

# VUOKRASOPIMUS MAA-ALUEISTA

**Vuokranantaja** Pyhtään kunta  
y-tunnus: 0162798-0  
Motellikuja 4  
49220 Siltakylä

Vuokranantajalla tarkoitetaan myös sitä, jolle hänen oikeutensa vuokra-alueeseen on vuokrasopimuksen jälkeen laillisesti siirtynyt

**Vuokralainen** N.N.

## Vuokrattavat alueet

Kunta Pyhtää

Vuokrakohde

Määräala kiinteistöstä 624-406-2-68

Määräala määräalasta 624-406-876-1-M601

Pinta-ala

n. 4000 m<sup>2</sup> (624-406-2-68)

n. 575 m<sup>2</sup> (624-406-876-1-M601)

Yhteensä n. 4 575 m<sup>2</sup>

Osoite Satama 4

Voimassa olevat kaavat:

1) Asemakaava (ohjeellinen tonttijako) (624-12022018)

Kaavan arkistotunnus: MMLm/7348/423/2018

Hyväksymispvm: 12.2.2018

Voimaantulopvm: 4.4.2018

2) Yleiskaava (624-101218-85)

Kaavan arkistotunnus: MMLm/6469/423/2019

Hyväksymis-/vahvistamispvm: 10.12.2018

Voimaantulopvm: 12.2.2019

Alueen asemakaavan mukainen käyttötarkoitus: venesatama/venevalkama (LV-1)

Vuokrattavat alueet ovat oheisen karttaliitteen (Liite 1) punaisella rajatut maa-alueet. Liitteessä rasteroitu alue sisältyy vuokra-alueeseen optiona, mikäli aluelle on mahdollista saada poikkeuslupa rakentamiseen.

## **Alueiden käyttötarkoitus**

Vuokra-alue vuokrataan vuokralaiselle vierasveneilijöiden- ja matkailupalveluiden rakennusten rakentamista ja niiden operointia varten alueeksi, jossa tuotetaan em. ryhmille tarkoitettuja palveluita siten, että toiminta käynnistyy viimeistään 1.5.2022.

Vuokralainen sitoutuu vuokraamaan erillisellä sopimuksella vuokra-alueen ulkopuolella olevat laiturialueen, laiturit, laiturirakennelmat ja niiden varusteet samaksi vuokra-ajaksi kuin maa-alue. Vuokrasopimus maa-alueista ja vuokrasopimus Kaunissaaren laitureista ja laiturialueesta muodostavat yhdessä vuokralaisen toiminnallisen vuokrakohteen.

Vuokralainen ei saa millään toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle vahinkoa tai haittaa.

## **Rakentamisvelvoite**

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tarjouksenmukaiset uudisrakennukset (laajuus vähintään 750 kem<sup>2</sup>) asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja kunnan hyväksymien piirustusten mukaan siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi niissä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen ja toiminta

rakennuksissa ja alueella voi käynnistyä viimeistään 1.5.2022. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Vuokralaisen velvollisuutena on suorittaa rakennushankkeen toteuttamisen edellyttämät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa maaperätutkimusten riittävydestä sekä siitä, että huomioi tutkimustulokset rakennushankkeensa toteuttamisessa sekä vuokra-aikana kustannuksellaan.

Vuokralainen vastaa rakennusten perustamistavasta.

## **Vuokra-aika**

Vuokra-aika on 20 -30 vuotta alkaen vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

## **Uudelleenvuokraus**

Vuokralaisella on etuoikeus 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.

Mikäli vuokralainen ei ilmoita kiinnostuksestaan vuokrasopimuksen jatkamiseen ajoissa, voidaan etuoikeus katsoa menetetyksi.

## **Vuokran määrä**

Maa-alueen vuokra on liikevaihtoperustainen xx :ia % vuokralaisen kunkin tilikauden vahvistetusta liikevaihdosta, vuosittainen vuokra on aina kuitenkin vähintään 5000 euroa -10 000 euroa vuodessa. Vuokraan lisätään arvonlisävero (ALV).

Vuosivuokra maksetaan kunkin vuoden jälkeen seuraavana vuokrausvuonna 30. toukokuuta mennessä.

Jos vuokraa ei määräaikana suoriteta, on vuokralainen velvollinen maksamaan erääntyneille erille korkoa viivästysajalta korkolain mukaisesti.

Vähimmäisvuokrataso nousee maarakennuskustannusindeksin mukaan. Vähimmäisvuokratason indeksitarkistus tehdään kunkin kalenterivuoden päättyessä. Korotus vähimmäisvuokraan astuu voimaan kolmen kuukauden kuluttua indeksin vahvistamisesta.

## **Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus**

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaiseen selontekovelvollisuuteen viitaten vuokranantaja toteaa, että vuokrattavalla alueella on ollut ennen rakennuspaikaksi muodostamista vierasvenesataman palvelurakennuksia ja rakentamatonta aluetta. Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokralainen on tietoinen alueen kunnosta sekä ympäristönsuojelulain 133 §:n määräyksestä, joka koskee pilaantuneen maaperän puhdistamisvelvollisuutta.

## **Verkostoihin liittyminen**

Vuokrattava alue on liitettävä olemassaolevaan vesijohtoverkoston alueella voimassa olevien yleisten liittymis- ja toimitusehtojen mukaisesti. Jätevesihuollon osalta vuokralaisen tulee rakentaa kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä.

Vuokralainen hankkii ja maksaa toiminnassaan tarvitsemansa sähköliittymät. Nykyinen sähköliittymä, joka palvelee vuokranantajan valaistusjärjestelmää ei siirry vuokralaselle.

## **Muut vuokraehdot**

1. Vuokralaisen tulee kehittää ja rakentaa aluetta matkailijoiden sekä vieravesisatamapalveluiden tukikohdaksi toteutus- ja kehittämissuunitelmien mukaisesti, jotka ovat edellytyksenä hyväksytyille tarjoukselle.
2. Vuokralainen saa kustannuksellaan purkaa nykyiset satama-alueella olevat huotorakennukset uusien tieltä, mikäli vuokralainen korvaa rakennuksissa olevat tarvittavat toiminnot uusilla rakennuksilla. Em. purettavia huotorakennuksia ovat: näyttely/vartijan tila, takkatila/varasto, veneilijöiden huotorakennus ja wc/jätekatos. Näyttely/vartijan tilaa ei tarvitse korvata.
3. Vuokralaisen tulee rakentaa ja järjestää alueelle laadukkaat vierasvenesataman veneilijöiden palvelut toteutus-, toiminta- ja kehittämissuunnitelman mukaisesti, kuten suihkutilat, sauna, wc -tilat, vesi, sähkö, jätehuolto, pyykinpesu, kahvila/ravintola. Palveluiden tulee olla käytössä vuosittain 1.5. - 30.9 välisenä aikana. Wc tilojen on oltava yleisesti matkailijoiden käytössä.
4. Vuokralainen järjestää vierasvenesataman satamaisäntäpalvelut, laiturien vuokrauksen (vierasvenepaikat ja kausipaikat) ja järjestyksen ylläpidon vuosittain 1.5. - 30.9 välisenä aikana. Lisäksi vuokralainen suunnittelee ja toteuttaa laiturien vuokrausinfra, kuten esim. sähköisen varausjärjestelmän, laiturien ja paikkojen merkitsemisen, varausehdot ja järjestyssäännöt.

Vierassataman päivä- ja yöpymismaksujen kerääminen veneilijöiltä sekä raportointi kunnalle (raportti kausittain: veneen nimi, kotipaikka, yöpymisten määrä ym.).

Veneilijöiden opastaminen mm. saaren palveluiden ja nähtävyyksien osalta.

5. Vuokralainen rakentaa tarvittavan sähköisen markkinointi ja palveluiden varausinfran ja ylläpitää ko. palveluja, joiden avulla markkinoidaan ja varataan mm. kohdan 2. ja 3. palveluja sekä laajemmin koko Kaunissaaren palveluverkoston palveluita.
6. Vuokranantaja antaa alueella olevan leikkipaikan leikkivälineineen ja rakenteineen vuokralaisen käyttöön. Vuokralainen vastaa leikkipaikan kunnossa- ja ylläpidosta ja kuluttajaturvallisuussäännösten noudattamisesta. Vuokranantaja sitoutuu siirtämään leikkipaikan kerran sopimuskauden aikana, mikäli nykyinen sijainti vaikeuttaa alueen rakenteiden suunnittelua.
7. Vuokralainen vastaa toimintansa riittävästä ja asianmukaisesta vakuuttamisesta ja siitä, että palvelut täyttävät kuluttajaturvallisuudesta asetetut lait ja määräykset.
8. Vuokra-ajan päättyessä vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokra-alueen vuokranantajan vapaaseen hallintaan vähintään yhtä hyvässä kunnossa kuin se oli vuokra-ajan alkaessa. Vuokralaisen vuokra-alueelle rakentamat rakennukset ja rakennelmat jäävät korvauksetta vuokranantajalle.

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sinne sijoittamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa sekä siistimään vuokra-alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantaja on oikeutettu poistamaan sen ja siistimään vuokra-alueen sekä perimään niistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

9. Tähän vuokrasopimukseen perustuvia oikeuksia ei vuokralainen saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.
10. Vuokranantajalla on oikeus siirtää oikeutensa vuokrasopimukseen sille, jolle hänen oikeutensa on laillisesti siirtynyt.
11. Vuokra-alueita ei saa ilman vuokranantajan lupaa käyttää muuhun kuin tässä vuokrasopimuksessa mainittuun käyttötarkoitukseen eikä alueella saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristöä.
12. Vuokranantajalla on oikeus sijoittaa korvauksetta alueelle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Esim. valaistus, linjataulut, yms.
13. Vuokra-alueen läpi kulkee yleinen tie. Vuokranantaja vastaa ko. yleisen tien kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten laissa on säädetty.
14. Satama-alueen yleiset alueet tulee olla vapaasti jalan kuljettavissa eikä aluetta saa aidata. Vuokralaisen tulee järjestää rasiteoikeudet alueella.
15. Vuokra-alueella oleva vuokranantajan ylläpitämä valaistusverkko ja sen valaistus kustannuksineen on vuokranantajan vastuulla.
16. Vuokralaisella on vuokra-alueiden kunnossapitovastuu poislukien alueella oleva yleinen tie. Vuokralainen huolehtii vuokra-alueen siisteydestä, turvallisuudesta ja järjestyksestä sekä omistamien rakenteiden turvallisuudesta.
17. Vuokralainen vastaa vuokra-alueen ja veneilijöiden jätehuollosta kuitenkin niin, että vapaa-ajan asukkaille tarkoitettu alueella sijaitseva jätekatos ja kuivakäymälät ovat vuokranantajan vastuulla. Vapaa-ajan asukkaille tarkoitettun jätekatoksen ja kuivakäymälöiden valvonta kuuluu vuokralaiselle.

18. Vuokra-alueella sijaitsee Kaunissaaren kauppa- ja kahvilarakennus. Vuokralainen sallii vuokra-aikana näiden toimijoiden pitää rakennuksensa ja toimintonsa ko. paikassa edellyttäen, että rakennelma täyttää rakennusmääräysten vaatimukset eivätkä aiheuta haittaa ympäristölle tai/ja terveydelle. Rakennuksen vaatimusten mukaisuuden määrittelevät rakennusvalvontaviranomaiset.

19. Vuokralaisen tulee ottaa huomioon ja järjestää alueella olevat rasiteoikeudet vuokra-alueella. (puunkuivatus, kalanpyydysten käsittely ja säilytys ja veneiden säilytys). Vuokranantaja toimittaa näistä rasiteoikeudenhaltijoista listan vuokralaiselle. Vuokralainen tekee suunnitelman rasitejärjestelyistä vuokranantajalle ja hyväksyttää sen rasiteoikeuden omaavilla.

20. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen tai kolmannen osapuolen toimesta pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai sen osa on kuitenkin vuokra-aikana ympäristösuojelulain 7 tai 8 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta ja puhdistamisen kustannuksista siten kuin ympäristösuojelulain 75 §:ssä säädetään.

21. Kunnalla on oikeus toimittaa alueella katselmuksia, joissa tarkastetaan, onko vuokrasopimuksen määräyksiä noudatettu. Lisäksi Kunta ja vuokralainen käyvät vuosittaisen kehittämiskeskustelun, jonka tarkoituksena on seurata vuokrasopimuksessa määriteltyjen vastuiden ja velvollisuuksien noudattamista.

22. Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralaisen omaisuus luovutetaan konkurssiin eikä konkurssipesä ole vuokranantajan asettamassa yhden kuukauden määräajassa ilmoittanut ottavansa vastattavakseen vuokrasopimuksen konkurssin alkamisen jälkeen aiheutuneista velvollisuuksista. Vuokranantajalla on konkurssitilanteessa oikeus vahingonkorvaukseen hänelle

aiheutuneesta vahingosta. 22. osalta noudatetaan maanvuokralain 1 luvun 19 §:ää.

23. Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 3 luvun muun asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.

24. Erimielisyydet ja riitäkysymykset ratkaistaan vuokrakohteen yleisessä tuomioistuimessa. Vuokrasopimusta koskeva riita voidaan saattaa tuomioistuimessa soviteltavaksi maanvuokralain 6 luvun 78 § 1momentin mukaan.

25. Mikäli vuokralainen olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kunnalle paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa, joka on määrältään vuotuinen vuokra viisinkertaisena, sekä kunnalle aiheutuneet kustannukset

26. Sataman alueella on voimassa pienpetojen metsästystä koskeva metsästysvuokrasopimus Kaunissaaren Riistamiehet ry:n kanssa. Sopimus on määräaikainen ja voimassa 15.4.2025 asti.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin osapuolelle.

Pyhtäällä,                      kuun                      . päivänä 2021

## **PYHTÄÄN KUNTA**

Tekniikkalautakunta

Janne Kaulio

tekninen johtaja

Tähän vuokrasopimukseen tyydyn ja sitoudun täyttämään siinä mainitut ehdot.

Vahvistan, että sitoudun noudattamaan tämän sopimuksen ehtoja sekä tähän sopimukseen oleellisesti liittyvän vuokrasopimuksen Kaunissaareen laitureista ja laiturialueesta ehtoja.

Paikka ja aika kuten edellä.

**Toimija Oy**

N.N.

titteli