

Käyttöoikeussopimus

Asianumero: MH 8744/2023

Vuokranantaja

Metsähallitus
Osoite: Ratatie 11, 01301 Vantaa
Yritys- ja yhteisötunnus: 0116726-7

Yhteyshenkilö sopimuksen tekohetkellä:

Katriina Huttunen
Puhelin: 040 358 0558
Sähköposti: katriina.huttunen@metsa.fi

Käyttöoikeuden saaja / saajat

Sulkavan kunta, 0167265-0
Osoite: PL 25, 58701 SULKAVA

Yhteyshenkilö sopimuksen tekohetkellä:

Antti Hulkkonen
Puhelin: 044 4175205
Sähköposti: antti.hulkkonen@sulkava.fi

Käyttöoikeuden voimassaoloaika

Käyttöoikeusaika alkaa 01.01.2024

Käyttöoikeusaika päättyy 31.12.2033

Käyttöoikeuden kohde

Käyttöoikeuden kohteena oleva alue on merkitty sopimuksen liitteenä olevaan karttaan ja sijaitsee seuraavalla kiinteistöllä:

Kiinteistötunnus
768-893-1-1

Kiinteistön nimi
Lohikoski

Sijainnin kuvaus: Melontalaiturit Päähiekkään ja Mikonpolveen. Päähiekkään lisäksi huussi ja jätepiste sekä pieni pysäköintialue.

Käyttöoikeusalueen pinta-ala on noin 0,1 hehtaaria.

Käyttötarkoitus

Käyttöoikeus vuokrataan seuraavaan käyttötarkoitukseen: laituri

Vuokran määrä

Kertakorvaus on 2000,00 euroa.

Vuokrasta ei suoriteta arvonlisäveroa.

Vuokran maksaminen

Sopimusmaksu erääntyy maksettavaksi 30 päivän kuluttua sopimuksen allekirjoituspäivästä.

Vuokra maksetaan viitenumeroa käyttäen vuokranantajan laskussa ilmoittamalle pankkitilille.

Maksun viivästyessä maksamattomalle erälle peritään korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien. Viivästyskoron lisäksi käyttöoikeuden saaja on velvollinen maksamaan perimisestä aiheutuvat kulut perimispalkkioineen.

Käyttöoikeussopimus

Tämä sopimus on käyttöoikeussopimus, jossa käyttöoikeuden saajalle eli vuokralaiselle luovutetaan ei-yskinomainen käyttöoikeus vuokrakohteeseen.

Vuokraoikeudella tarkoitetaan tässä sopimuksessa käyttöoikeutta. Mahdolliset tämän sopimuksen sisältämät viittaukset vuokraoikeuteen, vuokralaiseen, vuokranantajaan tai muuhun vastaavaan eivät perusta vuokralaiselle käyttöoikeutta laajempaa oikeutta.

Vuokraoikeuden siirto

Käyttöoikeuden saaja ei saa siirtää vuokraoikeutta tai sen määräosaa toiselle ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakenteiden ja laitteiden omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Vuokranantajalla on oikeus, mutta ei velvollisuutta myöntää lupa vuokraoikeuden siirtoon. Mikäli vuokranantaja myöntää luvan ja vuokralaisen vuokraoikeudesta luovutetaan ainoastaan määräosa toiselle, ovat kaikki vuokralaiset yhteisvastuullisia tämän vuokrasopimuksen kaikista velvoitteista vuokranantajalle täysin riippumatta määräosiensa suuruudesta. Mikäli vuokralaiset tekevät hallinnanjakosopimuksen, edellyttää sen tekeminen vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

Vuokran maksamisen yhteisvastuullisuus

Yhteisvastuulliset vuokralaiset ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että sopimuksen mukainen vuokralasku lähetetään päävuokralaiselle.

Yhteisvastuulliset vuokralaiset hyväksyvät sen, että tarvittaessa vuokranantajalla on oikeus kohdistaa laskutus ja mahdolliset perintätoimet myös muihin yhteisvastuullisiin vuokralaisiin lähettämättä erillistä vuokralaskua/-kehotusta kaikille yhteisvastuullisille vuokralaisille.

Vuokran tarkistaminen erityisistä syistä

Mikäli vuokranantaja joutuu suorittamaan tämän sopimuksen perusteella saamistaan vuokratuloista veroja (esim. arvonlisävero) tai muita julkisoikeudellisia maksuja, joita vuokrasopimuksen allekirjoittamishetkellä ei voimassa olevan lainsäädännön perusteella ole tarvinnut suorittaa, on vuokranantajalla oikeus periä vuokra korotettuna veron tai maksun määrällä sen suorittamisvelvollisuuden alkamisajankohdasta lukien.

Mikäli vuokrasopimuksen sijaintikunnan käyttämä, tämän sopimuksen mukaiseen vuokra-alueeseen kohdistuva yleinen kiinteistövero nousee yli 1,5 prosentin, vuokranantajalla on oikeus perusvuokran tarkistamiseen 1,5 prosentin ylittävältä osalta. Uusi tarkistettu perusvuokra tulee voimaan muutosta seuraavan vuoden alusta lukien.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa tämän sopimuksen mukaisen alueen vuokra käypää hintatasoa vastaavaksi, jos vuokra-alueen käyttötarkoitusta, rakennusmäärää tai -oikeutta tai vuokra-alueen pinta-alaa muutetaan kaavanmuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä. Jos muutettu käyttötarkoitus, lisääntynyt rakennusoikeus tai vuokra-alueen lisääntynyt pinta-ala otetaan käyttöön, vuokraa korotetaan muutosta seuraavan vuoden alusta lukien.

Käyttöoikeuden haltija vastaa kaikista sellaisista maksuista ja velvoitteista, joihin vuokra-alueen osalta on alueen haltijan tai maanomistajan kulloinkin voimassa olevien lakien, asetusten ja kunnallisten säännösten mukaan osallistuttava, kuten yksityistielain (560/2018), jätelain (646/2011) ja vesihuoltolain (119/2001) mukaisista sekä tiekunnan määräämistä maksuista.

Vuokra-alueen muutokset

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueeseen voi vuokrakauden aikana kohdistua kaavoitus- tai kaavamuutostarpeita. Vuokralaisella ei tällöin ole oikeutta vaatia vuokranantajalta korvausta syntyneistä haitoista. Mikäli vuokra-alueen käyttömahdollisuus tällöin kuitenkin oleellisesti vähenee tai lisääntyy, noudatetaan maanvuokralain (258/66) 16 §:n säännöksiä.

Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut vuokrattavaan alueeseen ja sitä ympäröivään alueeseen haluamassaan laajuudessa sekä näitä koskeviin kaavamääräyksiin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Vuokralainen vakuuttaa vuokrauksen kohteen soveltuvan käyttötarkoitukseensa.

Vuokralainen on tietoinen siitä ja hyväksyy sen, että vuokrakohteen ulkopuoliseen alueeseen voi jatkossa kohdistua metsänhoito-, luonnonhoito- tai hakkuutoimenpiteitä.

Vuokra-alueen hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-alueen maisemoinnissa, siisteydessä, jätehuollossa, öljynkäsittelyssä ja muissa ympäristönsuojeluun liittyvissä asioissa niitä periaatteita, joita vuokranantaja on itse sitoutunut noudattamaan

ympäristö- ja laatu järjestelmässään. Vuokranantaja voi antaa näistä tarkempia ohjeita vuokrakauden aikana.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai muista suorittamistaan töistä aiheutuneista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksun hyvitystä. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillään eikä muillakaan toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

Mikäli vuokralainen laiminlyö hänelle maanvuokralain (258/66) 10 §:n 1 momentin mukaan kuuluvan kunnossapitovelvollisuuden, on hän velvollinen vuokrasuhteen päättyessä korvaamaan menettelystään aiheutuneen vahingon.

Puusto ja maa-ainekset

Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-aines kuuluu vuokranantajalle. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan suostumusta luovuttaa tai vuokra-aikana viedä pois mitään alueeseen kuuluvaa eikä myöskään kaataa tai vahingoittaa vuokra-alueella kasvavia puita ja pensaita, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle, lukuun ottamatta rakennus alalta tai sen läheisyydestä rakennustyön takia välttämättä kaadettavaa puustoa. Luonnonsuojelu- tai ohjelma-alueilla puiden kaatamisesta tulee sopia vuokranantajan kanssa erikseen.

Muutoin vuokralainen saa kaataa puita ainoastaan vuokranantajan luvalla ja sovittavaa korvausta vastaan.

Vuokralainen on velvollinen tarkkailemaan puiden kuntoa ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin vahingonvaaran torjumiseksi.

Vuokranantaja ei ole korvausvelvollinen alueella olevien puiden mahdollisesti aiheuttamasta vahingosta tai haitasta.

Vuokra-alueen ympäristön tila

Vuokranantaja on antanut vuokralaiselle ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisen selvityksen. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alueen maaperä olisi pilaantunut edellisen vuokralaisen toiminnasta tai muutoin. Mikäli vuokralainen havaitsee vuokra-alueen maaperän pilaantumista, vuokralaisen tulee ottaa välittömästi yhteyttä vuokranantajaan.

Vuokranantaja ei vastaa ennen maanvuokrasopimuksen alkamista vuokra-alueella mahdollisesti tapahtuneesta maaperän pilaantumisesta eikä siitä aiheutuvista kustannuksista ja vahingoista.

Vuokralaisen vastuu pilaantumisesta

Käyttöoikeuden saaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue, osa siitä, ympäröivä vesistö ja vesistön pohjasedimentit tai pohjavesi ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Vuokralaisen tulee huolehtia siitä, että jätteen tai pilaantumista aiheuttavan aineen joutuminen maaperään, vesistöön ja pohjaveteen estetään, ja toiminnassa noudatetaan viranomaisen antamia ohjeita ja varovaisuutta ympäristöä pilaavien aineiden käsittelyssä.

Käyttöoikeuden saajalla on ilmoitusvelvollisuus sekä vuokranantajalle että ympäristöviranomaiselle, mikäli tämä havaitsee maaperän, vesistön tai pohjaveden

pilaantumista. Vuokralaisen tulee ryhtyä välittömiin toimiin pilaantumisen rajoittamiseksi.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin käyttöoikeuden saajan toimesta vuokra-aikana pilaantunut, käyttöoikeuden saaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan alueen puhdistamisesta ympäristöviranomaisten edellyttämällä tavalla siten kuin ympäristönsuojelulaissa (527/2014) tai sen sijaan tullessa lainsäädännössä on säädetty.

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää vuokra-alueella vuokraehtojen noudattamista koskevia tarkastuksia.

Vuokralaisella, jolle tarkastuksesta on etukäteen ilmoitettava, on oikeus olla tarkastuksessa läsnä. Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

Sopimuksen päättäminen ja toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokrasopimus lakkaa olemasta voimassa ilman irtisanomista vuokra-ajan päättyttyä.

Kesken sopimuskauden vuokralaisella ja vuokranantajalla on oikeus sanoa vuokrasopimus irti vain tässä sopimuksessa sovitulla ja maanvuokralaissa säädetyillä perusteilla. Jos vuokralainen ja vuokranantaja ovat yksimielisiä ja panttioikeuden haltijoilta on saatu suostumukset, vuokrasopimus voidaan päättää kesken sopimuskauden myös sopimalla.

Vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä kustannuksellaan siirrettävä omistamansa rakennukset, rakennelmat ja laitteet sokkeleineen ja muu omaisuus vuokra-alueelta, siistittävä vuokra-alue ja luovutettava alue vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Mikäli edellä tässä kappaleessa tarkoitettuja velvollisuuksia ei ole täytetty kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta. Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen irtain omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on oikeus myydä vuokra-alueella oleva omaisuus vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta lunastaa rakennuksia tai rakennelmia. Vuokranantajan oikeudesta lunastaa rakennukset noudatetaan, mitä maanvuokralain (258/1966) 76 §:ssä on säädetty.

Vuokrasuhteen päättyessä ennen kalenterivuoden päättymistä on osavuoden vuokramaksu maksettava ennen vuokrasuhteen loppua. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokrakauden jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Ilmoitukset ja tiedoksiannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan postiosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisestä, jos se on lähetetty mainittuun osoitteeseen.

Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen voimaantulo

Tämän vuokrasopimuksen muutokset ja lisäykset tehdään kirjallisina molempien sopimusosapuolten allekirjoituksilla vahvistettuina ja liitetään tähän sopimukseen.

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sekä vuokralainen että vuokranantaja ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet sopimuksen.

Sovellettava laki ja riidanratkaisu

Tähän sopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, 5 luku) säännöksiä.

Mikäli sopijapuolten välillä syntyy erimielisyys, pyrkivät sopijapuolet ratkaisemaan erimielisyyden neuvottelemalla keskenään. Siinä tapauksessa, että sopijapuolet eivät tässä onnistu, ratkaistaan asia Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, yksi vuokralaiselle ja yksi vuokranantajalle.

Allekirjoitukset:

Metsähallitus

Sulkavan kunta

Paikka ja aika
Savonlinna

Paikka ja aika
Sulkava

Katriina Huttunen
Maankäyttöasiantuntija

Antti Hulkkonen
Tekninen johtaja

Liitteet:

Sopimuskartta käyttöoikeussopimus 125626

