

(Käännös)

MAANVUOKRASOPIMUS

JOHDANTO

Sopijapuolet

Vuokranantaja Paraisten kaupunki (vuokranantaja)
Y-tunnus 0136082-5
Rantatie 28, 21600 Parainen

Vuokralainen Oy LaD Ab (vuokralainen)
Y-tunnus 2607142-1
Vestergårdintie 1, 21600 Parainen

Vuokra-alue Sollidenin leirintäalue olemassa olevat rakennukset mukaan lukien. Alue käy ilmi oheisesta kartasta. Alueen pinta-ala on noin 6,2 ha ja se käsittää tilat 445-508-2-1 ja 445-473-2-27 kokonaisuudessaan sekä osia tiloista 445-473-1-93, 445-473-2-45 ja 445-473-2-64. Vuokranantaja on pannut vireille kyseisten alueiden yhdistämisen yhdeksi tilaksi.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan vuokra-alue koostuu RT-1-, VV-1- ja VP-alueista.

1. VUOKRA-AJAN KESTO

1.1 Vuokra-aika 1.4.2014–31.12.2023

1.2 Vuokra-ajan jatkaminen

Edellä mainitun vuokra-ajan päätyttyä tämä sopimus on voimassa vielä viisi vuotta entisin ehdoin, kuitenkin ilman investointivelvollisuutta, ellei kumpikaan osapuoli ole irtisanonut sopimusta yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä.

2. MAKSUT

2.1 Vuokra Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 10 000 euroa. Arvonlisävero sisältyy maksun määrään. Vuotuinen vuokra maksetaan viimeistään 31. päivänä elokuuta vuokranantajan laskun mukaisesti.

Vuokran lisäksi vuokralainen investoi vuosittain 20 000 euroa tekniikkaan, laitteisiin ja rakennuksiin, jotka tuovat toiminnalle lisäarvoa. Investoinnit voidaan tehdä etupainotteisesti, jolloin ne pienentävät seuraavien vuosien investointivaatimusta. Olemassa olevien rakennusten peruskorjaus katsotaan investoinniksi.

Ensimmäisenä sopimusvuonna (vuonna 2014) vuokralainen investoi 30 000 euroa tekniikkaan, laitteisiin ja rakennuksiin, mutta ei poikkeuksellisesti maksa vuokraa. Vuokranantaja vastaa kyseisenä

vuonna kiinteistöjen palo- ja varkausvakuutuksista, mutta ei muista kuluista.

Vuokralaisen tekemien investointien taso tarkistetaan vuosittaisessa katselmuksessa, kohta 3.6. Vuokralaisen on vuosittain katselmuksen yhteydessä, mutta kuitenkin viimeistään 30. päivänä marraskuuta esitettävä selvitys investoinneista ja niiden kustannuksista. Selvitykseen on sisällyttävä selvitys myös mahdollisesta omasta työstä ja sen hinnasta. Investoinneiksi ei katsota sellaisia korjaus- ja parannustöitä, joita vakiintuneen käytännön mukaan pidetään tavanomaisena kiinteistön kunnossapitona.

2.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sitä tarkistetaan vuosittain indeksin muutosta vastaavasti. Perusindeksi on huhtikuun 2014 indeksiluku.

Ensimmäinen indeksitarkistus tehdään vuonna 2015. Vuosivuokraa (perusvuokra) tarkistetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin, joka on kyseisen vuoden kesäkuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla käytettäväksi leirintäalue toimintaan.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toiminnan toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa kaikkia lainsäädännön ja viranomaisten asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa ryhtyä rakentamistoimenpiteisiin tai muihin toimenpiteisiin, joista aiheutuu vuokranantajalle tai kolmannelle vahinkoa tai haittaa.

3.2 Kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen, rakennusten, laitosten ja kunnallistekniikan kunnossapidosta sekä vuokra-alueen, rakennusten ja laitosten siisteydestä ja turvallisuudesta. Velvollisuus koskee myös viereistä virkistysaluetta (VP), joka ei sisälly vuokra-alueeseen. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman vuokranantajan lupaa, paitsi kun ne on kaadettava välittömästi niiden turvallisuudelle aiheuttaman vaaran vuoksi.

Vuokralainen sitoutuu kunnostamaan alueen vuokramökit viimeistään vuonna 2017.

Olemassa olevia rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokranantaja vastaa yleisen uimalaiturin kunnossapidosta.

3.3 Oikeus uudisrakennuksen rakentamiseen

Vuokralaisella on oikeus rakentaa rakennuksia ja rakenteita, jotka hyödyttävät leirintäalueen toimintaa ja jotka ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisia. Vuokranantajan kirjallinen lupa vaaditaan kuitenkin ennen kuin vuokralainen jättää rakennuslupa-/toimenpidelupahakemuksen tai ryhtyy muihin peruskorjaustoimenpiteisiin.

3.4 Maaperän saastuminen ja roskaamiskielto

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei hänen toimestaan eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 7 ja 8 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 12 luvussa säädetään.

Jos vuokralainen laiminlyö tämän velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus puhdistaa alue vuokralaisen lukuun ja periä puhdistamisesta aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralainen on velvollinen huomioimaan jätelain 72 §:n mukaisen roskaamiskiellon. Vuokralainen on velvollinen siivoamaan vuokra-alueen jätelain 73 §:ssä mainitulla tavalla.

3.5 Oikeus alueen luovuttamiseen kolmannelle

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle.

3.6 Katselmus

Joka syksy ennen marraskuun loppua pidetään yhteinen katselmus, josta pidetään pöytäkirjaa. Tämän katselmuksen yhteydessä vuokralaisen on myös annettava selvitys vuotuisen investointivelvollisuutensa täyttymisestä.

Osapuolten on viimeistään tässä yhteydessä ilmoitettava mahdollisista toiseen osapuoleen kohdistuvista vaatimuksistaan rakennusten ja laitosten kunnon, suoritettujen töiden jne. suhteen.

Vuokranantajalla on myös oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksen selvittämiseksi, että vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset ovat sopimuksen mukaisessa kunnossa ja että tämän sopimuksen määräyksiä

noudatetaan myös muutoin. Vuokralaiselle on etukäteen tiedotettava katselmuksesta.

3.7 Johtojen sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien kiinteistöä tai yhdyskuntaa palvelevien tarpeellisten johtojen sijoittamisen vuokra-alueelle.

Toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

4. LUNASTUS

4.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen vuokranantajan kirjallisella suostumuksella rakentamat rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan leirintäalueen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

1. rakennuksia, jotka vuokralainen on rakentanut ilman vuokranantajan suostumusta, eikä rakennuksia tai rakenteita, joita varten ei ole myönnetty asianmukaista rakennuslupaa/toimenpidelupaa
2. keskeneräisiä rakennuksia, laitteita tai laitoksia
3. puita, pensaita ja muita istutuksia.

4.3 Lunastushinta ja sen maksaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

4.4 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus luovutettaessa vuokra-alue uudelleen samalle vuokralaiselle

Jos vuokra-alue luovutetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle samalle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 4.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

4.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä poistamaan alueelta omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuuden, joita vuokranantaja ei lunasta.

Vuokralainen on myös velvollinen siistimään alueen.

Jos edellä mainittua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä omaisuus vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Jos vuokralaisen vuokra-alueella olevan omaisuuden arvo kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

5 MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Uimaranta

Yleisöllä on oikeus käyttää maksutta vuokra-alueen uimarantaa ja sen yleistä uimalaituria, palvelulaitoksia ja pysäköintialuetta. Yleisöllä on myös ympäri vuoden oikeus vapaaseen kulkuun uimarannalle, kuitenkin niin, että alueen liikennejärjestelyjä noudatetaan.

Vuokranantaja vastaa uimarannan yleisestä siistimisestä keväällä ennen sesongin alkua, vuokralainen vastaa rannan päivittäisestä hoidosta ja kesällä suoritettavista lakisääteisistä uimaveden tutkimuksista.

Vuokralainen on tietoinen avantouintia koskevasta sopimuksesta, jonka kaupunki on tehnyt avantouintiseura Paraisten Pingviinien kanssa.

5.2 Toiminnan seuranta

Vuokralainen pitää sopimuskaudella päivittäistä tilastoa maksavista vieraista ja muusta leirintäalueen toiminnasta, kuten kahviomyynnistä. Paraisten kaupungilla on oikeus tutustua näihin kerättyihin tietoihin voidakseen siten seurata toiminnan kehitystä.

5.3 Käyttökustannukset

Vuokralainen vastaa kaikista toiminnasta aiheutuvista käyttökustannuksista, kuten sähköstä, vedestä ja jätehuollosta.

5.4 Vakuutukset

Vuokralainen vastaa siitä, että hänellä on vuokra-alueella harjoittamalleen toiminnalle ja alueelle sijoittamilleen irtaimistolle ja koneille riittävä vakuutusturva.

Vuokranantaja vastaa siitä, että valmiiksi rakennetuilla ja loppukatselmuksen läpikäyneillä rakennuksilla ja muilla rakenteilla on sovitun vakuutusarvon mukainen kiinteistövakuutusturva.

Vuokralainen vastaa siitä, että rakennusten ja rakenteiden vakuutusturva on riittävä rakennusvaiheessa. Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle tiedot uudisrakennusten ja peruskorjattujen rakennusten uusinta- ja loppukatselmuspöytäkirjoista.

- 5.5 Tieoikeus Vuokralainen on tietoinen vuokra-aluetta rasittavasta yksityisten kiinteistöjen tieoikeudesta.
- 5.6 Viivästyskorko Mikäli vuokran maksaminen viivästyy, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneelle summalle korkolain mukaista viivästyskorkoa.
- 5.7 Sopimussakko Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja eikä 14 päivässä todisteellisen kehotuksen saatuaan ole oikaissut laiminlyöntiään tai menettelyään, vuokralainen on velvollinen maksamaan sopimussakkona 1 000 euroa jokaista alkanutta päivää kohden, jona aikana sopimusrikkomusta ei ole korjattu. Sopimussakon määrä lasketaan siitä päivästä lukien, jolloin vuokralainen on vastaanottanut sopimusrikkomuksen korjauskehotuksen.

5.8 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/1966) säädetyillä perusteilla ja siinä säädettyä menettelyä noudattaen.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun velvollisuutensa harjoittaa leirintäaluetointia.

Jos vuokralainen ei täytä investointivaatimuksia tai kunnossapitovaatimuksia, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus.

5.9 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mahdolliset tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus on laadittu kahtena samansisältöisenä kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Parainen . huhtikuuta 2014

Folke Öhman
Kaupunginjohtaja
Paraisten kaupunki

Barbro Forster
Toimitusjohtaja
Oy LaD Ab