

# MAANVUOKRASOPIMUS

**LUONNOS 20.5.2025**

## **1. JOHDANTO**

### **1.1 Sopijapuolet**

Vuokranantaja: Kemijärven kaupunki Y-tunnus: 0191717–9  
PL 5, 98101 Kemijärvi

Vuokralainen: Jauri Resort Oy, Y-tunnus 3436254–4  
Hietaniemenkatu 9, 98100 Kemijärvi

### **1.2 Vuokra-alue**

Kemijärven kaupungissa, Pöyliöjärvessä sijaitseva (Puustellinsaari) 320–402–244–0 jonka pinta-ala on n. 2975 m<sup>2</sup>. Vuokra-alue ilmenee vuokrasopimuksen liitekartasta. Saaressa ei ole rakennuksia eikä rakennelmia.

Saaren käyttötarkoitus on vuokraajan tarjoamien pienimuotoisten ohjelmapalvelujen järjestäminen asiakkaille.

### **1.3 Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla, siten kuin käyttötarkoituksesta on määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hän noudattaa lainsäädäntöä ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

### **1.4 Alueelle rakentaminen**

Vuokralaisella on oikeus tehdä saareen pienimuotoisia rakennelmia ohjelmapalvelujen tueksi. Kaikki rakennelmat tulee pystyä purkamaan sopimuskauden jälkeen.

Vuokra-alueen puustoa ei saa poistaa tarpeettomasti.

### **1.5 Kunnossapito ym.**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen 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.

### **1.6 Maaperän saastuminen**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana jätelain (17.6.2011/646) 72 §:n mukaan, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 73 §:ssä säädetään.

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

### **1.7 Alivuokraus**

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata sekä oikeus muutoin luovuttaa vuokra-alue tai osa siitä kolmannelle.

### **1.8 Katselmukset**

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

## **2 VUOKRASUHTEEN KESTO**

### **2.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa xx.xx.2025 ja päättyy 31.12.2030. Vuokrasopimus kestoajaksi on viisi vuotta. Vuokrasopimusta on em. ajan jälkeen mahdollisuus jatkaa viisi (5) vuotta kerrallaan, mikäli kumpikaan sopijaosapuoli ei ole puolta vuotta ennen sopimuskauden päättymistä irtisanonut sopimusta.

### **2.2 Uudelleen vuokraus**

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen;
- 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 vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

## **3 MAKSUT**

### **3.1 Vuokra**

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on neljäsataaneljäkymmentäkuusi euroa ja kaksikymmentäviisi senttiä (446,25) euroa (perusvuokra).

Vuokran perusteena on alueella viimeaikana tehdyt kaupat, joissa myydyn alueen neliöhinta on ollut 3 € / m<sup>2</sup>.

Vuotuinen vuokra suoritetaan elokuun loppuun mennessä kaupungin tilille rahalaitokseen.

Kuluvan vuoden vuokra, joka suoritetaan syyskuun loppuun mennessä kaupungin tilille rahalaitokseen, on 000,00 euroa.

### **3.2. Indeksiehto**

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 3.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2024 joulukuun indeksiluku, joka on 2333. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien.

### **3.3 Maksamattomat vuokrat**

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta. Vuokranantaja on vahvistanut, ettei maksamattomia vuokria ole, eikä näin ollen vaateita Vuokralaiselle ole.

## **4 LUNASTAMINEN**

### **4.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus**

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja ei ole on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamaa vuokra-alueella sijaitsevia, edellä kohdassa 1.4 tarkoitettuja rakennelmia.

### **4.2 Lunastamatta jäävä omaisuus**

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

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

## **5 MUUT SOPIMUSEHDOT**

### **5.2 Vuokraoikeuden rekisteröiminen / siirto**

Vuokralaisen tulee rekisteröidä vuokraoikeutensa siten kuin Maakaassa (12.4.1995/540) säädetään.

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (12.4.1995/540) on säädetty.

### **5.3 Viivästyskorko**

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n 1 momentin mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

### **5.4 Sopimuksen päättäminen**

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 20 ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

### **5.5 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisillä neuvotteluilla ja toissijaisesti kiinteistön sijaintipaikan Lapin käräjäoikeudessa.

### **5.6 Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kunnan osalta sitten, kun kunnan viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

### **5.8. Sopimuksen lainvoimaisuus**

Tätä sopimusta koskeva elinvoimalautakunnan päätös yy.yy.2025 § 00, päätös . .2025 on saanut lainvoiman.

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

Kemijärvellä .päivänä

kuuta 2025

Kemijärven kaupunki

JAURI RESORT OY

Nimi  
vs, elinvoimajohtaja

Mikko Kanerva  
Toimitusjohtaja

LIITTEET: Liite 1. Kartta vuokra-alueesta

Vuokra-alue 20.5.2025 Kemijärven kaupunki / Jauri Resort Oy

## Liite 1

