

MAANVUOKRASOPIMUS

1. Johdanto

1.1. Sopijapuolet

Vuokranantaja:

Laukaan kunta (Y-tunnus: 0176478-2), jäljempänä ”Vuokranantaja”
Osoite: PL 6, 41341 LAUKAA

Vuokraaminen perustuu Laukaan kunnanhallituksen lainvoimaiseen päätökseen x.x.x § x.

Vuokralainen:

Xxx (Y-tunnus: xxx), jäljempänä ”Vuokralainen”
Osoite: xxx

1.2. Vuokra-alue

Oheiseen karttaotteeseen (Liite 1) rajattu alue Laukaan kunnassa sijaitsevasta tilasta 410-407-12-388 Pie-
nirälssi. Vuokra-alueen pinta-ala on noin x ha.

Vuokra-alueen lohkomisesta on sovittu jäljempänä kohdassa 4.4.

2. Vuokra-alueen käyttö

2.1. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain 258/66 (”MVL”) 5 luvun tarkoittamalla tavalla puuta-
varan välivarastointia ja siihen liittyviä toimintoja varten. Vuokralainen vastaa siitä, että toiminta on kaikilta
osin ammattimaista ja huolellista ottaen huomioon toiminnan luonne ja siihen liittyvät riskit.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toimintaansa tarvittavat viranomaislu-
vat ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyk-
siä. Vuokra-alueen käyttöä koskevista puutavaran varastointiin ja käsittelyyn liittyvistä erityisehdoista on
sovittu tämän sopimuksen liitteessä 2 (Puutavaraterminaalitoimintaa koskevat erityisehdot). Vuokralainen
on velvollinen noudattamaan mainittua liitettä.

Vuokralainen ei saa toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

2.2. Pintavesien johtaminen

Vuokralaisen tulee huolehtia kustannuksellaan vuokra-alueeseen rajoittuvilta metsä- ja tiealueilta valuvien
pintavesien poisjohtamisesta.

2.3. Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokra-alueella olevat puut ovat Vuokranantajan omaisuutta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa
eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden teke-
misestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjal-
linen 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.

2.4. Maaperän roskaantuminen ja pilaantuminen

Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole Vuokranantajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Edelleen Vuokranantaja toteaa, että vuokra-alueelle ei ole teetetty ympäristötekniisiä maaperä- ja pohjavesitutkimuksia, eikä alueilla ole tehty maaperän tai pohjavedenpuhdistustoimenpiteitä. Vuokralainen on tietoinen asiasta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei Vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan roskaannu tai pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä vuokra-aikana jätelain (646/2011) 72 §:n tarkoittamalla tavalla roskaantuu tai ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantuu, Vuokralainen on kustannuksellaan velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin jätelain 8 luvussa tai ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitettua velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

Vuokralaisella on oikeus saada Vuokranantajalta korvaus vuokra-alueen maaperän puhdistamiskustannuksista vain kaikkien alla olevien ehtojen täytyessä:

- pilaantuminen on aiheutunut ennen tämän sopimuksen allekirjoitusta,
- haitta-aineet ylittävät maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista annetun valtioneuvoston asetuksen (VNa214/2007) mukaiset ylemmät ohjearvot ja puhdistaminen on myös VNa 214/2007 mukaisen puhdistustarvearvioinnin (riskinarvion) perusteella perusteltua,
- Vuokralainen on ollut ennen puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä yhteydessä Vuokranantajaan ja kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu Vuokranantajan kanssa ennen niihin ryhtymistä, ja,
- Vuokralainen on vedonnut maaperän pilaantumiseen ja esittänyt Vuokranantajalle sen korvausvastuun edellyttämät tiedot yhden (1) vuoden kuluessa puhdistustoimenpiteiden valmistumisesta.

2.5. Katselmukset

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

3. Vuokrasuhteen kesto

3.1. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa x.x.2026 ja päättyy x.x.2056.

3.2. Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- 1) Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- 2) Alue on muutoinkin tarkoitettu vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- 3) Vuokralainen on kirjallisesti ilmoittanut Vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokra-ajan 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 xxx euroa (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra erääntyy maksettavaksi kesäkuun 30. päivänä tai vuokralaisen niin halutessa siten, että puolet vuokrasta erääntyy kesäkuun 30. päivänä ja puolet joulukuun 31. päivänä.

4.2. Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 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 2026 xxxkuun indeksiluku, joka on xxxx *[allekirjoitushetkellä viimeisin tiedossa oleva]*. Tarkistusindeksi on edellisen kalenterivuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

4.3. Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt Vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueeseen ei kohdistu aiempia maanvuokraoikeuksia, joten tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä vuokra-alueeseen ei kohdistu myöskään maksamattomia vuokria.

4.4. Vuokra-alueen lohkominen

Vuokranantaja toimittaa Maanmittauslaitokselle hakemuksen vuokra-alueen lohkomiseksi omaksi tilaksi. Toimituksen tultua lainvoimaiseksi, tämä sopimus/vuokraoikeus kohdistuu lohkotilaan ilman eri sopimusta.

Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle lohkomiskulut 1 810,00 euroa (alv 0 %).

5. Lunastaminen

5.1. Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokrasuhteen päättyessä, Vuokranantajalla ei ole lunastusvelvollisuutta vuokra-alueella olevaan Vuokralaisen omaisuuteen.

5.2. Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois kaiken omaisuutensa. Vuokralainen on myös kustannuksellaan velvollinen:

- siistimään ja maisemoimaan alueen; sekä
- huolehtimaan mahdollisten tämän sopimuksen perusteella rekisteröityjen kiinnitysten ja kirjausten poistamisesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

Mikäli tässä tarkoitettua Vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu vuokra-alueelta kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä, Vuokranantajalla on oikeus myydä ne Vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä ja maisemoida alue Vuokralaisen kustannuksella.

6. Muut sopimusehdot

6.1. Tienoikeus vuokra-alueelle

Vuokralainen saa kulkea vuokra-alueelle olemassa olevaa Moottoriradantietä pitkin valtatie 13 suunnasta. Vuokralainen saa käyttää myös Moottoriradantieltä sähkölinjan suuntaan lähtevää metsätietä. Vuokralaisella on kustannuksellaan oikeus parantaa teitä, ja Vuokranantaja ei ole velvollinen osallistumaan kustannuksiin.

Tien kunnossapitokustannukset eivät sisälly vuokraan, joten Vuokralaisen on osallistuttava kunnossapitoon käyttönsä mukaisessa suhteessa. Todetaan, että teillä on muitakin käyttäjiä, jotka osallistuvat kustannuksiin vastaavasti. Vuokranantaja harjoittaa alueella vain metsätaloutta, joten lähtökohtaisesti se osallistuu tienpidon kustannuksiin vain metsäliikenteen tieyksiköinnin mukaan.

Mahdolliset myöhemmät muutokset:

Vuokranantaja ilmoittaa, että se on vuonna 2023 laatinut Keski-Suomen moottoriurheilukeskuksen Master plan –suunnitelman ("Kehittämissuunnitelma"). Suunnitelma sisältää uuden tieyhteyden rakentamisen valtatieltä (itäinen sisäänajo). Tieyhteyden toteutuessa rakennetaan uusi liittymä valtatielle ja Moottoriradantien liittymä voidaan sulkea. Tällöin vuokra-alueelle kulku tapahtuu uusien tieyhteyksien kautta ja matkaa valtatielle tulisi noin 1,8 km. Kulkuoikeuksien muuttuessa Vuokranantaja ei ole velvollinen kiertohaittakorvauksiin tai muihinkaan korvauksiin. Todetaan myös, että kehittämissuunnitelma on ideasuunnitelma, eikä se perustu oikeusvaikutteiseen kaavaan. Vuokranantaja ei myöskään sitoudu sen toteuttamiseen.

6.2. Vuokranantajan kulkuoikeus vuokra-alueella

Vuokranantaja pidättää 12 m leveän oikeuden puutavaran kuljettamiseen vuokra-alueen läpi liitteen 1 mukaisesti. Vuokranantajalla on myös oikeus varastoida puutavaraa tien varressa vuokra-alueella, jos siinä on tilaa eikä varastoinnista aiheudu Vuokralaiselle kohtuutonta haittaa.

6.3. Vastuu metsätuhoista ja muista vahingoista

Vuokralainen vastaa kaikista viereisille metsille aiheutuneista metsätuhoista ja muista vahingoista, jotka aiheutuvat tämän sopimuksen tai sen liitteiden vastaisesta toiminnasta vuokra-alueella. Tällöin Vuokralainen vastaa vahingonkorvauksista siten laissa metsätuhojen torjunnasta 1087/2013 ("Metsätuholaki") § 20 säädetään.

Vuokralainen vastaa vahingoista myös silloin, vaikka vahingon tarkkaa syy-yhteyttä ei voida yksiselitteisesti osoittaa, mutta vahinko on laadultaan tyyppillinen puutavaran varastointiin liittyvä seuraus eikä lähialueella ole ollut muuta vastaavaa toimintaa.

6.4. Toimenpiteet laiminlyöntitilanteessa

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tämän sopimuksen tai sen liitteiden mukaisia velvoitteitaan, Vuokranantajalla on oikeus ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta sekä keskeyttää vuokra-alueen käyttö välittömästi siltä osin kuin se on välttämätöntä merkittävän vahingon estämiseksi. Ennen tätä Vuokranantajan tulee kuitenkin antaa kirjallinen huomautus ja kohtuullinen määräaika laiminlyönnin korjaamiseksi.

Edellä mainitut oikeudet eivät rajoita Vuokranantajan oikeutta purkaa sopimus.

6.5. Vakuutus

Vuokralainen on velvollinen pitämään voimassa toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävän vastuuvakuutuksen, joka kattaa vuokra-alueella harjoitettavasta toiminnasta aiheutuvat henkilö- ja esinevahingot sekä metsätuhoista aiheutuvat vahingot.

Vuokralaisen tulee toimittaa Vuokranantajalle pyydettyä selvitys vakuutuksen voimassaolosta ja vakuutusehdoista.

6.6. Sopimussakko

Mikäli Vuokralainen olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen tai sen liitteiden mukaisia velvoitteitaan eikä korjaa laiminlyöntiä Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa, Vuokralainen on velvollinen maksamaan Vuokranantajalle sopimussakkona 5 000 euroa kutakin rikkomusta kohden.

Mikäli laiminlyönti on jatkuva, Vuokralainen on velvollinen maksamaan lisäksi 5 000 euroa kultakin alkavalta kuukaudelta, jonka ajan laiminlyönti jatkuu, kuitenkin enintään 30 000 euroa.

Sopimussakon maksaminen ei rajoita Vuokranantajan oikeutta saada korvausta vahingosta siltä osin kuin vahingon määrä ylittää sopimussakon määrän.

6.7. Vuokraoikeuden kirjaaminen ja kiinnitykset

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

Vuokranantajalla on tämän sopimuksen perusteella, vuokra-ajan kuluessa, oikeus vuokralaisen kustannuksella hakea yhteensä enintään xxx euron [3 x perusvuokra] suuruiset kiinnitykset vuokraoikeuteen, vuokramaksun suorittamisen vakuudeksi. Tämä oikeus koskee myös hakemuksen allekirjoitusta vuokralaisen puolesta. Mahdolliset rahalaitosten myöntämät rakennuslainat ovat kuitenkin etusijalla.

6.8. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus Vuokranantajaa kuulematta toiselle. Vuokralaisen tulee huolehtia siitä, että siirronsaaja tulee tietoiseksi tästä sopimuksesta ja toteaa sen allekirjoituksellaan itseään sitovaksi. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta viipymättä Vuokranantajalle. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

6.9. Viivästyskorko

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

6.10. Sopimuksen purkaminen

Vuokranantajalla on oikeus purkaa tämä sopimus MVL 21 §:ssä mainituilla perusteilla. Sen lisäksi Vuokranantajalla on oikeus purkaa tämä sopimus, jos Vuokralainen on laiminlyönyt lainsäädännössä, viranomaisohjeissa, tässä sopimuksessa tai sen liitteissä asetettuja velvoitteita metsätuhojen torjuntaan. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.2 on määrätty.

Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä sopimus MVL 20 §:ssä mainituilla perusteilla. Sen lisäksi Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä sopimus, jos se poistaa alueen tämän sopimuksen mukaisesta käytöstä ja vuokra-alue on ennallistettu kohdassa 5.2. tarkoitetulla tavalla.

6.11. Yhteystietojen muutokset

Vuokralainen on velvollinen viipymättä kirjallisesti ilmoittamaan vuokranantajalle nimeään ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

6.12. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Keski-Suomen käräjäoikeudessa.

6.13. Allekirjoitukset

6.14. Liitteet

Liite 1: Karttaote vuokra-alueesta

Liite 2: Puuterminaalitoimintaa koskevat erityisehdot