

MAANVUOKRASOPIMUS, luonnos

VUOKRANANTAJA

Espoon kaupunki	0101263-6
Postiosoite:	Tonttiyksikkö, PL 49, 20270 ESPOON KAUPUNKI
Puhelin:	(09) 81 621
E-mail:	tonttiyksikko@espoo.fi
Päätös:	Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto xx.xx.2022 § xx, lainvoimainen

VUOKRALAINEN

Vuokralaisen tiedot

VUOKRA-ALUE

Liitekartan 1 mukainen alue Espoon Oittaaan kylässä sijaitsevasta tilasta
Kiinteistötunnus: 49-443-1-39
Vuokra-alueen pinta-ala: Noin 8,0 ha
Osoite: Oittaaantie 1, Espoo

1. VUOKRASUHTEEN KESTO

1.1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 25 vuotta alkaen sopimuksen allekirjoittamisesta.

1.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset veloitteensa;
- 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.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokramiehelle annetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla leirintä- ja majoitusliiketoimintaa sekä näitä tukevia oheispalveluita varten.

2.2 Toimintavelvoite

Vuokralaisen on ryhdyttävä harjoittamaan olennaisilta osin **liitteen 2** mukaista toimintaa liitteessä kuvatussa laajuudessa kahden (2) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta sisältäen vähintään seuraavat toiminnot:

- Ympärivuotinen majoitus 20 majoitusyksikköä Campland ja/tai glampingmökki
- Toiminnan edellyttämät saniteettikontit
- Teltta-alustoja ja telttoja
- Caravanpaikkojen avaaminen
- 10 kevyempää majoitusyksikköä.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tämän velvoitteen täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on kaksituhatta (2000) euroa kultakin alkavalta kuukaudelta.

Rakentamisessa tulee noudattaa rakentamismääräyksiä. Vuokralainen on tietoinen, että alueella sijaitsee johtoja (mm. sähköjohtoja ja telekaapeli). Vuokralainen on velvollinen selvittämään alueella sijaitsevat johdot ja muut rakentamiseen vaikuttavat olosuhteet. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja muista vastaavista toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen liittämisestä kunnallistekniikkaan siten kuin vuokra-alueen toiminnan laajuus kulloinkin edellyttää.

Vuokralainen vastaa rakentamisen perustamistavasta. Vuokralaisen tulee tehdä rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavat maaperäselvitykset.

Vuokralainen huolehtii kaikista rakennushankkeen ja toimintansa edellyttämistä viranomaisluvista.

2.3 Alueen ja rakennusten käyttö ja kunnossapito

Vuokra-alueella sijaitsee vastaanottorakennus, kaksi huoltorakennusta sekä 29 kappaletta hirsirakenteisia mökkejä, joista 16 kpl on valmistunut arviolta 1970- ja 1980-luvulla ja 13 kpl on valmistunut vuonna 2006. Lisäksi alueella sijaitsee hirsirakenteinen saunarakennus ja jätetila. Kaikki rakennukset ovat vuokranantajan omistuksessa.

Vuokraoikeuteen kuuluu käyttöoikeus vuokra-alueella sijaitseviin vuokranantajan omistamiin rakennuksiin ja rakennelmiin, sekä oikeus käyttää niitä sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetun toiminnan harjoittamisessa vuokranantajaa enempää kuulematta.

Vuokralainen huolehtii vuokra-alueen ja vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen ja vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin ja rakennelmiin 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.

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

Mikäli vuokra-alueella sijaitseva vuokranantajan omistama rakennus tai rakennelma on teknisen kuntosensa tai muiden ominaisuuksiensa takia sopimaton vuokralaisen harjoittamaan tämän sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitettuun toimintaan, on vuokralaisella oikeus kustannuksellaan purkaa ja viedä pois vuokra-alueella sijaitseva vuokranantajan omistama rakennus tai rakennelma. Vuokralainen vastaa purkamisen mahdollisesti edellyttämistä viranomaisluvista.

Vuokranantajan omistamien rakennusten ja rakennelmien purkamisesta on kulloinkin ilmoitettava vuokranantajalle etukäteen kirjallisesti.

Mikäli vuokranantaja ei ole kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa ilmoituksesta ilmoittanut kirjallisesti vastustavansa purkamista, on vuokralaisella oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta purkaa ja viedä pois vuokra-alueella sijaitseva vuokranantajan omistama rakennus tai rakennelma. Purkutyön loppuunsaattamisesta tulee ilmoittaa vuokranantajalle erikseen kirjallisesti.

Mikäli vuokranantaja kirjallisesti ilmoittaa vastustavansa purkamista, on vuokranantaja velvollinen vastaamaan kustannuksellaan siitä, että rakennus tai rakennelma saatetaan kohtuullisessa ajassa sellaiseen tekniseen kuntoon, että sitä voidaan objektiivisesti arvioiden kohtuudella hyödyntää sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetussa toiminnassa.

Vuokralaisella ei ole oikeutta myydä vuokranantajan omaisuutta, ellei asiasta ole myyjän kanssa erikseen kirjallisesti sovittu. Purkamisesta mahdollisesti saatava tuotto tulee suorittaa vuokranantajalle viipymättä tuoton syntyminen jälkeen.

Tässä kohdassa tarkoitetut kirjalliset ilmoitukset voidaan toimittaa sähköisesti.

2.4a Roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei sen toimesta eikä muutoinkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin roskaantunut, vuokralainen huolehtii puhdistamisesta siten kuin jätelain (646/2011) 8 luvussa säädetään.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tontilla ennen vuokra-aikaa mahdollisesti sijainneiden vähäisten roskien käsittelystä ja poisviennistä kustannuksellaan.

2.4b Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrausta tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista

sopimuksen kohdassa 2.1 mukaisen käytön edellyttämälle tasolle kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vuokralaisen tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys Espoon kaupungin teknisen ja ympäristötoimen tonttiyksikköön. Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu teknisen ja ympäristötoimen tonttiyksikön kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen huolehtii alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain (527/2014) 14 luvussa säädetään.

Vuokralainen laadituttaa viipymättä vuokra-ajan päätyttyä kustannuksellaan riittävän asiantuntemuksen omaavalla konsultilla vuokra-alueen maaperän pilaantuneisuusselvityksen ja toimittaa sen vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä.

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

2.5 Alivuokraus

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

2.6 Katselmuksset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta vuokranantaja ilmoittaa ennalta vuokralaiselle. Vuokralaisella on oikeus osallistua katselmukseen.

2.7 Rasitteet ja vastaavat

Vuokrattavaan tonttiin ei kohdistu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjä rasituksia tai rajoituksia.

2.8 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Vuokralaisen, jolle tämä vuokraoikeus on siirtynyt, tulee hakea vuokraoikeutensa kirjaamista siten kuin maakaarissa (540/95) säädetään.

Uuden vuokralaisen tulee myös viipymättä ilmoittaa siirrosta vuokranantajalle. Ilmoitukseen tulee liittää jäljennös saantoasiakirjoista.

Vuokra-alueella harjoitettavaa kohdassa 2.1 tarkoitettua toimintaa ei saa vuokraoikeudesta erillisenä siirtää kolmannelle ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

3. MAKSUT

3.1 Vuokran määrä

Vuosivuokra (**perusvuokra**) on 23 500 euroa vuodessa.

Ensimmäisen 18 kuukauden vuokra-ajalta vuokraa-maksetaan 50 % edellä mainitusta perusvuokrasta. Tämän jälkeen vuokraa maksetaan täysimääräisesti.

Mikäli vuokra-alueella harjoitetun toiminnan kalenterivuoden aikana tuottaman liikevaihdon arvonlisäveroton euromäärä ylittää 550 000 euroa kalenterivuodessa, laskutetaan ylimenevältä liikevaihdon osuudelta liikevaihtoperusteista vuokraa (**lisävuokra**). Näin perittävän vuokran määrä on viisi prosenttia (5 %) liikevaihdon ylimenevältä osuudelta.

Vuokralainen on velvollinen kirjallisesti toimittamaan vuokranantajalle laskutusta varten tiedot päättyneen kalenterivuoden aikana kertyneestä liikevaihdosta seuraavan kalenterivuoden helmikuun loppuun mennessä.

Mikäli vuokralaisen tilintarkastuksen tai muun menettelyn yhteydessä käy ilmi, että vuokralaisen toimittamat tiedot vuokra-alueella harjoitetun toiminnan liikevaihdosta ovat olleet virheellisiä siten, että vuokraa on peritty liian vähän, tulee vuokralaisen oma-aloitteisesti toimittaa kaupungille kirjallinen selvitys asiasta. Vuokranantaja laskuttaa tällöin vuokralaiselta erikseen sen määrän, joka vuokralaiselta on jäänyt suorittamatta (**täydennysvuokra**).

Mikäli vastaavasti käy ilmi, että vuokraa on peritty liikaa, vähennetään liikaa peritty vuokra vuokralaisen kirjallisesta vaatimuksesta seuraavan kalenterivuoden laskutuksessa euro eurosta. Vaatimus tarvittavine selvityksineen on esitettävä seuraavan liikevaihtoa koskevan selvityksen antamisen yhteydessä tai muutoin oikeus raukeaa.

Laskutuksen oikeellisuuden varmistamiseksi vuokranantajalla on oikeus pyynnöstä saada pyytämänsä lisäselvitykset vuokralaiselta.

Mikäli vuokralainen ei toimita laskutuksen edellyttämiä tietoja vuokranantajalle tämän sopimuksen mukaisesti, on vuokralainen velvollinen suorittamaan perusvuokran lisäksi sopimussakkoa, jonka määrä on 7 % vuokra-alueella edellisen kalenterivuoden aikana harjoitetun toiminnan tuottaman liikevaihdon arvonlisäverottomasta määrästä kultakin alkavalta kuukaudelta, jonka alkuun mennessä ko. tietoja ei ole toimitettu tämän sopimuksen mukaisesti. Sopimussakko on aina kuitenkin vähintään 4000 euroa kultakin alkavalta kuukaudelta.

3.2 Indeksiehto

Perusvuokra ja muut tämän sopimuksen mukaiset sopimuskorvaukset, liikevaihtoperusteista lisävuokraa lukuun ottamatta, sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) 1.1.2023 alkaen siten, perusindeksilukuna käytetään vuoden 2022 tammikuun indeksilukua (perusindeksiluku). Perusvuokran ja sopimuskorvauksen määrä tarkistetaan laskutushetkellä tuoreimman julkaistun indeksiluvun (vertailuindeksiluku) siten, että laskutettavaan sopimuskorvauksen tämän sopimuksen mukaista määrää korotetaan samassa suhteessa kuin vertailuindeksiluku on perusindeksilukua suurempi.

3.3 Vuokran maksaminen

Vuokralainen maksaa perusvuokran vuokranvuokranantajan osoittamalle tilille kalenterivuositain kahdessa erässä, 31.3. ajalta 1.1. -30.6. ja 30.9. ajalta 1.7. - 31.12.

Vuokranantaja laskuttaa lisävuokran ja mahdollisen täydennysvuokran 30 päivän kuluessa edellä kohdassa 3.1 tarkoitettujen tietojen toimittamisesta.

Jos vuokralaisen toimittamat tiedot ovat riittämättömiä tai laskutus muusta syystä edellyttää enemmän aikaa, on vuokranantajalla oikeus varata tarvitsemansa lisäaika.

Vuokra suoritetaan vuokranantajan osoittamalle pankkitilille.

3.4 Muut maksut

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokraoikeutta ennen kohdassa 2.2. tarkoitetun veloitteen täyttämistä ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen kohdassa 2.2 tarkoitetun veloitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena 100.000 euron sopimuskorvauksen.

3.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen, jolle vuokraoikeus on siirtynyt, on velvollinen maksamaan myös ne vuokrat ja sopimuskorvaukset viivästyskorkoineen, jotka edellinen vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

Vuokranantaja lähettää vuokralaskut vuokrasopimukseen merkittyyn vuokralaisen osoitteeseen. Vuokralaisen tulee aina viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle vuokrasopimukseen merkityn laskutusosoitteen muutoksesta.

4. LUNASTAMINEN

4.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajalla ei ole velvollisuutta lunastaa vuokra-alueella olevia rakennuksia.

Vuokranantajalla on kuitenkin halutessaan oikeus lunastaa vuokra-alueella sijaitsevat vuokralaisen rakennukset ja rakennelmat niiden teknisestä arvosta.

4.2 Lunastamatta jäävä omaisuus

Ellei toisin kirjallisesti sovita, vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen vie pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä siistii alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

4.3 Vuokralaisen lunastusoikeus

Vuokralaisella ei ole tämän sopimuksen perusteella oikeutta lunastaa vuokra-alueita omakseen.

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1. Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tai rakennelma tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralainen rakentaa tuhoutuneen tilalle entistä vastaavan rakennuksen. Vuokralainen aloittaa rakennustyön vuoden kuluessa ja saattaa sen loppuun kolmen vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja tai antaa kirjallisen luvan poiketa velvollisuuden täyttämistä.

5.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Milloin vuokra-alueen kohdalla olevaan katua tai yleistä aluetta ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen huolehtii kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen ja yleisten alueiden osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Vuokralainen on tietoinen että vuokra-alueenliittymä/levike ei ole aurauksen piirissä.

5.3 Viivästyskorke

Viivästyskorke on korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukainen.

5.4 Sopimuksen irtisanominen

Vuokrasopimus voidaan irtisanoa tai purkaa maanvuokralaissa (258/1966) mainituin perustein.

5.5 Vuokraoikeuden kirjauttaminen

Vuokralainen hakee vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti.

5.6 Kiinnitys

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla 50.000 euron määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokramiehen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

Vuokranantajalla on oikeus vaatia kiinnityksen määrän tarkistamista sopimuskauden aikana, mikäli käy ilmeiseksi, ettei kiinnityksen määrä vastaa suuruusluokaltaan noin kolminkertaista vuosivuokraa.

5.7 Panttaussitoumus

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainittua kiinnitystä koskevan panttikirjan vuokranantajalle vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

5.8 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut huolellisesti vuokra-alueeseen ja sillä sijaitseviin rakennuksiin ja rakennelmiin.

5.9 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on huolellisesti tutustunut vuokrakiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. hakumateriaalit: Hakuilmoitus, kartta, kuntoarvio 19.3.2021 ja maanvuokrasopimusluonnos
5. yleiskaava määräyksineen
6. alueen johtokartat

Vuokralainen on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

5.10 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdolliset aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

LIITTEET

1. Kartta
2. Hankesuunnitelma

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä vuokrasopimus on tehty kahtena kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Espoossa x.x.2022

n.n.

ESPOON KAUPUNKI

n.n.