

MAANVUOKRASOPIMUS

VUOKRAN ANTAJA Kolarin kunta Y-tunnus 0191528-8
Isopalon­tie 2, 95900 KOLARI

VUOKRALAINEN Capiteos Oy Y-tunnus 3250290-2
Piiponkuja 4, 90540 OULU

VUOKRAN KOHDE Kolarin kunnan Kolarin kylässä sijaitsevasta tilasta Kunta-Ylitalo RN:o 11:197 (273-401-11-197) n. 6 820 m²:n suuruinen määräala. Vuokra-alueen muodostaa Kirkonkylän asemakaavan mukainen teollisuusrakennuspaikka 1 korttelissa 378 (TT I). Vuokra-alue on merkitty rasteroinnilla tämän maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan karttaan.

VUOKRA-AIKA Vuokra-aika on kolmekymmentä (30) vuotta 01.04.2023 – 31.03.2053.

VUOKRAN MAKSU Vuosivuokra on kahdeksansataakaksikymmentä (820,00) euroa. Vuosivuokra maksetaan kultakin vuodelta edeltävän vuoden marraskuun 30. päivään mennessä. Ensimmäisen vuosivuokran (v. 2023) suuruus on kuusisataaviisitoista euroa (615,00) ja on maksussa 30.04.2023 mennessä.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (v. 1951 = 100) siten, että yllä oleva vuosivuokra on perusvuokrana ja perusindeksilukuna sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen yllä mainitun indeksipisteluku. Vuokra tarkistetaan marraskuun vuokranmaksun yhteydessä edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (v. 2022 = 2161) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi tai pienempi.

KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokra-aluetta käytetään teollisuustoimintaan ja sille voi rakentaa teollisuustoimintaa varten olevia rakennuksia.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki rakentamis- ja yritystoiminnassa tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralainen ei saa toimenpiteillään aiheuttaa kunnalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

VAKUUTUKSET

Vuokralainen huolehtii vuokrauskohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

KÄYTTÖMAKSUT

Vuokralainen vastaa kaikista vuokraamansa alueen ja sen käyttöön liittyvistä maksuista ja kustannuksista, kuten sähkömenot, jäte- ja vesihuollon kustannukset sekä piha-alueen hoito.

KUNNOSSAPITO

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä, turvallisuudesta ja omaisuudestaan. Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottavista vuokra-alueen kunnossapitoon liittyvistä töistä kustannuksellaan.

Vuokralainen on velvollinen järjestämään vuokratun alueen jätehuollon viranomaisten antamien ohjeiden mukaisesti.

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

YMPÄRISTÖ

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue tai sen välitön ympäristö ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 133 ja 134 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotussa laissa säädetään.

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

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle tapahtumista, joilla voi olla vaikutusta maaperän tai pohjaveden laatuun.

TOIMENPITEET VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois kaiken omaisuutensa, jota kunta ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, kunnalla 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, kunnalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

SOVELLETTAVA LAKI JA RIITTOJEN RATKAISU

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvottelut eivät johda Sopijapuolia tyydyttävään lopputulokseen, ratkaistaan erimielisyydet alueen käräjäoikeudessa.

MUUT EHDOT

Vuokralainen on tietoinen vuokrattavan määräalaan kohdistuvasta Kirkonkylän asemakaavan merkinnöistä ja asemakaavamääräyksistä, jotka ovat tämän maanvuokrasopimuksen liitteenä.

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan lupaa, mutta vuokrasopimuksen siirrosta on ilmoitettava välittömästi seitsemän (7) vrk:n kuluessa kirjallisesti vuokranantajalle.

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle voimassa olevan Kirkonkylän asemakaavan ja asemakaavamääräysten mukaisesti teollisuustoimintaa varten olevan/t rakennuksen/t yhteensä vähintään 300 k-m² kokoisena 31.03.2028 mennessä. Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakentamistyöt em. vaatimusten mukaisesti viimeistään 31.03.2026 mennessä.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisen tai rakentamisen aloittamisen sitoutuu vuokralainen maksamaan sopimussakkoa Kolarin kunnalle kuusituhattakahdeksansataakaksikymmentä (6 820) euroa. Kunta voi hakemuksesta painavista syistä pidentää edellä mainittua määräaika.

Mikäli vuokralainen ei ole 31.03.2028 mennessä rakentanut vuokra-alueelle edellä mainitun mukaista rakennusta/rakennuksia, eikä kunta ole myöntänyt pidennystä määräaikaan, niin vuokrasopimus purkautuu.

Vuokranantaja antaa suostumuksensa (naapurin kuuleminen rakennuslupaa haettaessa) asemakaavan mukaiselle rakentamiselle.

Maanvuokrasopimus on Kolarin kuntaa sitova, kun Kolarin kunnanhallituksen tätä maanvuokrasopimusta koskeva hyväksyvä päätös on saavuttanut lainvoimaisuuden

Vuokralaisella on oikeus hakea vuokra-alueelle erityisen oikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta.

Kunnalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia selvittääkseen, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa.

Vuokralainen on velvollinen sallimaan viemäreiden ja vesijohtojen, tietoliikenne- ja sähkölinjojen, lämpöjohtojen sekä muiden sellaisten johtojen ja niiden vaatimien kiinnikkeiden ja tukien sijoittamisen vuokratun tilan alueelle. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Mikäli vuokran maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille erille on maksettava viivästyskorkoa valtiovarainministeriön vahvistaman viivästyskorkoprosentin mukaisesti. Mikäli vuokraaja laiminlyö vuokran maksamisen, taikka olennaisesti rikkoo tätä sopimusta, eikä huomautuksista huolimatta välittömästi korjaa laiminlyöntiään, kunnalla on oikeus purkaa sopimus. Sopimuksen purku ei vähennä vuokran määrää.

Muilta osin sovelletaan maanvuokralain (258/66) säännöksiä.

Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi samansanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

Kolarissa xx.xx.2023

KOLARIN KUNTA

Hannu Haapala
Vt kunnanjohtaja

Tiina Piirilä
Hallintojohtaja

Janne Tolonen
Capiteos Oy
Toimitusjohtaja