

VUOKRASOPIMUS – luonnos

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Paraisten kaupunki, 0136082-5
Rantatie 28, 21600 Parainen

Vuokralainen: Elda Interactive Oy, 2718779-2
Hyvilempintie 113, 21600 Parainen

1.2 Vuokra-alue

Tila Kittuis stranden 445-659-5-1

1.3 Kaupungin päätös

Kaupunginhallitus xx.xx.2024 § xx. Päätös on saanut lainvoiman.

2 VUOKRASUHTEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on kolmekymmentä (30) vuotta alkaen 1.7.2024.

2.2 Uudelleenvuokraus

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

- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen
- vuokralainen on ilmoittanut vuokranantajalle viimeistään yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeutta.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue annetaan käytettäväksi leirintäalueena ja vierasvenesatamana maanvuokralain (258/66) 5 luvussa tarkoitetulla tavalla.

Vuokra-aluetta tulee käyttää ulkoilulain 3 luvun mukaiseen lyhytaikaiseen asumiseen. Mökkien ja pysäköintipaikkojen vuosi- tai sesonkiperusteinen vuokralle antaminen on kiellettyä.

Leirintäalueen tulee olla yöpyjille avoinna Saariston rengastien aukioloaikojen puitteissa. Varsinaisen huippusesongin ulkopuolella palvelut voivat olla rajallisemmat.

Vuokralaisella on oikeus harjoittaa alueella myös matkailua edistävää toimintaa.

Vuokralaisella on leirintäalueella oikeus tarjota palveluja myös muille kuin yöpyville vieraille.

Vuokralaisella on oikeus rakentaa alueelle toimintaa tukevia rakennuksia ja rakennelmia.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnan edellyttämät viranomaisluvut ja että se noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

3.2 Kunnossapito ym.

Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokratontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Puut ovat kaupungin omaisuutta.

Vuokralainen vastaa sekä tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä että töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä kunnossapidosta, perusparannuksista tai muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista.

Vuokralaisella ei myöskään vuokrasuhteen päättyessä ole oikeutta korvaukseen tekemistään perusparannuksista, jotka ovat lisänneet alueen arvoa, taikka muista suorittamistaan töistä.

3.3 Maaperän saastuminen ja roskaaminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta mainitun lain 14 luvun mukaisesti.

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

Mikäli vuokra-alue on roskaantunut, vuokralainen on velvollinen siivoamaan vuokra-alueen jätelain (646/2011) 73 §:n tarkoittamalla tavalla.

3.4 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumusta. Kielto ei koske kohdan 3.1 mukaista lyhytaikaista vuokralle antamista leirintäaluettoiminnan yhteydessä.

3.5 Katselmus

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen muita ehtoja. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

3.6 Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus

Vuokranantajalla ei ole tiedossa, että vuokra-alueella olisi pilaantuneita maita tai että siellä olisi harjoitettu toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueelta löytyy pilaantuneita maa-alueita ja valtion valvontaviranomainen siitä syystä määrää puhdistustoimenpiteitä, vastaa vuokranantaja pilaantuneen alueen puhdistustoimenpiteistä johtuvista

kustannuksista. Tämä tarkoittaa niitä kustannuksia, joita puhdistustoimenpiteistä aiheutuu tavanomaisten maarakennus- ja purkamiskustannusten lisäksi.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on xx euroa (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra laskutetaan ja erääntyy maksettavaksi joulukuun 15. päivänä.

Tämän sopimuksen kohdan 4.2 mukaisen vuokran vuotuisen tarkistamisen lisäksi vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokrataso joka kymmenes vuosi tämän sopimuksen kohdan 4.3 mukaisesti.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin (1951=100) muutosta vastaavasti. Muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on sopimuskuukauden indeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden lokakuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Tasokorotus

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokrataso joka kymmenes vuosi niin, että vuokra vastaa senhetkistä markkinahintaa. Tarkistuksen jälkeen indeksiluku on tarkistuskauuden perusindeksi.

4.4 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen maksamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

5 LUNASTAMINEN

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä poistamaan alueelta omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset, ellei muusta ole sovittu.

Vuokralainen on myös velvollinen siistimään alueen.

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

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

6.1 Vahinkotapahtumat

Jos vuokra-alueella sijaitseva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava uusi vastaava rakennus alueelle kahden vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua määräaikaa.

6.2 Vuokraoikeuden kirjauttamisvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa maanmittauslaitoksella siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

6.3 Vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa maanmittauslaitoksella siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, vuokralaisella on velvollisuus maksaa erääntyneille saataville korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien maksupäivään asti.

6.5 Sopimuksen purkaminen tai irtisanominen

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus sopimuksen purkamiseen, mikäli vuokralainen laiminlyö kohdan 6.1 mukaisen velvoitteen uuden rakennuksen rakentamiseen. Sopimus on purettava kohtuullisen ajan kuluessa velvoitteen täyttämiseksi asetetun määräajan päättymisestä.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö olennaisesti tämän sopimuksen kohdan 3.1 mukaista velvoitettaan harjoittaa leirintäaluetoimintaa ja tarjota palveluja alueella, eikä vuokralainen kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa menettelyään.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään sopimuksen purkamisen tai irtisanomisen kohdalla kuten kohdassa 5 on määrätty.

6.6 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.7 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja muulla tavalla, vuokralainen on kustakin rikkeestä velvollinen korvaamaan vuokranantajalle sopimusrikkeen aiheuttamat vahingot vahingonkorvauksena, ja sen lisäksi maksamaan sopimussakkona vahvistetun vuotuisen vuokran kaksinkertaisena kustakin alkaneesta 12 kuukauden kaudesta siihen asti, että sopimusriike on korjattu.

6.8 Turvallisuus

Vuokralaisen on annettava vaadittaessa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävä vakuus, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy.

6.9 Voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan xx.xx.2024.

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

LIITE Kartta

ALLEKIRJOITUS

Parainen xx.xx.2024

PARAISTEN KAUPUNKI

xx

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään tässä vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

_____ . _____ . 2024

ELDA INTERACTIVE OY

xx

Todistavat: _____



Mittakaava 1 : 1500
50 m