÄTUNTURI

yhteyshenkilö:

puhelin:

Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**."

1. VUOKRAUSKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Pelkosenniemen Pyhäjärven kylässä Vainio niminen tila

Kiinteistötunnus: 583-403-6-4

Osoite: Oravanranta 13, 98530 PYHÄTUNTURI

- vanha koulurakennus: 1950, 231 m² liikehuoneisto
- vanha asuntolarakennus: 1947, 202 m², asuinhuoneisto
- pihasauna, varastorakennus, tulistelupaikka
- maa-alue

Rannassa on kyläyhdistyksen rakennuttamat laituri ja ekokäymälä.

Kohde vuokrataan kyläyhdistyksen käyttöön vapaa-ajan ja vakituisia asukkaita ja matkailijoita palvelevaan toimintaan.

Kaavatilanne: Vuokra-alueella on oikeusvaikutteinen yleiskaava Pyhä-Luosto-yleiskaavan osa-alue 6 (Pyhäjärven kylän alue) hyväksytty 31.5.2017 § 30. Kiinteistön käyttötarkoitus yleiskaavassa RM1 / ranta VU.

2. VUOKRA-AIKA

Sopimus on voimassa määräaikaisena kolmekymmentä (30) vuotta alkaen xx.xx.2024.

Hallintaoikeus vuokralaiselle siirtyy, kun sovitut edellytykset sen osalta täyttyvät ja kun kunnanhallituksen päätös on saanut lainvoiman.

2.1. Vuokrasopimuksen jatkaminen

Vuokrasopimus jatkuu määräajan jälkeen toistaiseksi voimassa olevana vuokrasopimuksena, jonka molempinpuolinen irtisanomisaika on 12 kk.

2.2. Vuokraoikeuden luovuttaminen

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata vuokrakohte osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle, joka harjoittaa yleishyödyllistä tai yhteisöllistä yhteiskunnallista toimintaa ja joka toiminnallaan edistää kylän ja kunnan hyvinvointia ja elinvoimaisuutta siten, että vuokrakohteen käyttötarkoitus ei olennaisesti muutu.

2.3. Vuokrasopimuksen irtisanominen tai purkaminen

Vuokralaisella ja vuokranantajalla on oikeus yhteisellä päätöksellä purkaa tämä vuokrasopimus.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli vuokralainen olennaisesti laiminlyö vuokrasopimuksen mukaista huolehtimisvelvollisuuttaan kiinteistöstä.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen (kyläyhdistys) ajautuu yli vuoden ajaksi toimimattomaan tilaan tai yhdistys lakkaa toimimasta kokonaan, eikä vuokraoikeutta voida siirtää kohdan 2.2 mukaiselle alivuokralaiselle.

2.4. Vuokralaisen oikeus lisärakentamiseen

Vuokralaisella on oikeus lisärakentamiseen oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaan. Lisärakentamisesta tulee informoida vuokranantajaa.

3. VUOKRA

luonnos 20.3.2024

Vuokrakohteen vuokra on kymmenen euroa (10 €) / per 10 vuotta, jonka ensimmäinen jakso maksetaan viimeistään vuokrasopimuksen allekirjoittamisajankohtana vuokranantajan osoittamalle tilille. Vuokra on kiinteä ilman indeksitarkistuksia.

Tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin vuokranantaja kuittaa vastaanottaneensa ensimmäistä kymmenen vuoden jaksoa koskevan vuokran.

Toinen kymmenenvuoden jaksoa koskeva vuokra maksetaan kymmenen vuoden kuluttua tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamispäivästä lukien.

Kolmas kymmenenvuoden jaksoa koskeva vuokra maksetaan kahdenkymmenen vuoden kuluttua tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamispäivästä lukien.

4. VUOKRAKOHTEN KUNNOSSAPITO

Vuokrakohteelle on tehty seuraavat kuntotutkimukset: koulun asuntola 10.11.2022 ja koulurakennus 15.11.2022. Osapuolet ovat tutustuneet vuokrakohteeseen ja kuntotutkimuksiin. Osapuolet tekevät vuokra-alueella ja sen rakennuksissa katselmuksen ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vuokrasopimuksen liitteeksi laaditaan ensimmäisessä katselmuksessa muutos- ja kunnostustöitä koskeva vastuunjakotaulukko, jonka toteutuminen käydään läpi tulevien vuosien katselmusten yhteydessä. Taulukoon yksilöidään vastuut ja veloitteet.

Vuokralaiselle kuuluu alueen ja rakennusten yleisilmeestä huolehtimista ja ranta-alueen ylläpitoa vuokra-aikana. Ranta-aluetta ylläpidetään yleishyödyllisiin käyttötarpeisiin ensisijaisesti kesäaikaan, jolloin kyläyhdistyksen vastuulla on jätehuolto, laiturin asennus ja poisto sekä ranta-alueen yleinen siisteys. Vuokra-alueen tai sen osan osoittamisesta matkailu- tai muuhun lyhytaikaiseen käyttöön vuokralaisella on oikeus periä käyttökorvausta.

Vuokralainen on tietoinen Pyhäjärven yleiskaavassa rakennuksille ja pihapiirille osoitetusta suojelumerkinnästä ja on velvollinen osaltaan huolehtimaan suojeluarvojen säilymisestä. Ulkopuolisista korjaus- ja muutostöistä sovitaan vuokranantajan ja tarvittaessa rakennusvalvontaviranomaisen kanssa.

5. RASITTEET Vuokra-alueen kautta kulkee ulkoilureitti. Pelastustie rantaan on pidettävä auki. Rannan virkistyskäyttö asukkaille ja matkailijoille on turvattava.

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

Vuokralainen on tutustunut vuokrakohteeseen ja hyväksyy sen siinä kunnossa ja niillä ehdoin kuin tässä sopimuksessa on kuvattu ja ensimmäisessä katselmuksessa yhdessä todettu.

6.1. Sopimusehtojen muuttaminen

Kaikki tähän sopimukseen tehtävät muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien osapuolten allekirjoitettava ollakseen päteviä.

6.2. Sähkö Vuokralainen tekee oman sähkösopimuksen ja maksaa käyttämänsä sähkön.

6.3. Vesi ja jätevesi Vesi- ja viemärlaitoksen käyttökustannukset siirtyvän vuokralaiselle. Vesi- ja viemärlaitoksen sekä viemärien kunnossapidosta vastaa vuokranantaja.

6.4. Lämmitys Vuokralainen maksaa lämmityksestä aiheutuvat kulut.

6.5. Vakuutukset Vuokranantaja omistajana vastaa rakennusten vakuuttamisesta. Vuokralainen vastaa vuokrakohteessa olevan oman sekä kolmannen osapuolen (alivuokralaiset) irtaimen omaisuuden vakuuttamisesta.

6.6. Katselmuksset Vuokra-aikana, vähintään vuoden välein pidetään vuokralaisen ja vuokranantajan välinen katselmus, jossa todetaan vuokrakohteen käyttö, tehdyt toimenpiteet ja arvioidaan tulevat korjaus- ja ylläpitotarpeet sekä niihin liittyvät vastuut. Katselmusten yhteydessä kunnossapidosta ja korjauksista tehdään erillinen listaus, joka tarkistetaan ja päivitetään tarvittaessa katselmusten yhteydessä. Ensimmäinen katselmus tehdään hallintaoikeuden siirtyessä vuokralaiselle kuitenkin ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

7. ERIMIELISYYDET

Sopimukseen liittyvät mahdolliset riidat ratkaistaan Lapin käräjäoikeudessa.

8. LAINSÄÄDÄNTÖ

Edellä olevien sopimusehtojen lisäksi sopimukseen sovelletaan Lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

9. ALLEKIRJOITUKSET JA PÄIVÄYS

Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) kummallekin osapuolelle.

Paikka:

Aika:

Vuokranantaja

Vuokralainen

Pyhän kyläyhdistys ry

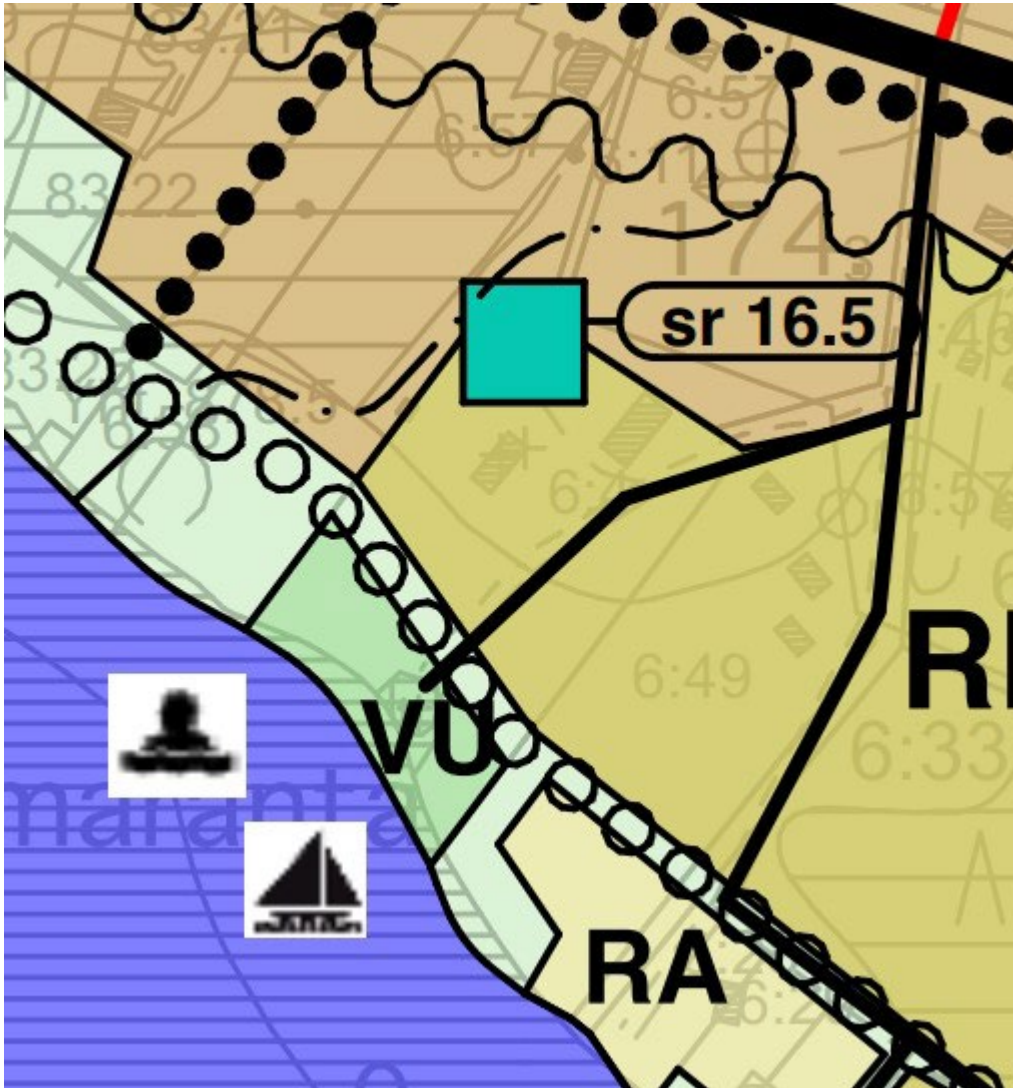
LIITTEET

1. Vastuunjakotaulukko
2. Kaavaote
3. Karttaote

Liite 1 vastuunjakotaulukko

kohde	vuokralainen	vuokranantaja	huom.
YLLÄPITOKULUT			
sähkö	x		
käyttövesi	x		liittymän omistaa vuokranantaja
lämmitys	x		
vakuutukset	x irtaimisto	x kiinteistö	
jätehuolto	x		myös ranta
piha-alueiden kesähuolto	x		
talvikunnossapito (ensisijaisesti auras)	x	x	Vuokralainen hoitaa, mutta vuokranantaja antaa vuosittaisen kertakorvauksen rantaan vievän pelastustien hoitamisesta.
vesikourujen puhdistus	x		vähintään kerran vuodessa
grillikodan polttopuuhuolto		x	edellyttää, että kota on yleisessä käytössä
laiturin asennus ja poisnosto	x		
wc:n ja pukuhuoneen siisteys	x		
KORJAUSKULUT			
sisäikkunat ja ovet, ulkoikkunat ja -ovet	x	hyväksyy suunnitelmat	Arvioitava ennakolta, onko muutoksilla vaikutuksia rakennushistorialliseen arvoon.
ulkoverhoilun huoltomaalaukset ja - korjaukset	x	hyväksyy suunnitelmat	Arvioitava ennakolta, onko muutoksilla vaikutuksia rakennushistorialliseen arvoon.
kellarit	x	x mahdolliset täytöt	
sisäpinnat	x	hyväksyy suunnitelmat	vuokralaisen omaisuudeksi jää paikalle hankittu irtaimisto
muutostöiden valvonta		x	
viemärit		x	
sähkötyöt	sisäpuoliset	ulkopuoliset	
vesijohdot	sisäpuoliset	ulkopuoliset	

Liite 2 Kaavaote



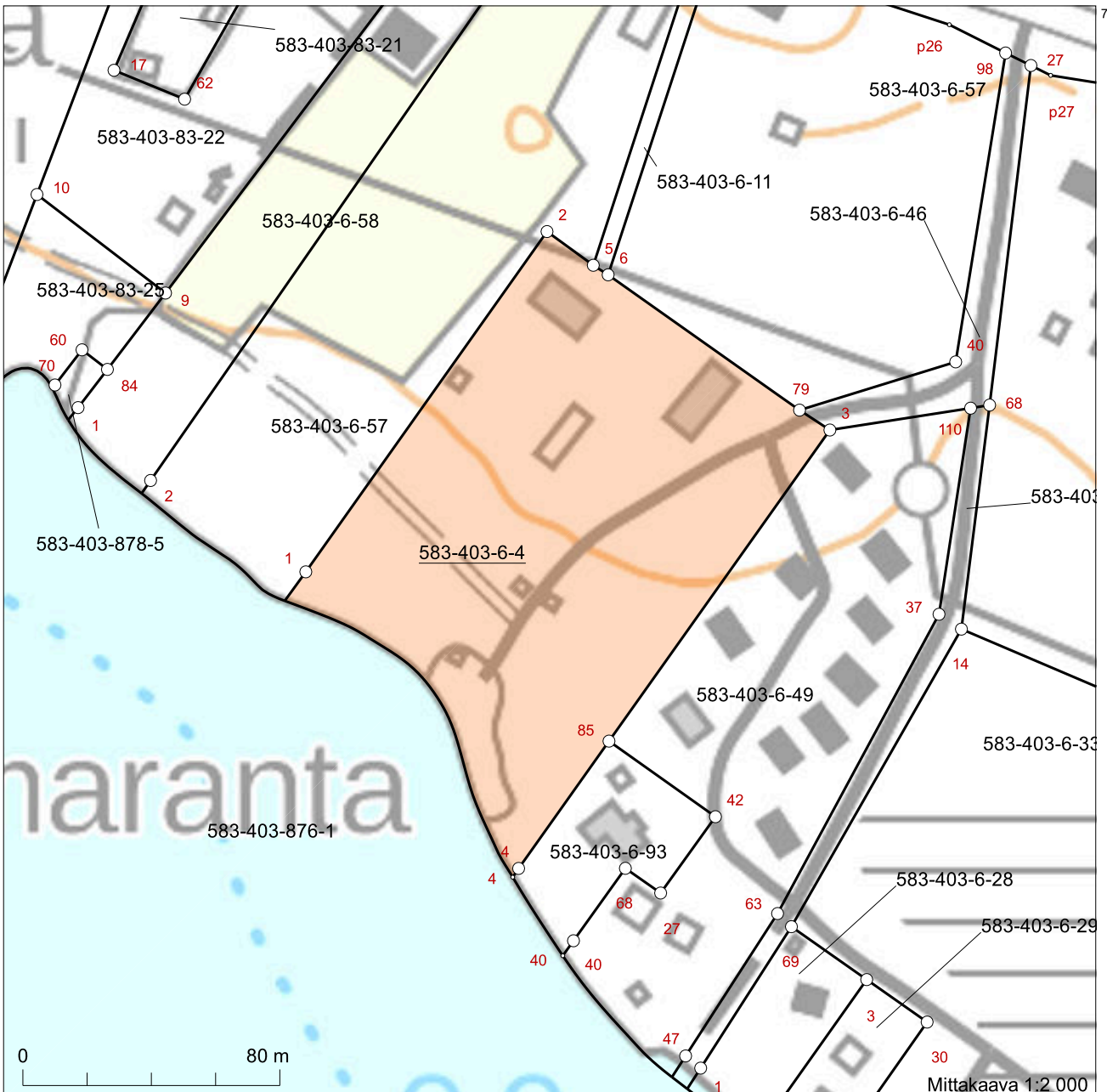


Kiinteistötunnus: 583-403-6-4
 Nimi: VAINIO
 Rekisteriyksikkölaji: Tila
 Kunta: Pelkosenniemi (583)
 Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on yleiskaava.

Tulostettu kiinteistö tietojärjestelmästä 22.1.2024.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



7438964

7438624