



PUULAAKSO KONTIORANTA OY JA KONTIOLAHDEN KUNTA

SOPIMUS KONTIORANNAN MATKAILUALUEEN
SUUNNITTELUSTA JA TOTEUTTAMISESTA

luonnos 17.5.2023

Puulaakso Kontioranta Oy
Kontiolahden kunta

17.5.2023

OSAPUOLET:

Kontiolahden kunta
Y-tunnus 0169048-8
Keskuskatu 8, 81100 Kontiolahti

Puulaakso Kontioranta Oy (jatkossa Puulaakso Oy)
Y-tunnus 3276741-7
Oikopolku 12
80770 KONTIOLAHTI AS

1. SOPIMUKSEN TAUSTA

Kontiolahden kunta ja Puulaakso Kontioranta Oy ovat yhdessä allekirjoittaneet aiesopimuksen 9.8.2022, jonka tavoitteena on luoda Kontioniemen entisestä varuskunta-alueesta vetovoimainen matkailualue rakentamalla alueelle ekologista, elämyksellistä ja korkeatasoista majoituskapasiteettia sekä muita matkailupalveluita kuten ohjelma- ja ravintolapalveluita.

Voimassa olevassa asemakaavassa on arvioitu majoituskapasiteetin olevan hotelli- ja kylpylä kortteleissa n. 200 hotellihuonetta ja lomakylän alueella n. 350-450 huoneistoa.

2. SOPIMUKSEN TARKOITUS, TAVOITE JA SOPIMUSALUE

Tällä sopimuksella korvataan 09.08.2022 sopijapuolten allekirjoittama aiesopimus. Aiesopimus raukeaa tämän yhteistyösopimuksen astuttua voimaan.

Tarkoituksena on sopia ehdoista, joilla Kontiolahden kunta luovuttaa vuokraamalla sopimusalueella sijaitsevat korttelialueet ja sopia muiden toiminnan edellyttämien alueiden



17.5.2023

käytöstä sekä niiden rakentamisesta ja ylläpidosta. Hankkeen toteuttamisen edellytyksenä on muun muassa hanketta koskevien rakennuslupien myöntäminen lopullisesti.

Tavoitteena on luoda Kontioniemen entisestä varuskunta-alueesta vetovoimainen matkailualue rakentamalla alueelle ekologista, elämyksellistä ja korkeatasoista majoituskapasiteettia sekä muita matkailupalveluita kuten ohjelma- ja ravintolapalveluita. Rakentaminen toteutetaan ympäristöön sopivan arkkitehtuurin mukaisesti ja luontoarvoja sekä alueen historiaa kunnioittaen. Alueesta halutaan uusi, merkittävä ja kaikille avoin matkailukohde Pohjois-Karjalaan, jonka majoituskapasiteetti on n. 500 uutta vuodepaikkaa.

Sopimusalueen koko on n. 77 hehtaaria ja koko alueelle on osoitettu rakennusoikeutta lähes 100 000 k-m². Hankkeessa ei edellytetä koko rakennusoikeuden käyttämistä ja molemmat osapuolet hyväksyvät matkailualueen toteuttamisen väljempänä. Alue tulee kuitenkin suunnitella niin, että sinne sijoittuu vähintään 500 vuodepaikkaa ja on tulevaisuudessa laajennettavissa. Sopimusalue on esitetty liitteessä 1.

Kunta tekee yhteistyösopimuksen Puulaakso Oy:n kanssa. Olemassa olevat vuokra- ja vastaavat sopimukset säilyvät kunnalla siihen saakka, kunnes luovutettavilla alueilla olevien rakennusten hallinta siirtyy Puulaakso Oy:lle tai kolmannelle osapuolelle. Puulaakso Oy sopii matkailutoimintaan liittyvistä toimintaperiaatteista vuokralaisten kanssa hallinnan luovutuksen jälkeen.

3. YHTIÖJÄRJESTYS JA OSAKASLUETTELO

Puulaakso Kontioranta Oy:n osakkaita ovat:

- Ulla-Maaria Engeström-Hull 51%, Hallituksen puheenjohtaja
- Tuuli Sotamaa 24,5%, Hallituksen jäsen, Toimitusjohtaja



17.5.2023

- Kivi Sotamaa 24,5%, Hallituksen jäsen

Kunnalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli Puulaakso Kontioranta Oy:n määräysvallassa suoraan tai välillisesti tapahtuu muutoksia tahoille, joita kunta ei pätevästä syystä voi hyväksyä.

4. YHTIÖN SUUNNITELMA KOKONAI SUUDEN TOTEUTTAMI SEEN SEKÄ RAHOI - TUSSUUNNITELMA

Puulaakso Kontiorannan tavoitteena on aloittaa alueen rakentaminen Jääkärintien rajaaman alueen sisäpuolelta. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi mm. hotelli, erityyppisiä loma-asumiseen tarkoitettuja huviloita, mökkejä, saunoja sekä kauppoja ja gallerioita.

Jääkärintien rajaaman alueen rakentamisen aloittamiselle on kolme eri vaihtoehtoa. 1) Hotelli, 2) Järvihuvila -loma-asunnot, 3) Salpalinja -lomakylä. Hankkeelle saatu rahoitus ja kiinnostus määrittelevät sen millä kohteella / kohteilla ja missä järjestyksessä rakentaminen aloitetaan.

Jääkärintien rajaaman alueen valmistumisen jälkeen rakentaminen etenee kohti Tallinmäkeä ja Puhakkalaa. Rakentaminen etenee kysynnästä riippuen loma- ja vapaa-ajan-asunnoilla tonteille 751-770 sekä asuinkerrostaloilla korttelille 771.

Lisäksi Puulaaksolla on tavoitteena luoda matkailutoimintaa tukevia palveluita ja tiloja, jotka voivat sijaita joko uusissa tai olemassa olevissa rakennuksissa:

- Vuokrattavat saunat
- Metsäkylpylä
- Ravintola
- Välinevuokraamo
- Hyvinvointikeskus



- Vuokrattavia toimisto- ja etätyötiloja

4.1. ALUEELLE RAKENTUVAT VUODEPAIKAT

Alueelle on suunniteltu rakentuvan 2 hotellia, sauna/spa-yksiköitä, huviloita ja erikoisia mökkejä. Alla on lueteltu vuodepaikkojen jakautuminen rakennustyypeittäin Jääkärintien rajaaman kaaren sisäpuolella:

- Hotelli 1: kortteli 726, 120 vuodepaikkaa
- Hotelli 2: kortteli 727, 25 vuodepaikkaa
- Järvihuvilat: kortteli 724, 5-10 huvilaa, 6-8 hlö/huvila , 40-80 vuodepaikkaa
- Salpalinja -lomakylä: korttelit 737, 738, 744, 745, (746, 748), 749, 2-4 hlö/mökki, 70-130 vuodepaikkaa
- Metsähuvilat: korttelit 729-732 ja 739-743, 4-8 hlö/huvila, 60-160 vuodepaikkaa

Lisäksi Munkkikahvinlenkin korttelit, joille ei ole vielä määritelty rakennustyyppiä.

Yhteensä alueelle toteutetaan minimissään 315 ja maksimissaan 515 vuodepaikkaa. Näiden lisäksi vuodepaikkoja syntyy Munkkikahvinlenkin kortteleiden alueelle sekä jo olemassa olevien toimijoiden vuodepaikat.

4.2. RAHOITUKSEN TOTEUTTAMISSUUNNITELMA

Kontiorannan kehittämisen rahoitus kerätään vaiheittain eri rahoituskanavien kautta; institutionaalisilta ja strategisilta sijoittajilta, yksityisiltä markkinoilta sekä julkisen tuen hankkeista. Ensimmäisen vaiheen toteuttamiseen tarvittava kokonaisinvestointi on noin 20 milj. euroa. Rakentaminen voi lähteä liikkeelle myös Salpalinja-mökeistä yhteensä 3,5 miljoonan euron rahoituksella.



17.5.2023

Jos sitovia rahoitusratkaisuita (osakeyhtiön oman pääoman ehtoista rahoitusta yhtiön taseessa, pankin tai muun rahoittajan kirjallista lainalupausta tms.) ensimmäisen vaiheen toteutuksesta ei ole esitetty vuoden 2023 aikana, tämä sopimuksen jatko ratkaistaan valtuuston käsittelyssä ja arvioidaan, onko edellytyksiä jatkaa suunnitelmien mukaisesti.

5. MATKAILUALUEEN VAIHEITTAINEN TOTEUTTAMINEN

Matkailualueesta on laadittu kokonaissuunnitelma (myöh. yleissuunnitelma, liite 2 tämän sopimuksen liitteeksi. Samassa yhteydessä on esitetty alustava rahoitussuunnitelma kokonaisuuden toteuttamiselle.

Alue toteutetaan vaiheittain kuitenkin niin, että osa alueista voidaan suunnitella ja toteuttaa samanaikaisesti aiempien vaiheiden kanssa. Puulaakso Kontioranta Oy sitoutuu esittämään kunnalle jokaisen korttelin osalta korttelisuunnitelmat havainnekuvineen sekä niille toteutettavat kerrosneliömäärät. Korttelisuunnitelmien tulee noudattaa alueen yleissuunnitelmaa.

Ennen rakennusluvan myöntämistä kunkin korttelin osalta allekirjoitetaan vuokrasopimus, jonka vuosivuokra määräytyy kohdassa 7. esitettyjen ehtojen mukaisesti.

Vuokrasopimuksen sitoutumisen ehtona on hyväksytyt korttelisuunnitelmat. Nämä suunnitelmat hyväksyy tekninen johtaja (samassa yhteydessä, kun tekee maanvuokrauspäätöksen.) Yleissuunnitelmasta merkittävästi poikkeavat muutokset hyväksyy kunnanhallitus. Samassa yhteydessä on esitettävä korttelikohtaisesti kunkin vaiheen rahoitussuunnitelma (sisältää sitovat päätökset omarahoituksesta, pankin mahdollisen luottolupauksen ja hyväksyttävän suunnitelman mahdollisesta julkisesta rahoituksesta).



17.5.2023

Puulaakso Kontioranta Oy vastaa uusien rakennusten ja rakennelmien suunnittelu-, selvitys- ja rakennuskustannuksista. Kaikessa rakentamisessa tulee noudattaa voimassa olevaa lakia, asemakaavaa, rakennusjärjestystä, rakentamistapaohjeita sekä viranomaisten antamia ohjeita ja määräyksiä.

Toteutusaikataulu

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
VAIHE 1								Rahoittajien hankkiminen
VAIHE 2								Vuokrasopimus
VAIHE 3								Rakennuslupa
								Valmistuminen

ENSIMMÄISEN VAIHE

Ensimmäisen vaiheen suunnittelu voidaan käynnistää tämän sopimuksen allekirjoituksella. Toteuttaminen ajoittuu vuosille 2023–2025, jolloin rakentaminen tulee käynnistää ja valmistua rakennusluvan mukaisesti. Puulaakso Kontioranta Oy sitoutuu esittämään kunnalle korttelikohtaiset suunnitelmat ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä. Suunnitelmissa tulee esittää korttelin toteuttaminen sekä rakentamisen määrä. Ensimmäisessä vaiheessa alueen rakentaminen käynnistetään vaihtoehtoisesti kolmen eri kohteen välillä; Hotelli 1 (kortteli 726), Järvihuvila -lomakylä (kortteli 724) tai Salpalinja -lomakylä (korttelit 744-749). Rakentaminen aloitetaan kohteesta, jonka rahoitus on ensimmäisenä valmiina. Rakentaminen voi käynnistyä millä tahansa rakennuskokonaisuudella ja ne voidaan toteuttaa joko yhtäaikaisesti tai peräkkäin.

TOINEN VAIHE

Toisen vaiheen toteuttaminen ajoittuu vuosille 2024-2026. Toisen vaiheen suunnittelu voidaan käynnistää tämän sopimuksen allekirjoituksella. Vuokrasopimus tulee olla voimassa viimeistään vuoden 2025 aikana ja rakentaminen käynnistää 2026 mennessä ja valmistua rakennusluvan voimassaoloaikana, ellei yhteisesti muuta sovita. Puulaakso Kontioranta



17.5.2023

Oy sitoutuu esittämään kunnalle korttelikohtaiset suunnitelmat ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä. Suunnitelmissa tulee esittää korttelin toteuttaminen sekä rakentamisen määrä. Toisessa vaiheessa rakentaminen käynnistetään laajentamalla Salpalinja -lomakylää kortteleissa 737 ja 738 sekä käynnistämällä Metsähuvila -lomakortteleiden rakentaminen kortteleissa 739-743.

KOLMAS VAIHE

Kolmannen vaiheen toteuttaminen ajoittuu vuosille 2026-2027. Kolmannen vaiheen suunnittelu voidaan käynnistää tämän sopimuksen allekirjoituksella. Rakentaminen tulee aloittaa viimeistään vuoden 2027 aikana, ellei yhteisesti muuta sovita. Kortteleiden tulee valmistua rakennusluvan mukaisesti. Puulaakso Kontioranta Oy sitoutuu esittämään kunnalle korttelikohtaiset suunnitelmat ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä. Suunnitelmissa tulee esittää korttelin toteuttaminen sekä rakentamisen määrä. Kolmannessa vaiheessa aloitetaan Hotelli 2:sen rakentaminen kortteliin 727 sekä Metsäkylpylä kortteliin 726. Hii-denkivet -lomakylä rakentuu kortteleiden 733-734 alueille.

6 LUOVUTUSTAVAN JA -HINNAN MÄÄRÄYTYMINEN JA MAKSUEHTO

Selvyyden vuoksi todetaan, että kunnan tahtotilana on alueelle rakentuvan uuden matkailutoiminnan mahdollistaminen. Kunta vuokraa ensisijaisesti alueella olevat rakentamattomat korttelialueet sekä tyhjillään olevat rakennukset. Myöhemmässä vaiheessa, merkittävän matkailutoiminnan ollessa käynnissä, voidaan neuvotella jo vuokrattujen rakennusten luovuttamisesta tämän sopimuksen piiriin. Matkailualueella oleva puusto kuuluu kunnalle.



6.1. MATKAILUKÄYTTÖÖN OSOITETTUJEN RAKENTAMATTOMIEN KORTTELIALUEIDEN LUOVUTTAMINEN

Kunta vuokraa 1.–3. vaiheen toteuttamiseen rakentamattomat korttelit Puulaakso Kontioranta Oy:lle 5 % vuosivuokralla tonttien pääoma-arvosta, joka saadaan kertomalla rakennusoikeuden kerrosneliömetrihinta kaavan mukaisella rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärällä.

Alueelle on määritelty korttelikohtainen hintataso. Sopimusta tehtäessä kerrosneliömetrin hinta vaihtelee sijainnin mukaan välillä 40-180 €/k-m² (liitteenä kartta hinta-alueista, liite 3). Niiden alueiden, joille ei kaavassa ole määritetty rakennusoikeutta, vuokra määräytyy vastaavien alueiden Kunnassa vallitsevan vuokratason mukaisina.

Vuosivuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951=100) muutokseen siten, että peruspistelukuna käytetään vuoden joulukuun 2021 pistelukua 2049. Vuosivuokra tarkistetaan vuosittain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti ja vuokra maksetaan kunnan laskua vastaan.

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan. Alivuokraus sallitaan vain kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Maa-alueen alivuokrahinta tulee olla samalla tasolla alkuperäisen maavuokran kanssa.

Poikkeuksena edellä mainittuihin rakentamattomien kortteleiden luovutushinnan määräysperusteisiin sovitaan kortteleiden 724 ja 726 kohdalla seuraavasti:

Kortteli 724:

- Matkailualueelle sijoittuvien loma-asuntojen korttelialue (RM-1). Kokonaisrakennusoikeus on 2200 k-m² ja pinta-ala 15894 m².
- Vuosivuokra on v. 2023–2025 7000 €/vuosi
- v. 2026 alkaen vuosivuokra on 12 100 €/vuosi



Kortteli 726:

- Kylpylä-, hotelli- ja liikerakennusten korttelialue (KL-1). Kokonaisrakennusoikeus 25 000 k-m² pinta-ala 28 548 m².
- Kortteli jaetaan pohjois- ja eteläosaan. Pohjoisosassa sijaitsee vanha kasarmin ruokala talousrakennuksineen. Pohjoisosa muodostaa uuden rakennuspaikan ja sen luovuttamisesta sovitaan kohdassa 6.2. Rakennettujen korttelialueiden luovuttaminen (pinta-ala 19 584 m² ja rakennusoikeus 16 000 k-m²).
- Eteläosa on rakentamatonta ja sen pinta-ala on 9000 m² ja rakennusoikeus 7900 k-m².
- Eteläosan vuosivuokra v. 2023–2025 on 8000 €/vuosi ja vuodesta 2026 alkaen 15 800 €/vuosi. Hinta on 40 €/k-m²/vuosi ja vuosivuokran määräytymisperuste 5% maa-alueen pääoma-arvosta.

Mikäli korttelikohtaiset suunnitelmat ovat toteutuneet ja matkailutoiminta jatkunut vähintään yli vuoden, voidaan korttelikohtaisesti neuvotella maa-alueiden myynnistä erikseen. Mahdollisesta myynnistä päättää kunnanhallitus.

6.2. MATKAILUKÄYTTÖÖN OSOITETTUJEN RAKENNETTUJEN KORTTELIALUEIDEN LUOVUTTAMINEN

Rakennettujen korttelialueiden luovutusperiaatteista sovitaan korttelikohtaisesti erillisillä sopimuksilla. Kortteleilla sijaitsevat vanhat rakennukset vaativat kunnostamista ja muu-



17.5.2023

tostöitä, jotka vaikuttavat sekä rakennusten, että maapohjan luovutushintaan. Lähtökoh-
taisesti maapohjat luovutetaan vuokraamalla ja rakennukset siirtyvät vuokralaisen omis-
tukseen kaupalla.

Jokaisen rakennetun korttelin kohdalle on tässä sopimuksessa kirjattu alustavat konsepi-
tjätukset tulevasta toiminnasta. Tavoitteena on, että paikalliset yrittäjät tarjoavat pal-
veluitaan näissä rakennuksissa. Puulaakso Kontioranta Oy etsii toimijoita tai vaihtoehtoi-
sesti ostajia rakennuksille. Vanhojen rakennusten kunto selvitetään ennen mahdollista
kauppaa. Puulaakso Kontioranta Oy sopii matkailutoimintaan liittyvistä toimintaperiaat-
teista rakennuksiin sijoittuvien vuokralaisten kanssa.

Kortteli 722 (KL-2) (ent. sairaala), rakennus on suojeltu

- Tuleva toiminta: Hyvinvointikeskus paikallisille yrittäjille
- Myyntihinta 30 €/k-m² -> maapohjan vuosivuokra on 2654 €, (pinta-ala 6617 m²,
rakennusoikeus 1769 k-m²)
- Rakennus hinnoitellaan erikseen kaupan yhteydessä

Kortteli 723 (KL), ent. esikuntarakennus, rakennus on suojeltu

- Tuleva toiminta: We-work Kontioranta, (etä)työskentelytiloja
- Myyntihinta 30 €/k-m² -> maapohjan vuosivuokra on 1500 €, (pinta-ala 2594 m²,
rakennusoikeus 1000 k-m²)
- Rakennus hinnoitellaan erikseen, selvitetään purkumahdollisuus

Kortteli 725 (RA), Lautsa, rakennus on suojeltu,

- Tuleva toiminta: Alueen keskuspaikka, jonne kokoonnutaan ja josta lähdetään esi-
merkiksi retkille
- Sauna- ja kokoustoiminta jatkuu > kehitetään palvelukonseptia



17.5.2023

- Myyntihinta 180 €/k-m² -> maapohjan vuosivuokra on 1800 €, (pinta-ala 1755 m², rakennusoikeus 200 k-m²)
- Rakennus hinnoitellaan erikseen

Kortteli 726 (KL-1), ent. ruokala

- Tuleva toiminta: Ruokakulttuurikeskus
- Myyntihinta 20 €/k-m² -> maapohjan vuosivuokra on 16000 €, (pinta-ala 19584 m², rakennusoikeus 16000 k-m)
- Rakennus hinnoitellaan erikseen

7. RAKENNUSTEN PURKAMINEN

Kontiolahden kunta vastaa kustannuksellaan sopimusalueella omistamiensa rakennusten, rakenteiden, infran sekä toteuttamisvastuullaan olevien väliaikaisjärjestelyjen purkamisesta rakentamisen edellyttämässä aikataulussa yhdessä sopimalla ellei muuta sovita. Lähtökohtaisesti purkutyöt suoritetaan muiden rakentamistoimenpiteiden yhteydessä. Määrärahat purkamiseen varataan kunnan talousarvioon.

Purettaviksi suunnitellut rakennukset ovat:

- Korttelissa 726 sijaitseva ruokala (tai osa siitä)
- Korttelissa 771 sijaitsevat kasarmirakennukset 3., 4. ja 5.
- Korttelissa 728 sijaitseva polkupyörävarasto



8. YLEISTEN ALUEIDEN SEKÄ KUNNALLISTEKNIIKAN TOTEUTTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Matkailualueen kunnallistekniikan suunnittelu tehdään yhteistyössä Puulaakso Kontioranta Oy:n kanssa siten, että alueen rakentaminen toteutetaan ympäristöön sopivan arkkitehtuurin mukaisesti ja luontoarvoja sekä alueen historiaa kunnioittaen. Suunnitelmat tulee esittää yhtiölle. Kunnallistekniikan suunnittelu aloitetaan, kun rahoitus alueen toteuttamisesta on kunnossa ja siitä esitetty hyväksyttävä selvitys kunnalle.

Liikenne-, katu-, yleis- sekä puistosuunnitelmat ym. hallinnollisen käsittelyn vaativat yleisten alueiden ja kunnallistekniikan rakentamista koskevat suunnitelmat ovat valituskelpoisia päätöksiä. Kunta on velvollinen toimimaan tältä osin lopulliseksi jäävien päätösten mukaisesti.

8.1. KATUALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kunta vastaa matkailualueen uusien kunnallistekniikan ja liikennejärjestelyiden rakentamisesta sekä liikenne-, ympäristö- ja muiden tarvittavien selvitysten ja suunnitelmien sekä olemassa olevien vesi-, viemäri- ja muiden putkien ja johtojen, kaapeleiden ja laitteiden siirrosta tarvittavin osin, sekä niitä koskevista suunnittelu- ja rakennustöistä aiheutuvista kustannuksista.

Puulaakso Oy:n esitettyä kunnalle kirjallisen rakentamispyyntönsä kunkin luovutettavan alueen osalta, pyrkii kunta rakentamaan katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta laskien, mikäli rakentaminen ei esty kunnasta riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien



17.5.2023

kortteleiden viimeistelytöiden kanssa. Rakentaminen toteutetaan käyttäen viimeisintä InfraRyL-julkaisua, mahdollista kohdekohtaista työselostusta ja hyvää rakentamistapaa. Katujen ja yleisten alueiden rakentamiskustannukset tulee pysyä kohtuullisina. Kustannusten tulee olla verrattavissa kunnassa aiemmin toteutuneihin rakentamisen kustannuksiin vastaavilla kohteilla. Kunnalle kuuluvan kadun rakentaminen ei saa estyä vuokralaisen toimesta.

Kunta huolehtii matkailualueella olevien pääliikenneväylien kunnossapidosta (Jääkärintie, Taskisentie), kun rakentaminen on valmistunut. Korttelialueille johtavien katujen kunnossapidosta vastaa Puulaakso Oy hyväksytyyn vastaanottotarkastuksen jälkeen. Vastuualueet on esitetty liitteessä 4.

Puulaakso Kontioranta Oy:n tulee liittää uudet rakennuspaikat vesihuollon piiriin sitä mukaa, kun rakentamista toteutetaan. Sopimusalueelta kunta perii normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

8.2. ULKOILU-, URHEILU- JA VIRKISTYSALUEIDEN SEKÄ UIMARANTA-ALUEEN RAKENTAMINEN, KUNNOSSAPITO JA HALLINTAOIKEUS

Kunta vastaa ulkoilu-, urheilu- ja lähivirkistysalueiden sekä uimaranta-alueen suunnittelusta ja rakentamisesta. Suunnittelu tehdään yhteistyössä Puulaakso Oy:n kanssa ja rakentamisaikataulussa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen kortteleiden rakentaminen. Kunta teettää koko matkailualueen yleisten alueiden puisto-/viheralueista yleissuunnitelman. Rakentaminen noudattaa hyväksyttyä yleissuunnitelmaa. Hyväksytyyn vastaanottokatselmuksen jälkeen alueiden hallintaoikeus siirtyy vuokrasopimuksella tai käyttöoikeussopimuksella Puulaakso Oy:lle. Hallintaoikeuden siirron jälkeen alueiden kunnossapidosta ja hoidosta sekä niihin liittyvistä kuluista vastaa Puulaakso Oy.



17.5.2023

Ulkoilu-, urheilu- ja lähivirkistysalueiden sekä uimaranta-alueen rakentaminen pyritään toteuttamaan kortteleiden rakentumisen yhteydessä. Alueet valmistuvat osakokonaisuuksina. Valmistumisen jälkeen osa-alueiden hallintaoikeus siirtyy vuokrasopimuksella tai käyttöoikeussopimuksella Puulaakso Oy:lle. Kunkin osa-alueen valmistuttua se liitetään ensimmäiseen sopimukseen. Alueet tulee säilyttää kaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa, eikä niiden käyttöä saa rajoittaa eikä alueita aidata.

8.2.1. Puulaakson Ystävät Ry

Tämä on Kontiolahden kunnan ja Puulaakso Kontioranta Oy:n välinen sopimus. Puulaakso Oy ja Puulaakson Ystävät Ry:n voivat sopia käytännön tekemiseen liittyvistä vastuista ja velvoitteista keskenään. Tarkoituksena on, että Puulaakson Ystävät Ry järjestää ja koordinoi erilaisia aktiviteetteja matkailualueella. Yhdistys suunnittelee ja rakentaa tai rakennuttaa matkailualueella palvelevia rakenteita ja rakennelmia sekä toimintoja yleisille ulkoilu- ja lähivirkistysalueille. Ennen toteuttamista yhdistyksen tulee hyväksyttää suunnitelmat kunnalla ja Puulaakso Oy:llä. Puulaakso Oy vastaa kuitenkin viimekätisesti kaikista sopimuksen mukaisista velvoitteista.

9. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO, MUUTTAMINEN JA PÄÄTTYMINEN

Tämä yhteistyösopimus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu ja sopijapuolten toimivaltaiset päättäjät ovat tahollaan hyväksyneet sopimuksen ja kunnan asiaa koskeva päätös on lainvoimainen. Voimassa oleva aiesopimus raukeaa, kun tämän yhteistyösopimus astuu voimaan.

Yhteistyösopimus raukeaa ilman mitään oikeudellisia tai taloudellisia vaikutuksia taikka seuraamuksia, jos sopimusta ei ole allekirjoitettu ja hanketta koskevat vaiheet 1.–3. kukin



17.5.2023

osaltaan edellä selostetussa järjestyksessä eivät ole toteutuneet ja edellä mainittujen toimenpiteiden edellyttämät päätökset (esim. vuokrasopimus ja rakennuslupa) eivät ole lainvoimaiset 31.12.2027 mennessä.

Sopijapuolet voivat ennen edellä mainitun määräajan päättymistä kuitenkin sopia, että tämän yhteistyösopimuksen voimassaoloaikaa jatketaan määräajan, jonka kuluessa molempien edellä mainittujen edellytysten tulee toteutua.

Osapuolten mahdollisesti havaitsemista muutostarpeista tähän sopimukseen sovitaan aina erikseen kirjallisesti. Tämän sopimuksen liitteet ovat olennainen osa sopimusta. Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmansille.

Tämän sopimuksenmukaisista väitetyistä sopimusrikkomuksista on kirjallisesti reklamoitava ja osoitettava kunnan kirjaamoon tai yhtiön ilmoittamaan osoitteeseen.

Tätä sopimusta ei voi osittainkaan siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toisen sopijapuolen etukäteen antamaa kirjallista hyväksyntää. Kunnalla on oikeus purkaa sopimus korvausvelvollisuudesta, mikäli Puulaakso Kontioranta Oy:n määräysvallassa tai tosiasiallisissa päätösvaltasuhteissa tapahtuu muutoksia ilman kunnan hyväksyntää. Kunnalla on myös oikeus purkaa tämä sopimus, mikäli tulee ilmeiseksi, että Puulaakso Kontioranta Oy ei tule selviytymään Hankkeen toteutumisaajan puitteissa tästä sopimuksesta ilmenevistä velvoitteistaan sovitusajassa.

Tämä sopimus purkautuu ilman velvoitteita, mikäli yleisesti tapahtuu sopijaosapuolista riippumatonta, mikä estää sopimuksenmukaisten velvoitteiden toteuttamista.



17.5.2023

10. SOVELLETTAVA LAKI

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Erityisesti maanvuokralakia. Osapuolten väliset riitaisuudet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Mikäli sopimukseen ei päästä neuvottelemalla, riitaisuudet ratkaistaan käräjäoikeudessa.

11. SOPIMUSKAPPALEET, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on kirjoitettu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kappale kummallekin sopijapuolelle.

Kontiolahdella xx.xx.2023

Kunnanhallitus

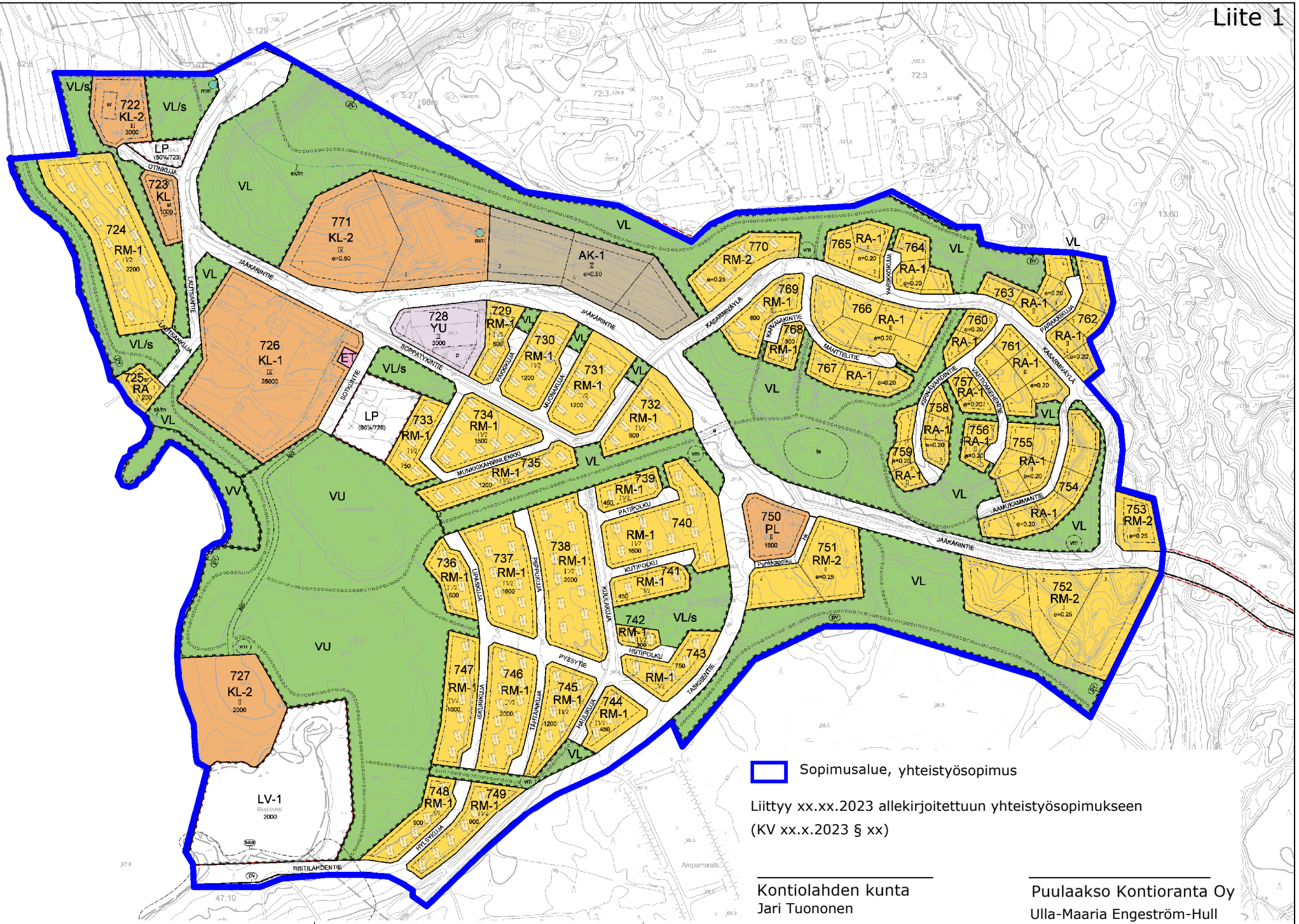
Jari Tuononen
kunnanjohtaja

Ulla-Maaria Engeström-Hull
hallituksen puheenjohtaja

LIITTEET:

1. Sopimusalue
2. Yleissuunnitelma matkailualueesta
3. Hinta-alueet
4. Teiden/katujen hoito ja vastualueet
5. Vuokrasopimusluonnos korttelialueen luovuttamisesta
6. Vuokrasopimusluonnos yleisen alueen luovuttamisesta





Sopimusalue, yhteistyösopimus

Liittyy xx.xx.2023 allekirjoitettuun yhteistyösopimukseen
(KV xx.x.2023 § xx)

Kontiolahden kunta
Jari Tuononen
kunnanjohtaja

Puulaakso Kontioranta Oy
Ulla-Maaria Engeström-Hull
hallituksen pj.



Liittyy x.x.2023 allekirjoitettuun yhteistyösopimukseen (KV xx.xx.2023 § xx)

110 €/k-m²
kok.hinta 242 000 €
vuosivuokra 12 100 €

40 €/k-m²
kok.hinta 57 160 €
vuosivuokra 2 858 €

180 €/k-m²

70 €/k-m²
kok.hinta 52 500 €
vuosivuokra 2625 €

60 €/k-m²
kok.hinta 72 000 €
vuosivuokra 3 600 €








90 €/k-m²
kok.hinta 54 000 €
vuosivuokra 2 700 €

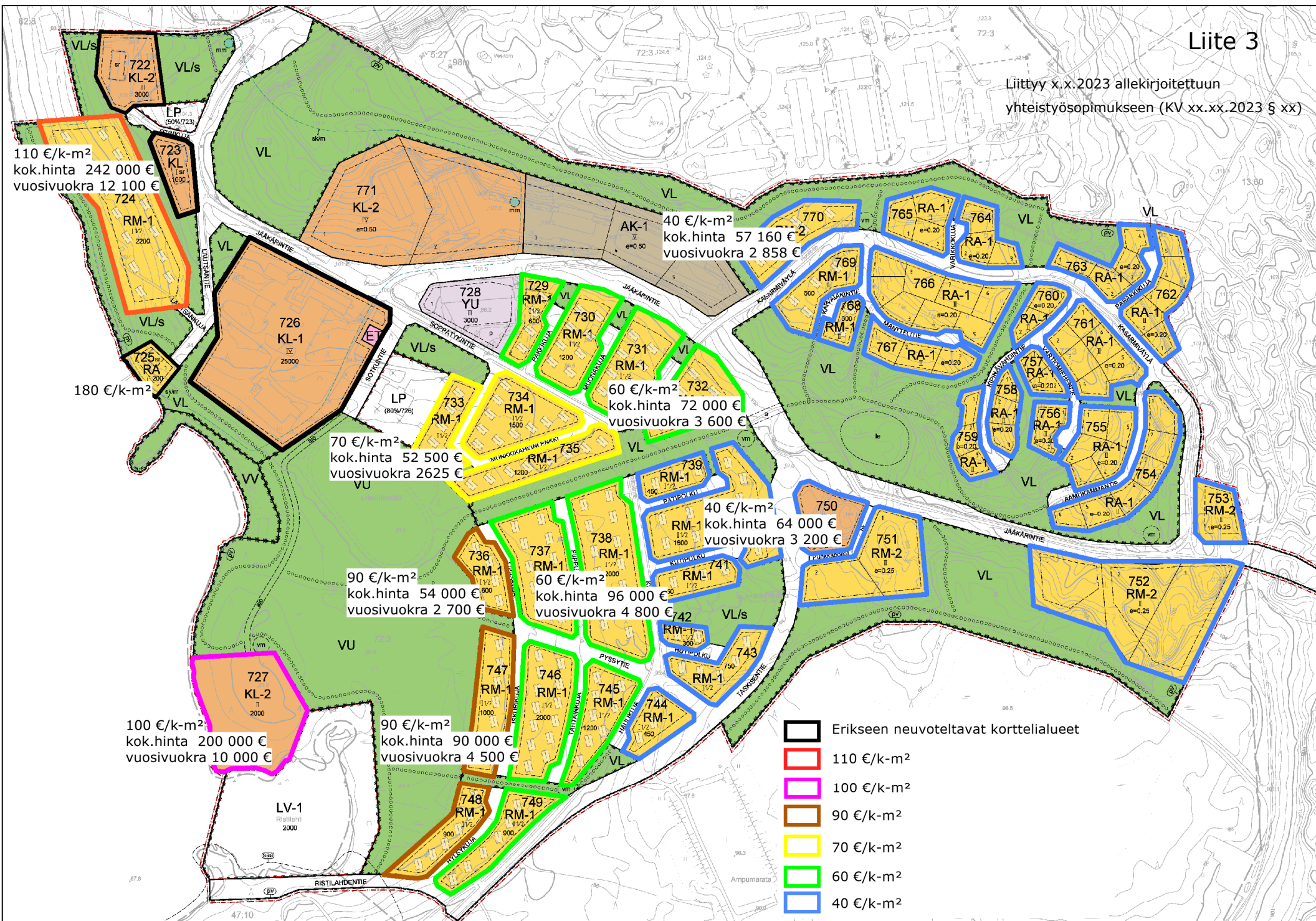
60 €/k-m²
kok.hinta 96 000 €
vuosivuokra 4 800 €

40 €/k-m²
kok.hinta 64 000 €
vuosivuokra 3 200 €

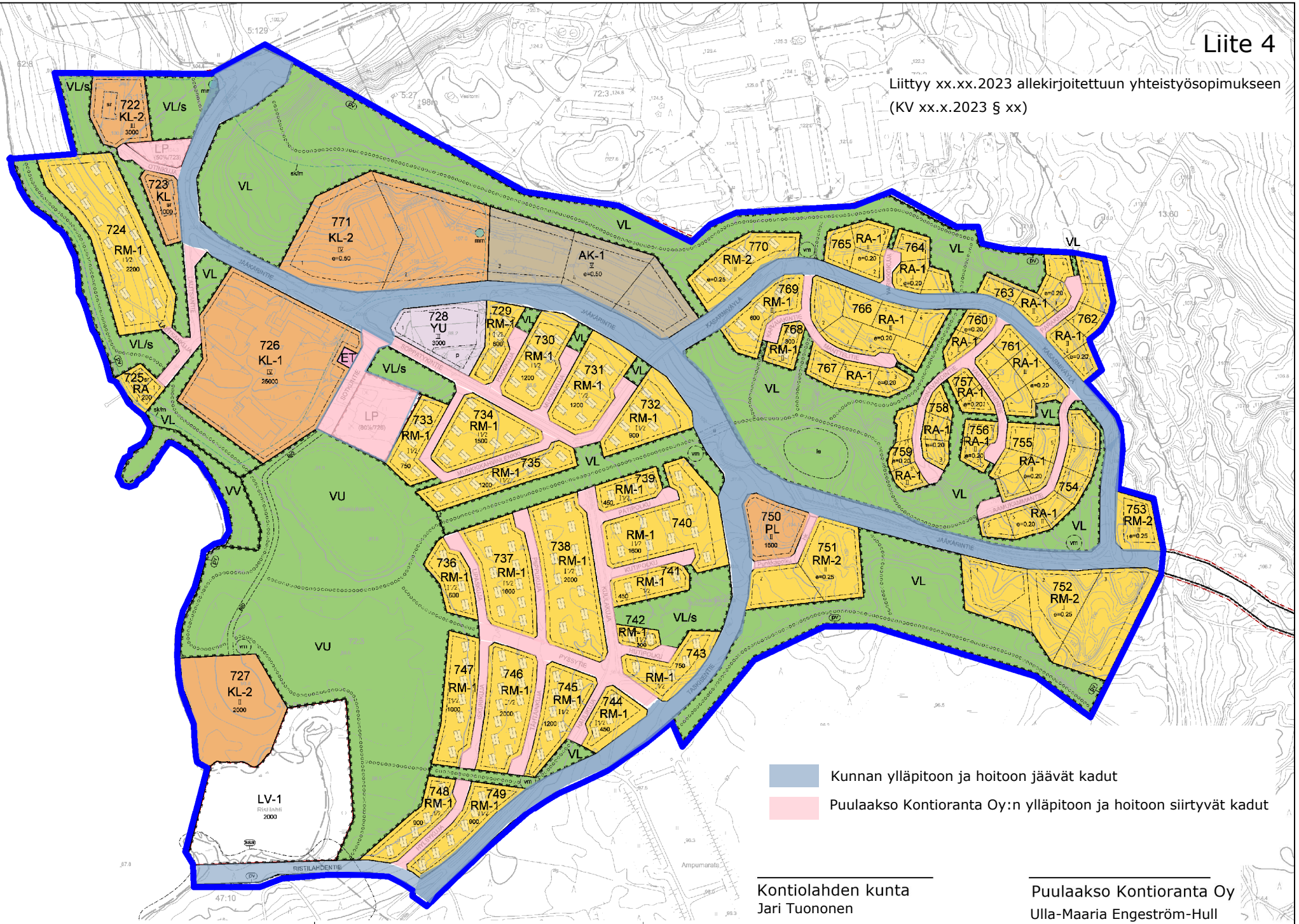
100 €/k-m²
kok.hinta 200 000 €
vuosivuokra 10 000 €

90 €/k-m²
kok.hinta 90 000 €
vuosivuokra 4 500 €

-  Erikseen neuvoteltavat korttelialueet
-  110 €/k-m²
-  100 €/k-m²
-  90 €/k-m²
-  70 €/k-m²
-  60 €/k-m²
-  40 €/k-m²



Liittyy xx.xx.2023 allekirjoitettuun yhteistyösopimukseen
(KV xx.x.2023 § xx)



- Kunnan ylläpitoon ja hoitoon jäävät kadut
- Puulaakso Kontioranta Oy:n ylläpitoon ja hoitoon siirtyvät kadut

Kontiolahden kunta
Jari Tuononen
kunnanjohtaja

Puulaakso Kontioranta Oy
Ulla-Maaria Engeström-Hull
hallituksen pj.



1. JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Kontiolahden kunta
Y-tunnus 0169048-8
Keskuskatu 8, 81100 Kontiolahti

Vuokralainen Puulaakso Kontioranta Oy (jatkossa Puulaakso Oy)
Y-tunnus 3276741-7
Oikopolku 12
80770 KONTIOLAHTI AS

1.2

Vuokra-alue

Sopimuksen mukainen vuokra-alue on kortteli xxx Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva Kontioranta II -nimisestä tilasta RN:o 72:3. Korttelin pinta-ala on n. xxxx m². Alue kuuluu Kontiorannan matkailualueen asemakaavaan ja on osoitettu asemakaavassa matkailualueelle sijoittuvien loma-asuntojen korttelialue (RM-1). Kartta liitteenä.

Kiinteistötunnus: 276-412-72-3

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tavalla **matkailutoimintaan** ja käytettäväksi kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

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.

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

Tämä vuokrasopimus perustuu xx.xx.2023 allekirjoitettuun Kontiolahden kunnan ja Puulaakso Kontioranta Oy:n väliseen yhteistyösopimukseen.

2.2

Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti yritystoimintaan tarvittavan rakennuksen kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa hyväksytyyn käyttöönotto-katselmuksen. Rakentaminen tulee aloittaa viimeistään vuoden sisällä tontin luovutuksesta. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakentamisaikaa kirjallisella hakemuksella 1 vuodella.

Tonttia ei voi luovuttaa rakentamattomana kolmannelle ilman kunnan kirjallista suostumusta. Ehto koskee myös rakentamattoman tontin mahdollisia tulevia omistuksen tai hallinnan siirtoja. Luovuttaja sitoutuu ottamaan ehdon rakentamisvelvoitteesta tonttia koskeviin vastaaviin luovutuskirjoihin.



x.xx.20xx

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden tai hän luovuttaa vuokra-alueen sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle sopimussakkona 20-kertaisen vuotuisen vuokran, ellei kunnan tehtävään määrätty viranomainen myönnä vapautusta sopimussakon maksamisesta.

2.3 Kunnossapito ym.
Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

2.4 Maaperän saastuminen
Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana jätelain (1072/93) 22 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 23 §:ssä säädetään.

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

2.5 Alivuokraus
Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan. Alivuokraus sallitaan vain kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Maa-alueen alivuokrahinta tulee olla samalla tasolla alkuperäisen maavuokran kanssa.

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

2.7 Johtojen ym. sijoittaminen
Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

2.8 Luovutusvelvollisuus
Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta rakennuskaavatieksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.



x.xx.20xx

3. VUOKRASUHTTEEN KESTO

- 3.1 Vuokra-aika on XX vuotta
Vuokra-aika alkaa xx.xx.202x ja päättyy xx.xx.205x.

4. MAKSUT

- 4.1 Vuokra
Vuotuinen vuokranmaksu, joka on maksettava vuosittain kesäkuun kuluessa kunnan tilille kunnan määräämään rahalaitokseen, on tuhat xxxxxxxxxxxx 00/100-----(xxxx,00) euroa

- 4.2 Indeksiehto
Vuokranmaksu sidotaan elinkustannusindeksiin (v. 1951 =100) siten, että perusvuokrana on edellä 4.1 kohdassa mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2022 joulukuun pisteluku xxxx. Vuokranmaksu tarkistetaan vuosittain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti.

- 4.3 Muut maksut
Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan vesilaitoksen taksan mukaisen lisäliittymismaksun.

- 4.4 Maksamattomat vuokrat
Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

5. LUNASTAMINEN

Tontilla olevien rakennuksien, puiden ja pensaiden sekä pysyvään käyttöön tarkoitettuiden laitteiden ja laitoksien lunastuksien osalta menetellään kuten, maanvuokralaissa (8258/66) on säädetty.

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

- 6.1 Vahinkotapahtuma
Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.
Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

- 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.



x.xx.20xx

- 6.3 Viivästyskorko
Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyville saataville maksetaan viivästyskorkona kulloisenkin korkolain mukainen enimmäiskorko eräpäivästä lukien.
- 6.4 Sopimuksen purkaminen
Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.
- 6.5 Erimielisyyksien selvittäminen
Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.
- 6.6 Sopimuksen voimaantulo
Tämä sopimus perustuu teknisen johtajan xx.xx.20xx § xxx tekemään lainvoimaiseen kortteli vuokrauspäätökseen.
- 6.7 Muut ehdot
Tontin mittauksesta peritään xxx euron mittausmaksu, joka laskutetaan xx.xx.20xx mennessä.

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

LIITTEET:

- 1) Kartta

ALLEKIRJOITTAMINEN

Kontiolahdella x. päivänä joulukuuta 202x

Vuokranantaja

KONTIOLAHDEN KUNTA
Tekninen osasto

Tommi Hirvonen
tekninen johtaja

Marja-Liisa Sykkö
maankäyttöpäällikkö

Vuokralainen

Puulaakso Kontioranta Oy

Ulla-Maaria Engeström-Hull
hallituksen puheenjohtaja

Todistavat:





1. JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Kontiolahden kunta Y-tunnus 0169048-8 Keskuskatu 8, 81100 Kontiolahti
Vuokralainen	Puulaakso Kontioranta Oy (jatkossa Puulaakso Oy) Y-tunnus 3276741-7 Oikopolku 12 80770 KONTIOLAHTI AS

1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen mukainen vuokra-alue on liitekartassa esitetty alue xxx Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitsevasta Kontioranta II -nimisestä tilasta RN:o 72:3. Alueen pinta-ala on n. xxxx m². Alue kuuluu Kontiorannan matkailualueen asemakaavaan ja on osoitettu asemakaavassa ulkoilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Kartta liitteenä.

Kiinteistötunnus: 276-412-72-3

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

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.

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

Tämä vuokrasopimus perustuu xx.xx.2023 allekirjoitettuun Kontiolahden kunnan ja Puulaakso Kontioranta Oy:n väliseen yhteistyösopimukseen. Vuokrasopimuksella yleiset alueet kuten ulkoilu- ja virkistyspalvelujen alueet (VU) sekä lähivirkistysalueet (VL) siirtyvät aluekokonaisuuksina niiden valmistuttua Puulaakso Kontioranta Oy:n hallintaan. Valmistuvat alueet liitetään valmistumisjärjestyksessä ensimmäiseen vuokrasopimukseen.

Alueet tulee säilyttää kaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa, eikä niiden käyttöä saa rajoittaa eikä alueita aidata.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan



purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

- 2.4 Maaperän saastuminen
Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana jätelain (1072/93) 22 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 23 §:ssä säädetään.

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

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

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

- 2.7 Johtojen ym. sijoittaminen
Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

- 2.8 Luovutusvelvollisuus
Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta rakennuskaavatieksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3. VUOKRASUHTEEN KESTO

- 3.1 Vuokra-aika on XX vuotta
Vuokra-aika alkaa xx.xx.202x ja päättyy xx.xx.205x.

4. MAKSUT

- 4.1 Vuokra



Vuotuinen vuokranmaksu, joka on maksettava vuosittain kesäkuun kuluessa kunnan tilille kunnan määräämään rahalaitokseen, on nolla 00/100-----(0,00) euroa

4.2 Indeksiehto

Vuokranmaksu sidotaan elinkustannusindeksiin (v. 1951 =100) siten, että perusvuokrana on edellä 4.1 kohdassa mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2022 joulukuun pisteluku xxxx. Vuokranmaksu tarkistetaan vuosittain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti.

4.3 Muut maksut

Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan vesilaitoksen taksan mukaisen lisäliittymismaksun.

4.4 Maksamattomat vuokrat

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

5. LUNASTAMINEN

Alueella olevien rakennuksien, puiden ja pensaiden sekä pysyvään käyttöön tarkoitettuiden laitteiden ja laitoksien lunastuksien osalta menetellään kuten, maanvuokralaissa (8258/66) on säädetty.

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

~~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 maakaarella (540/95) on säädetty.~~

6.3 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyville saataville maksetaan viivästyskorkona kulloisenkin korkolain mukainen enimmäiskorko eräpäivästä lukien.

6.4 Sopimuksen purkaminen



x.xx.20xx

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

- 6.5 Erimielisyyksien selvittäminen
Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.
- 6.6 Sopimuksen voimaantulo
Tämä sopimus perustuu teknisen johtajan xx.xx.20xx § xxx tekemään lainvoimaiseen vuokrauspäätökseen.

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

LIITTEET:

- 1) Kartta

ALLEKIRJOITTAMINEN

Kontiolahdella x. päivänä joulukuuta 202x

Vuokranantaja

KONTIOLAHDEN KUNTA
Tekninen osasto

Tommi Hirvonen
tekninen johtaja

Marja-Liisa Sykkö
maankäyttöpäällikkö

Vuokralainen

Puulaakso Kontioranta Oy

Ulla-Maaria Engeström-Hull
hallituksen puheenjohtaja

Todistavat:
