

Maanvuokrasopimus

Vuokranantaja

Kokkolan kaupunki Y-tunnus

Osoite:

Vuokralainen / vuokralaiset

Osoite:

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 01.01.2026

Vuokra-aika päättyy 31.12.2050

Vuokra-alue

Vuokra-alue on rakennusten alla oleva maa-alue, joka on merkitty sopimuksen liitteenä olevaan karttaan ja sijaitsee seuraavalla kiinteistöllä:

Kiinteistötunnus Kiinteistön nimi
272-417-25-0 Tankar

Kaava-alue: Tankarin ranta-asemakaava

Kaavamerkintä: RK/s

Sijainnin kuvaus: Tankarin saari Kokkolan kaupungin meriedustalla

Vuokra-alueen pinta-ala on noin --- hehtaaria.

Käyttötarkoitus

Alue vuokrataan vapaa-ajan asumiseen

Vuokran määrä

Perusvuokra on 718,89 euroa kalenterivuodelta.

Vuokrasta ei suoriteta arvonnlisäveroa.

Vuokran tarkistaminen

Indeksitarkistus

Perusvuokra on sidottu elinkustannusindeksin (1951:10=100) vuoden 2024 vuosikeskiarvon pistelukuun, joka on 2332. Tilastokeskus julkaisee vuosikeskiarvon vuosittain tammikuussa.

Vuokranlaskennassa käytetään tarkistusindeksinä tiedossa olevaa viimeksi julkaistua vuosikeskiarvon pistelukua. Vuokran määrä tarkistetaan vuosittain tammikuussa ja tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdan vuoden alusta lukien. Jos indeksi laskee ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Korotetun vuokran määrä ilmoitetaan vuokralaiselle laskutuksen yhteydessä.

Ensimmäinen vuokran indeksitarkistus on vuonna 2027.

Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen jaettuna kahteen yhtä suureen erään. Ensimmäinen erä on maksettava viimeistään helmikuun 28. päivänä ja toinen erä viimeistään elokuun 30. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

Maksun viivästyessä maksamattomalle erälle peritään korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien. Viivästyskoron lisäksi käyttöoikeuden saaja on velvollinen maksamaan perimisestä aiheutuvat kulut perimispalkkioineen.

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeutta tai sen määräosaa toiselle ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakenteiden ja laitteiden omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Vuokranantajalla on oikeus, mutta ei velvollisuutta myöntää lupa vuokraoikeuden siirtoon.

Vuokraoikeus pysyy voimassa vuokralaisen kuoltua, jos vuokralaiselta jää leski, rintaperillinen tai ottolapsi, ja joku tai jotkut heistä haluavat jatkaa vuokrasopimusta ja ilmoittaa vuokrasopimuksen jatkumisesta vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokralaisen kuolemasta. Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti vuokranantajalle ja ilmoitukseen on liitettävä jäljennökset saantokirjasta ja muista tarpeellisista asiakirjoista sekä ilmoitettava maanvuokran uusi laskutusosoite. Jos vuokramiehen kuollessa ilmoitusta vuokranantajalle ei tehdä, katsotaan vuokrasopimus irtisanotuksi sinä päivänä, jolloin ilmoitus viimeistään olisi tullut tehdä, jos vuokrasopimusta ei sitä ennen ole irtisanottu.

Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta hakea ja saada vuokraoikeus kirjattua.

Alivuokraus

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

Rakennetun kulttuuriympäristön alue

Vuokranantajan kannalta olennainen edellytys vuokrasopimuksen syntymiselle ja voimassa ololle on vuokralaisen omistamien tässä kohdassa eriteltyjen rakennusten säilyminen. Vuokra-alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella (RKY) Tankarin ja Trutklippanin majakka- ja luotsiyhdyskunnat ja sopimuksen tarkoituksena on osaltaan edistää RKY-alueen kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvojen säilymistä.

Luonnonsuojelualueet ja -ohjelmat

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alue sijaitsee Luodon saariston rantojensuojeluohjelma- ja Natura-alueella (FI0800132). Kokkolan kaupungin omistama alue on perustettu yksityismaiden luonnonsuojelualueeksi (YSA205025), jolla ovat voimassa suojelualuepäätöksen mukaiset rauhoitusmääräykset. Suojelualuepäätös on tämän sopimuksen liitteenä. Kyseiset rauhoitusmääräykset voivat välittömästi tai välillisesti vaikuttaa vuokra-alueen käyttöön.

Rakentamisoikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta rakentaa uusia rakennuksia tai rakennelmia eikä laajentaa rakennuksia ja rakennelmia tai muuttaa niiden käyttötarkoitusta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Jos vuokra-alueella oleva rakennus tuhoutuu tai puretaan, sen uudelleen rakentamiseen on saatava vuokranantajalta kirjallinen lupa.

Ennen rakennusten ja rakennelmien kunnostustöiden aloittamista, vuokralaisen on ilmoitettava suunnitelmasta vuokranantajalle viimeistään 14 vuorokautta ennen töiden aloittamista, jotta vuokranantaja voi arvioida toimenpiteen luvanvaraisuuden.

Tankarin ranta-asemakaavan noudattaminen on edellytys vuokrasuhteen ylläpitämiselle.

Vuokralainen hankkii kaikki rakentamiseen, korjaamiseen ja kunnostukseen tarvittavat luvat ja varmistaa, että RKY-alueilla kunnostustöiden osalta on saatu asianmukaisen museoviranomaisen (jäljempänä "Museoviranomainen") lausunto.

Vuokranantaja suosittelee yhteydenottoa Maakuntamuseoon (K.H. Renlundin museo) korjaussuunnitelman tekemiseksi ja kohteelle mahdollisten korjaustapojen arvioimiseksi. Vuokralaisen tulee kunnostustöissä noudattaa sekä rakennustapaohjeistusta että mahdollisia vuokranantajan suostumuksessa annettuja tarkennettuja ohjeita.

Jos vuokra-alueella oleva rakennus palaa, sen uudelleen rakentamiseen on saatava vuokranantajalta kirjallinen lupa ja RKY-alueilla lisäksi Museoviranomaisen lausunto.

Tällöin vuokranantaja voi oman harkinnan ja Museoviranomaisen lausunnon perusteella myöntää luvan, jos tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen on välttämätöntä RKY-statuksen säilymisen kannalta. Uudisrakennus tulee sovittaa suojeltuun ympäristöön edellä mainitun rakennustapaohjeen sekä alueen kaavan mukaisesti. Uudisrakennuksen tulee toistaa saaren muiden rakennusten mittakaavaa, kerroslukua ja väritystä sekä julkisivumateriaaleja. Vuokralainen vastaa rakennusluvan hausta esitettyjen ohjeiden mukaisesti ja on velvollinen esittämään uudisrakennussuunnitelman maanomistajalle ennen luvan hakemista. Maanomistajalla on oikeus perustelluista syistä kieltää uudisrakentamisen toteuttaminen tai esittää muutosvaatimuksia suunnitelmiin. Jos rakennus uusitaan, on se rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa. Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus, ellei vuokralainen ole täyttänyt vuokra-alueen rakentamisvelvollisuutta. Vuokranantaja voi hakemuksesta perustellusta syystä pidentää tässä mainittua määräaikaa.

Mahdollisen vuokra-alueen rantautumispaikan ruoppaus ja venepaikkojen rakentaminen on sallittua vain vuokranantajan kirjallisella luvalla. Natura-alueella ruoppauksesta tulee tehdä vesilain edellyttämä ilmoitus ELY-keskukselle, joka arvioi, tarvitseeko toimenpide vesilain mukaisen luvan. Vuokralainen vastaa käytössään olevan venevalkaman kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista.

Tämä sopimus ei anna rakennuksien omistajalle oikeutta varata (esim. aitaamalla) rakennusten ympäristöä yksityiskäyttöön.

Vuokran maksamisen yhteisvastuullisuus

Yhteisvastuulliset vuokralaiset ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että sopimuksen mukainen vuokralasku lähetetään päävuokralaiselle.

Yhteisvastuulliset vuokralaiset hyväksyvät sen, että tarvittaessa vuokranantajalla on oikeus kohdistaa laskutus ja mahdolliset perintätoimet myös muihin yhteisvastuullisiin vuokralaisiin lähettämättä erillistä vuokralaskua/-kehotusta kaikille yhteisvastuullisille vuokralaisille.

Vuokran tarkistaminen erityisistä syistä

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa tämän sopimuksen mukaisen alueen vuokra käypää hintatasoa vastaavaksi, jos vuokra-alueen käyttötarkoitusta, rakennusmäärää tai -oikeutta tai vuokra-alueen pinta-alaa muutetaan kaavanmuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä. Jos muutettu käyttötarkoitus, lisääntynyt rakennusoikeus tai vuokra-alueen lisääntynyt pinta-ala otetaan käyttöön, vuokraa korotetaan muutosta seuraavan vuoden alusta lukien.

Vuokralainen on velvollinen välittömästi ilmoittamaan lisäoikeuden käyttöönotosta vuokranantajalle. Mikäli vuokralainen laiminlyö ilmoitusvelvollisuutensa, on vuokranantajalla oikeus periä korotettua vuokraa taannehtivasti.

Muut maksut

Vuokralainen vastaa vuokra-alueelle tulevan kunnallistekniikan ja muiden teknisten järjestelmien kuten esim. sähkö-, vesi- ja jätevesijohtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakentamisesta ja kunnossapidosta.

Vuokralainen vastaa vesi-, jätevesi-, lämpö- ja sähkömaksuista, kunnossa- ja puhtaanapidosta ja perusparantamisesta sekä muista näihin verrattavista liittymis-, käyttö- yms. kunnallisteknisistä maksuista sekä kaikista muista maksuista ja velvoitteista, joihin vuokra-alueen osalta on alueen haltijan tai maanomistajan kulloinkin voimassa olevien lakien, asetusten ja kunnallisten säännösten mukaan osallistuttava, kuten jätelain (646/2011) ja vesihuoltolain (119/2001) mukaisista maksuista.

Vuokra-alueen muutokset

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueeseen voi vuokrakauden aikana kohdistua kaavoitus- tai kaavamuutostarpeita. Vuokralaisella ei tällöin ole oikeutta vaatia vuokranantajalta korvausta syntyneistä haitoista. Mikäli vuokra-alueen käyttömahdollisuus tällöin kuitenkin oleellisesti vähenee tai lisääntyy, noudatetaan maanvuokralain (258/66) 16 §:n säännöksiä.

Osapuolen vakuutukset

Vuokranantaja vakuuttaa, että tämä vuokrasopimus kohdistuu kokonaisuudessaan Kokkolan kaupungin hallinnassa olevaan alueeseen. Vuokralainen on tutustunut vuokrattavaan kohteeseen ja sitä ympäröivään alueeseen haluamassaan laajuudessa sekä näitä koskeviin kaavamääräyksiin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Vuokralainen vakuuttaa vuokrauksen kohteen soveltuvan käyttötarkoitukseensa.

Vuokralainen on tietoinen siitä ja hyväksyy sen, että vuokra-alueen ulkopuoliseen alueeseen voi jatkossa kohdistua luonnonhoitotoimenpiteitä hyväksytyn luonnonhoitosuunnitelman mukaisesti.

Vuokra-alueen hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-alueen siisteydessä, jätehuollossa, öljynkäsittelyssä ja muissa ympäristönsuojeluun liittyvissä asioissa niihin liittyviä lakeja ja asetuksia. Vuokranantaja voi antaa näistä tarkempia ohjeita vuokrakauden aikana.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai muista suorittamistaan töistä aiheutuneista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksun hyvitystä. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillään eikä muillakaan toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

Mikäli vuokralainen laiminlyö hänelle maanvuokralain (258/66) 10 §:n 1 momentin mukaan kuuluvan kunnossapitovelvollisuuden, on hän velvollinen vuokrasuhteen päättyessä korvaamaan menettelystään aiheutuneen vahingon.

Puusto ja maa-ainekset

Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-aines kuuluu vuokranantajalle. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan suostumusta luovuttaa tai vuokra-aikana viedä pois mitään alueeseen kuuluvaa eikä myöskään kaataa tai vahingoittaa vuokra-alueella kasvavia puita ja pensaita lukuun ottamatta rakennusosalta tai sen läheisyydestä rakennustyön takia välttämättä kaadettavaa puustoa. Luonnonsuojelualueella puiden ja pensaiden kaatamisesta tulee aina sopia vuokranantajan ja ELY-keskuksen kanssa erikseen ja niissä noudatetaan hyväksytyssä luonnonhoitosuunnitelmassa kirjattuja menettelyitä. Omatoimisia puuston ja pensaikon poistotoimia ei ole lupa tehdä.

Vuokralainen saa ilman vuokranantajan erillistä lupaa poistaa ja käyttää korvauksetta ne tontilla olevat puut ja maa-aineksen, jotka on välttämätöntä poistaa kulkuyhteyksien, rakennuksien ja muu toiminta-alueen kohdilta siten kuin rakennuslupa on myönnetty. Muutoin vuokralainen saa kaataa puita ainoastaan vuokranantajan luvalla ja sovittavaa korvausta vastaan. Puiden kaatamiseen tulee saada myös ELY-keskuksen hyväksyntä, koska alue kuuluu perustettuun luonnonsuojelualueeseen.

Vuokralainen on velvollinen tarkkailemaan puiden kuntoa ja tarvittaessa ilmoittamaan vuokranantajalle vahingonvaaraa aiheuttavista puista.

Vuokranantaja ei ole korvausvelvollinen puiden mahdollisesti aiheuttamasta vahingosta tai haitasta.

Vuokralaisen vastuu pilaantumisesta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue, osa siitä, ympäröivä vesistö ja vesistön pohjasedimentit tai pohjavesi ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Vuokralaisen tulee huolehtia siitä, että jätteen tai pilaantumista aiheuttavan aineen joutuminen maaperään, vesistöön ja pohjaveteen estetään, ja toiminnassa noudatetaan viranomaisten antamia ohjeita ja varovaisuutta ympäristöä pilaavien aineiden käsittelyssä.

Vuokralaisella on ilmoitusvelvollisuus sekä vuokranantajalle että ympäristöviranomaiselle, mikäli tämä havaitsee maaperän, vesistön tai pohjaveden pilaantumista. Vuokralaisen tulee ryhtyä välittömiin toimiin pilaantumisen rajoittamiseksi.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle tai myöhemmälle vuokra-aikaa herkemälle alueen käyttömuodolle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää vuokra-alueella vuokraehtojen noudattamista koskevia tarkastuksia.

Vuokralaisella, jolle tarkastuksesta on etukäteen ilmoitettava, on oikeus olla tarkastuksessa läsnä. Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

Sopimuksen päättäminen ja toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokrasopimus lakkaa olemasta voimassa ilman irtisanomista vuokra-ajan päättyttyä.

Kesken sopimuskauden vuokralaisella ja vuokranantajalla on oikeus sanoa vuokrasopimus irti vain tässä sopimuksessa sovituilla ja maanvuokralaissa säädetyillä perusteilla. Jos vuokralainen ja vuokranantaja ovat yksimielisiä ja panttioikeuden haltijoilta on saatu suostumukset, vuokrasopimus voidaan päättää kesken sopimuskauden myös sopimalla.

Vuokralaisen on kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä kustannuksellaan siirrettävä omistamansa rakennelmat, laitteet ja muu omaisuus vuokra-alueelta, siistittävä vuokra-alue ja luovutettava alue vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Mikäli edellä tässä kappaleessa tarkoitettuja velvollisuuksia ei ole täytetty kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta. Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen irtain omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on oikeus myydä vuokra-alueella oleva omaisuus vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta lunastaa rakennuksia tai rakennelmia. Vuokranantajan oikeudesta lunastaa rakennukset noudatetaan, mitä maanvuokralain (258/1966) 76 §:ssä on säädetty.

Vuokrasuhteen päättyessä ennen kalenterivuoden päättymistä on osavuoden vuokramaksu maksettava ennen vuokrasuhteen loppua. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokrauden jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Ilmoitukset ja tiedoksiannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan postiosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisestä, jos se on lähetetty mainittuun osoitteeseen.

Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen voimaantulo

Tämän vuokrasopimuksen muutokset ja lisäykset tehdään kirjallisina molempien sopimusosapuolten allekirjoituksilla vahvistettuina ja liitetään tähän sopimukseen.

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sekä vuokralainen että vuokranantaja ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet sopimuksen.

Sovellettava laki ja riidanratkaisu

Tähän sopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, 5 luku) säännöksiä.

Mikäli sopijapuolten välillä syntyy erimielisyys, pyrkivät sopijapuolet ratkaisemaan erimielisyyden neuvottelemalla keskenään. Siinä tapauksessa, että sopijapuolet eivät tässä onnistu, ratkaistaan asia Pohjanmaan käräjäoikeudessa.

Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, yksi vuokralaiselle ja yksi vuokranantajalle.

Allekirjoitukset:

Kokkolan kaupunki

Vuokralainen

Liitteet:

Liite 1 Vuokra-alue kartalla

Liite 2 Päätös yksityismaiden luonnonsuojelualueesta (YSA205025)