

LUONNOS 3.9.2025

MAANVUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

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

Vuokralainen: A LA Carte Lapland Oy Y-tunnus: 1761846-4
Ellitsantie 6
99555 Luosto

1.2 Vuokra-alue

Kemijärven kaupungin Suomutunturilla sijaitsevasta kiinteistöstä 320-413-3-5 määräala, pinta-alaltaan n. 2,6ha. Vuokra-alue ilmenee vuokrasopimuksen liitekartasta (liite 1). Käyttötarkoitus yleiskaavassa on M, maa- ja metsätalousvaltainen alue. Vuokra-alue käsittää n. 230 m pitkän ja n.112 m leveän alueen matkailijoille järjestettävien talvi aktiviteettien toiminta-alueeksi.

1.3 Käyttötarkoitus

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

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi tilapäiseen virkistys toimintaan, asiakaskokemusten luomiseen erilaisille matkailijaryhmille. Alueella on tarkoitus harrastaa Suomen talviseen luontoon liittyviä elämystoimintoja pääsääntöisesti ulkomaalaisille matkailija ryhmille. Vuokra-alueelle rakennetaan ainoastaan vuokraajan toimesta 29m² tilapäinen kotarakennelma, jossa voidaan lämmitellä ja pitää taukoa. Ryhmät vierailevat noin tunnin verran kerrallaan alueella. Alueen käyttö rajoittuu lumipeitteiseen talviaikaan.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki järjestettävään toimintaan liittyvät luvat, toiminnan toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja 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

Vuokralainen suorittaa kotarakennelman toteuttamiseen liittyvät sovitut puuston raivaukset. Puustoa tulee raivata mahdollisimman vähän. Toiminnot tulee suunnitella mahdollisuuksien mukaan olemassa oleviin avoimiin kohtiin.

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 perusrannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokraoikeuden päättyessä vuokralaisen tulee ennallistaa alue 6kk kuluessa vuokraoikeuden päättymisestä.

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.

Vuokralainen ei ole vastuussa aikaisempien toimijoiden/vuokralaisten mahdollisista maaperän saastuttamisesta. Asia on silmämääräisesti tarkastettu, eikä maaperän saastumista ole havaittu.

1.7 Alivuokraus

Vuokralaisella on ei ole lupaa vuokrata eikä alivuokrata aluetta, ilman vuokranantajan suostumusta, kolmannelle osapuolelle.

1.8 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue 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 1.10.2025 ja päättyy 31.3.2030. Vuokrasopimus on voimassa edellä mainitun ajanjakson. Vuokrasopimus on em. ajan jälkeen voimassa vuoden kerrallaan, mikäli kumpikaan sopijaosapuoli ei ole puolta vuotta ennen sopimuskauden päättymistä irtisanonut sopimusta.

2.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrauden 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 vuokrauden 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. Vuokraoikeuden jatkoa tulee hakea 6 kk, ennen vuokraoikeuden päättymistä kirjallisesti.

3 MAKSUT

3.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on viisisataa (500,00) euroa (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra suoritetaan elokuun loppuun mennessä kaupungin tilille rahalaitokseen.

Kuluvan vuoden vuokra, joka suoritetaan elokuun loppuun mennessä kaupungin tilille rahalaitokseen, on xxx 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 MUUT SOPIMUSEHDOT

4.1 Vuokra-alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokraamansa alueen siistinä ja kunnossa sekä huolehtimaan roskien poiskuljettamisesta.

4.2 Vuokraoikeuden rekisteröiminen / siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

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

4.3 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.

4.4 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 pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti keskinäisillä neuvotteluilla, mutta jos ratkaisua ei saada, asia saatetaan Lapin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

5.6 Sopimuksen voimaantulo

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

5.7. Sopimuksen lainvoimaisuus

Tätä sopimusta koskeva elinvoimalautakunnan päätös . .2025 §__ on saanut lainvoiman __. __. 2025

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

Kemijärvellä xx päivänä -----kuuta 2025

Kemijärven kaupunki

A La Carte Lapland Oy

xxxxxxxxxx
Elinvoimajohtaja

Ben Trebilcock
Toimitusjohtaja

LIITTEET: Liite1. karttaliite maanvuokrasopimukseen 3.9.2025

Liite 1.

3.9.2025 7.32.28

