

MAANVUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Pudasjärven kaupunki
PL 10
93101 Pudasjärvi

Vuokralainen: Kiinteistö Oy Pudasjärven Teurastamo
1765873-0
c/o XXXXXXXXX
XXXX XX, XXXXX XXXXXXXXX

1.2. Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena ovat Pudasjärven kaupungissa Pudasjärven kylässä sijaitsevasta kiinteistöstä Törrö, kiinteistötunnus: 615-409-9-69 -kiinteistössä sijaitsevat määräalat, jotka sisältävät vuokralaisen omistaman rakennuksen maapohjan alan, piha-alueen ja yhteiskäyttöalueen.

- 1) Rakennuksen maapohjan pinta-ala on noin 457 m²
- 2) Yhteiskäyttöalueen pinta-ala on noin 1247 m²
- 3) Piha-alueen pinta-ala on noin 6985 m²

Kartta alueista liitteenä, liite 1.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1. Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi poro-, nauta- sekä kotieläinten pienteurastusta varten.

Tähän vuokrasuhteeseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä muusta maanvuokrasta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillään eikä muillakaan toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

2.2. Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokraoikeuteen kuuluu rakennuspaikalla kasvavat puut. Omistusoikeus on vuokranantajan. Puut saa kaataa rakennusluvan myöntämisen jälkeen rakennuksien kulkuväylien kohdalta. Kaupunki kuljettaa puut ilmoituksen jälkeen pois. Muuta puustoa ei saa kaataa ilman rakennustarkastajan lupaa. Jokaisesta rakennuspaikalta tai yleiseltä alueelta luvatta kaadetusta puusta vuokralaisen on suoritettava kaupungille korvaus, joka vastaa puolta kaatamishetken vuosivuokraa. Vuokralainen vastaa rakennuspaikalla olevien puiden mahdollisesti aiheuttamasta vahingosta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia kaupunkia osallistumaan rakennuspaikkojen välisen aidan rakentamiseen ja kunnossapitämiseen sellaisen rakennuspaikan puolesta, joka vielä on rakentamattomana kaupungin hallinnassa.

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

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.

2.3. Maaperän saastuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotussa laissa säädetään.

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

2.4. Alivuokraus

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

2.5. Katselmukset

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

2.6. Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

2.7. Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta asemakaava-alueen tieksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

2.8. Yhteiskäyttöalue

Vuokra-alueeseen kuuluva yhteiseksi kartassa (liite 1) merkitty piha-alue on vuokralaisten Kaarelan poron ja Kiinteistö Oy Pudasjärven Teurastamon yhteisessä käytössä. Kumpikin vuokralainen saa käyttää piha-aluetta vapaasti omaan liiketoimintaansa liittyviin tarkoituksiin, kuten kulkuun, pysäköintiin, tavarankäsittelyyn ja muuhun vastaavaan toimintaan. Kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta estää toisen osapuolen käyttöä, rajoittaa sitä yksipuolisesti tai tehdä muutoksia piha-

alueeseen ilman toisen kirjallista suostumusta. Yhteiskäyttöalueesta ja sen kunnossapidosta on vastuussa molemmat vuokralaiset. Yhteiskäyttöalueen kaikista kustannuksista vastaavat yhteiskäyttöalueen vuokralaiset. Yhteiskäyttöalueen maanvuokrasta Kaarelan poro maksaa 50 % ja Kiinteistö Oy Pudasjärven Teurastamo 50 %.

Tämä yhteiskäyttöoikeus on osa vuokra-alueen hallintaa eikä sitä voida rajoittaa tai lakkauttaa ilman kaupungin ja molempien vuokralaisten suostumusta ja sopimuksen muuttamista kirjallisesti.

3. VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1. Vuokra-aika 9.9.2025-8.9.2045

3.2. Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 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; ja
- 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.

4. MAKSUT

4.1. Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 0,11 €/m²/v (perusvuokra). Se jakaantuu seuraavasti:

Rakennuksen maapohja: $0,11 \text{ €/m}^2 \cdot 457 \text{ m}^2 = 50,27 \text{ €}$

Yhteiskäyttöalue: $0,11 \text{ €/m}^2 \cdot 1247 \text{ m}^2 \cdot 0,5 = 68,59 \text{ €}$

Piha-alue: $0,11 \text{ €/m}^2 \cdot 6985 \text{ m}^2 = 768,35 \text{ €}$

Yhteensä: $50,27 \text{ €} + 68,59 \text{ €} + 768,35 \text{ €} = 887,21 \text{ €}$

Vuotuinen vuokra maksetaan kesäkuussa eräpäivään mennessä kaupungin osoittamalle tilille. Vuokrasopimuksen allekirjoitusvuoden

vuokranmaksu sovitaan maksettavaksi heti erillisellä laskulla tai seuraavan täyden vuoden kesäkuun laskutuksen yhteydessä.

Mikäli osoittautuu, että vuokran taso ei noudata markkinaehtoisuutta, on vuokranantajalla oikeus tarkistaa vuokran määrä alimmalle markkinaehtoisuuden täyttämälle tasolle sen estämättä mitä muutoin tässä sopimuksessa todetaan vuokran määrästä tai sen tarkastamisesta.

4.2. Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin (v.1951 = 100) 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 indeksilukujen keskiarvo, joka on 2332. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keskimääräinen indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

5. LUNASTAMINEN

5.1. Vuokranantaja lunastusvelvollisuus

Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta lunastaa vuokra-alueella olevia vuokralaisen omistamia rakennuksia eikä muutakaan vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta vuokrasuhteen päättyessä.

5.2. Lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus vuokrasuhteen päättyessä.

5.3. Lunastushinta ja sen suorittaminen

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

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeuden haltijalle, hänen sitä vaadittaessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rauetessa

hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

5.4. Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianomaiset sopivat kohdassa 3.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu vuokranantajan lunastusvelvollisuus ja 5.2 kohdassa tarkoitettu lunastusoikeus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

5.5. Lunastamatta jäävä osuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, 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.

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

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralainen voi kirjata tämän vuokrasopimuksen erityisenä oikeutena Maanmittauslaitokselle. Vuokralaiset voivat tehdä keskinäisen rakennusta tai vuokra-aluetta koskevan hallinnanjakosopimuksen, joka ei saa olla ristiriidassa tämän vuokrasopimuksen kanssa. Vuokranantaja ei ole hallinnanjakosopimuksen osapuoli.

6.2. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus 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.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

6.3. Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.4. Liityntöjen käyttö ja jakaminen

Vuokralainen sitoutuu myymään mahdollisesti omistamansa sähkö- vesi-, kaukolämpö- valokuitu ja muiden vastaavien liityntöjen (liittymien) kautta rakennukseen hankittavissa olevia hyödykkeitä tontilla sijaitsevien rakennusten tai niiden osien muille mahdollisille omistajille omakustannehintaan, jotta vältetään tarve rakentaa uusia liityntöjä (liittymiä). Vuokralainen ei saa käyttää tai muuttaa tontilla sijaitsevia rakennuksia siten, että rakennusten mahdollisten muiden omistamien tilojen käyttö estyy tai vaikeutuu kohtuuttomasti.

6.5. Sopimuksen purkaminen

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

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

6.6. Aiemmat vuokrasopimukset ja uudet vuokrasopimukset

Tämä sopimus sekä Pudasjärven kaupungin ja Kaarelan Poron kanssa tehtävä uusi sopimus korvaavat alueesta aiemmin 19.8.2002 solmitun maanvuokrasopimuksen, joka on tehty Pudasjärven kunnan ja Kiinteistö Oy Pudasjärven Teurastamo Oy:n välille.

6.7. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.8. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kaupungin osalta sitten, kun kaupungin viranhaltijapäätös sopimuksen hyväksymisestä on saanut lainvoiman.

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

LIITTEET

Liite 1 Karttaliite maanvuokrasopimukseen Kiinteistö Oy Pudasjärven Teurastamo

ALLEKIRJOITTAMINEN

Pudasjärvi x.10.2026

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI

Janne Karhu
Kaupunkikehitysjohtaja

VUOKRALAINEN
Kiinteistö Oy Pudasjärven Teurastamo

Mika Käsmä
Toimitusjohtaja