

# MAANVUOKRASOPIMUS

## 1. SOPIJAPUOLET

Vuokranantajat: Limingan kunta  
Iivarinpolku 6 91900 Liminka

Vuokralainen: Oulun Seudun Ampumaurheilukeskus ry  
Co Timo Haataja, Haukkasuontie 23 90450 Kempele

## 2. VUOKRA-ALUE

Limingan kunnan omistavat seuraavat määräalat Ruutikankaalla:

1. noin 36 ha:n määräala Niemelä-nimisestä tilasta RN:o 8:38 (425-404-8-38)
2. noin 9 ha:n määräala Paakkola-nimisestä tilasta RN:o 8:36 (425-404-8-36)

Määräalat erotetaan omaksi tilaksi Limingan kunnan kustannuksella.

Vuokrattavan alueen kokonaispinta-ala on noin 45 ha ja se on merkitty liitteenä olevaan karttaan.

## 3. VUOKRASUHTEEN KESTO

Vuokrasuhde on määräaikainen ja vuokra-aika alkaa 1.7.2015 ja päättyy 30.6.2045

## 4. MAKSUT

Vuokralainen maksaa vuokranantajille vuotuista vuokraa seuraavasti:

Vuokraa ei peritä 31.12.2019 saakka, jonka jälkeen vuokra on 1.21.2020 – 31.12.2022 Limingan kunnalle vuokra on 3.000 (kolmetuhatta) euroa.

1.1.2023 – 30.6.2045 vuokra on Limingan kunnalle 6.000 (kuusituhatta) euroa vuodessa.

Vuotuinen vuokra maksetaan vuosittain viimeistään marraskuun 30. päivänä vuokranantajien laskua vastaan. Vuodelta 2045 vuokraa peritään ½ vuodelta, jonka eräpäivä 31.5.2045.

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Vuosivuokraa muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti.

Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin.

Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan vastaavasti laskutusvuoden alusta lukien. Mikäli tarkistusindeksin luku on

pienempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa ei kuitenkaan alenneta sopimuksessa sovitusta vuokrasummasta.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2014 keski-indeksiluku, joka on 121,0. Tarkistusindeksi on laskutusvuotta edeltävän vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

## **5. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**

### **5.1. Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi ampumaurheilukeskuksen rakentamiseen. Vuokrattavalla olevat puut ovat maanomistajien omaisuutta ja niiden puunmyyntitulot kuuluvat vuokranantajille.

Vuokralainen on tutustunut vuokrattavaan alueeseen ja hyväksyy vuokrattavan alueen sellaisena kuin se allekirjoitushetkellä on.

Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan siitä, että vuokralaisella on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että vuokralainen noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti antamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakennustoimenpiteillä eikä muillakaan harjoittamallaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajille tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

### **5.2. Rakentamisvelvoite**

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan em. ampumaurheilukeskuksen vuokrattavalle alueelle kymmenen vuoden kuluessa.

Käyttösuunnitelma vuokrattavasta alueesta tulee esittää vuokranantajille 30.6.2016 mennessä.

Mikäli vuokrattavalle alueelle ei ole rakennettu ampumaratoja tai -urheilukeskusta kymmenen vuoden kuluessa tämä vuokrasopimus raukeaa.

### **5.3. Kunnossapito ym**

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

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Samoin alueelle rakennettavien teiden, parkkipaikkojen ym kustannuksista vastaa vuokralainen.

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.

#### **5.4. 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 ympäristönsuojelulain 7 tai 8 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 12 luvussa säädetään.

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

#### **5.5. Alivuokraus**

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

#### **5.6. Katselmuksset**

Vuokranantajilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue ja sillä olevat rakennelmat sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin.

### **6. UDELLEENVUOKRAUS JA LUNASTAMINEN**

#### **6.1. Uudelleenvuokraus**

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3. 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 samaan käyttötarkoitukseen ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajille yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeutta

Vuokranantajien tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

#### **6.2. Vuokranantajien lunastusoikeus**

Vuokranantajilla on oikeus lunastaa vuokrakauden päätyttyä vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

### **6.3. Lunastushinta**

Vuokranantajat maksavat lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Rakennelmien ja maarakenteiden teknisen arvon määrittelee kolmas sopijapuolista riippumaton taho ennen lunastuspäätöstä.

Jos maanvuokraoikeus rakennelmineen ja rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantajat suorittavat, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

### **6.4. Vuokralaisen osto-oikeus**

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue. Kauppahinta on 28.2.2020 saakka 230.000 (kaksisataakolmekymmentätuhatta) euroa ja tämän jälkeen vuokranantajat määrittelee kauppahinnan.

## **7. MUUT SOPIMUSEHDOT**

### **7.1. Viivästyskorko**

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

### **7.2. Sopimuksen purkaminen**

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajilla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 5.2. tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt.

### **7.3. Erimielisyyksien selvittäminen**

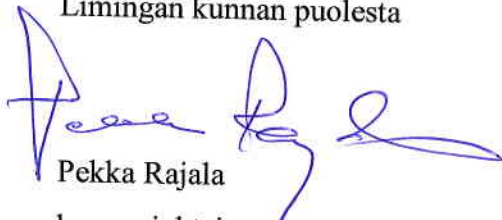
Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

### **Allekirjoitukset**

Limingassa 9.6.2015

Limingan kunnan puolesta




Pekka Rajala  
kunnanjohtaja

Oulun Seudun Ampumaurheilukeskus ry:n puolesta



Markku Halonen  
puheenjohtaja



Juha Meskus  
varapuheenjohtaja

# MAANVUOKRASOPIMUS

## 1. SOPIJAPUOLET

Vuokranantajat: Lumijoen kunta  
Kunnankuja 1 91980 Lumijoki

Vuokralainen: Oulun Seudun Ampumaurheilukeskus ry  
Co Timo Haataja, Haukkasuontie 23 90450 Kempele

## 2. VUOKRA-ALUE

Lumijoen kunnan omistamat seuraavat määräalat Ruutikankaalla:

1. noin 17,1 ha:n määräala Seikkala-nimisestä tilasta RN:o 9:23 (436-401-9-23)
  2. noin 16,6 ha:n määräala Tornio-Mikkola-nimisestä tilasta RN:o 1:31 (436-401-1-31)
  3. noin 12,2 ha:n määräala Mikkola-nimisestä tilasta RN:o 1:35 (436-401-1-35)
- Määräalat erotetaan yhdeksi tilaksi Lumijoen kunnan kustannuksella.

Vuokrattavan alueen kokonaispinta-ala on noin 45,9 ha ja se on merkitty liitteenä olevaan karttaan.

## 3. VUOKRASUHTEEN KESTO

Vuokrasuhde on määräaikainen ja vuokra-aika alkaa 1.7.2015 ja päättyy 30.6.2045

## 4. MAKSUT

Vuokralainen maksaa vuokranantajille vuotuista vuokraa seuraavasti:

Vuokraa ei peritä 31.12.2019 saakka, jonka jälkeen vuokra on 1.1.2020 – 31.12.2022  
- Lumijoen kunnalle vuokra on 3.133 (kolmetuhattasatakolmekymmentäkolme) euroa

1.1.2023 – 30.6.2045 vuokra on

- Lumijoen kunnalle 6.133 (kuusituhattasatakolmekymmentäkolme) euroa vuodessa

Vuotuinen vuokra maksetaan vuosittain viimeistään marraskuun 30. päivänä vuokranantajien laskua vastaan. Vuodelta 2045 vuokraa peritään ½ vuodelta, jonka eräpäivä 31.5.2045.

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Vuosivuokraa 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 laskutusvuoden alusta lukien.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2014 keski-indeksiluku, joka on 121,0. Tarkistusindeksi on laskutusvuotta edeltävän vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

## **5. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**

### **5.1. Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi ampumaurheilukeskuksen rakentamiseen. Vuokrattavalla olevat puut ovat maanomistajien omaisuutta ja niiden puunmyyntitulot kuuluvat vuokranantajille.

Vuokralainen on tutustunut vuokrattavaan alueeseen ja hyväksyy vuokrattavan alueen sellaisena kuin se allekirjoitushetkellä on.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokralaisella on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että vuokralainen noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti antamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakennustoimenpiteillä eikä muillakaan harjoittamallaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajille tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

### **5.2. Rakentamisvelvoite**

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan em. ampumaurheilukeskuksen vuokrattavalle alueelle kymmenen vuoden kuluessa.

Käyttösuunnitelma vuokrattavasta alueesta tulee esittää vuokranantajille 30.6.2016 mennessä.

Mikäli vuokrattavalle alueelle ei ole rakennettu ampumaratoja tai -urheilukeskusta kymmenen vuoden kuluessa tämä vuokrasopimus raukeaa.

### **5.3. Kunnossapito ym**

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

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Samoin alueelle rakennettavien teiden, parkkipaikkojen ym kustannuksista vastaa vuokralainen.

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.

#### **5.4. Maaperän saastuminen**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokraaikana ympäristönsuojelulain 7 tai 8 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 12 luvussa säädetään.

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

#### **5.5. Alivuokraus**

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

#### **5.6. Katselmukset**

Vuokranantajilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue ja sillä olevat rakennelmat sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin.

### **6. UUELLEENVUOKRAUS JA LUNASTAMINEN**

#### **6.1. Uudelleenvuokraus**

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3. 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 tarkoitettu vuokrata samaan käyttötarkoitukseen ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajille yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeutta

Vuokranantajien tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

#### **6.2. Vuokranantajien lunastusoikeus**

Vuokranantajilla on oikeus lunastaa vuokrakauden päättyttyä vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.



### **6.3. Lunastushinta**

Vuokranantajat maksavat lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennelmineen ja rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantajat suorittavat, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

### **6.4. Vuokralaisen osto-oikeus**

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue. Kauppahinta on 28.2.2020 saakka 230.000 (kaksisataakolmekymmentätuhatta) euroa ja tämän jälkeen vuokranantajat määrittelee kauppahinnan.

## **7. MUUT SOPIMUSEHDOT**

### **7.1. Viivästyskorko**

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

### **7.2. Sopimuksen purkaminen**

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajilla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 5.2. tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt.

### **7.3. Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

### Allekirjoitukset

Lumijoella 9. p:nä kesäkuuta 2015

Lumijoen kunnan puolesta



Leena Lehtoruusu  
kunnanjohtaja



Eino Jakkula  
kunnaninsinööri

Oulun Seudun Ampumaurheilukeskus ry:n puolesta



Markku Halonen  
puheenjohtaja



Juha Meskus  
varapuheenjohtaja