

Kunnanvaltuusto 21. 12. 2020

§ 52 Maanvuokrasopimus  
Vinsanvilla Oy:lle

Asian käsittely:

Asian käsittelyssä on huomautettavaa. Vinsanvilla Oy:tä hyödyttävää investointia ei ole käsitelty asiantuntija lautakunnassa eli teknisessä lautakunnassa, eikä myöskään investointiryhmässä. Kunnanhallituksen käsittelyyn asia tuotiin lisäpykälänä perj. 11.12. KH kokous oli 14.12.

Yrityksen omistus:

Vinsanvilla Oy:n alkuperäiset osakkaat olivat Paula Rinki ja Seppo Lehtonen. Nykyisin yrityksen omistavat kunnanvaltuutettu Paula Rinki 60% ja kunnanhallituksen puheenjohtaja Jouni Neste 40%.

Maapohjan maanvuokrasopimus

Maanvuokrasopimuksen mukaan kunta vuokraa olemassa olevan kiinteistön ja vuokralainen vastaa kustannuksellaan uusien rakennusten rakentamisesta ja nykyisen rakennuksen peruskorjausinvestoinneista. Eli suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta tai vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokrasopimuksen erityisehto 6.

Sopimuksen purkaminen 9.

Sopimuksen päättyessä kunta sitoutuu lunastamaan vuokralaisen rakentamat kiinteistöt maanvuokralain 34§:n mukaisesti. Sopimuksessa puhutaan vuokralaisen rakentamien kiinteistöjen lunastamisesta ja niiden arvonmäärittämisestä. Ei vuokralaisen tekemistä remonteista.

Kunnanhallitus on valtuuttanut kunnanjohtajan tekemään lopullisen sopimuksen. Se on jäänyt tekemättä.

KH 20.11. Kokouksessa todetaan, ettei lopullista sopimusta tehdä, vaan tehdään kiinteistövuokrasopimus.

Reskontran mukaan kunta on maksanut syksyllä 2019 Vinsanvillaan rakennustarvikkeita, vesijohto- ja sähköitä 6200 eurolla.

Vuokralainen on teetättänyt kiinteistöön remonteja 25.345.50 eurolla. Remonteista Ei ole neuvoteltu eikä sovittu kiinteistön omistajan eli kunnan kanssa etukäteen.

Nyt jälkikäteen halutaan kunta/veronmaksajat maksumieheksi.

Vuokrat

Sopimuksen aikana on kertynyt maksamattomia vuokria, jotka nyt halutaan kuitata tehdyillä remonteilla. Missään vaiheessa ei ole etukäteen sovittu, että näin voitaisiin tehdä.

Nyt toimitaan sopimuksen vastaisesti.

Vinsanvilla Oy:n suorittamia remonteja ei kuulu hyväksyä kunnan investointi ohjelmaan.

Ruovedellä 21.12.2020

MAKSANUT  
KUNNAN PÄÄTÖKSEKSI

## 7. YMPÄRISTÖSUOJELULAIN 104 SELONTEKOVELVOLLISUUS

vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohaveden pilaantumista.

## 8. MAAPERÄN PILAANTUMINEN

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 104:2000:7 tai 8 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 12 luvussa säädetään. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja peria toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

## 9. SOPIMUKSEN PURKAMINEN

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaisissa mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on oikeus päättää sopimus, mikäli vuokralainen ei ylläpidä toimintaa, jota varten alue on vuokrattu, vähintään kahdeksaa viikkoa vuokrakauden aikana. Mikäli rakennus on käyttämättä yli vuokrakauden, on vuokranantajalla oikeus päättää sopimus tätä vuokrakautta seuraavan vuokrakauden päättyessä, mikäli toiminta ei käynnisty uudelleen.

Kunta sitoutuu lunastamaan vuokralaisen rakentamat kiinteistöt maanvuokralain 34§:n mukaisesti. Mikäli arvonmäärittäminen ko. pykälän mukaan markkinahintaisena ei ole mahdollista, määritetään arvo siten, että 25 vuoden vuokra-ajan jälkeen arvo on 50% uusinvestoinnista ja 0-vuoden jälkeen 90% investoinnista. Investoinnin lunastusarvo määräytyy em. arvoista muodostettavalla lineaarisella laskutavalla, mikäli lunastusikä sijoittuu tälle aikavälille. Rakennuksen lunastusarvo A lasketaan kaavalla  $A=90-40x(\dot{a}/25)$ , jossa  $\dot{a}$  on rakennuksen ikä.

## 10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Maanvuokralain mukaisesti.

## 11. LUOVUTUSVELVOLLISUUS

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

# MAAPOHJAN MAANVUOKRASOPIMUS

Tällä maanvuokrasopimuksella vuokrataan seuraavin ehdoin liitteenä 1 olevaan karttaan merkitty ja kohdassa 2 mainittu alue, jota jäljempänä sanotaan vuokra-alueeksi.

## 1. SOPIJAOSAPUOLET

### Vuokranantaja

Ruoveden kunta  
Ruovedentie 30  
34600 Ruovesi

Y-tunnus on 0152842-1  
yhteyshenkilö kunnanjohtaja.

### Vuokralainen

Vinsanvilla Oy  
Pöytäniementie 185  
34600 Ruovesi

Y-tunnus 3017854-7  
kotipaikka Ruovesi  
yhteyshenkilö Paula Rinki.

## 2. VUOKRANKOHDE JA ALUEEN KÄYTTÖ

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on Ruoveden kunnan Ruhalan kylässä sijaitseva määräala Sammalisto nimisestä tilasta 702-423-1-278. Vuokrattavan määräalan pinta-ala on noin 11 000 m<sup>2</sup>. Vuokrattava määräala on merkitty vuokrasopimukseen liitettyyn karttaan rajauksella, liite nro 1. Vuokra-alueella sijaitsee Ruoveden kunnan omistama kiinteistö, entinen Ruhala koti sekä kylmä talousrakennus. Myös nämä rakennukset kuuluvat vuokrasopimukseen.

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla matkailutoimintaan.

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 osapuolille vahinkoa tai haittaa.

Vuokralainen voi 1. luvun 5§:stä poiketen kaataa alueella olevaa puustoa ja pensaita rakennustarpeiden mukaan kuitenkin huomioiden kaavan mukaiset määräykset.

Vuokralainen voi 1. luvun 6§:stä poiketen vuokrata osia alueesta matkailuun tai sitä tukevaan käyttöön. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokrasopimuksista vuokranantajalle.

Vuokralaiselle on oikeus yhteen asuntoon sellaista henkilöä varten, jonka alituinen läsnäolo alueella on tarpeen

### 3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on 25 vuotta 1.11.2019 lukien. Vuokrakausi on kalenterivuosi.

### 4. VUOKRAN SUURUUS, MAKSUTAPA JA INDEKSIENTO

Vuosivuokra on 2020 euroa kuukaudessa. Vuokra sisältää lämmityksen, huollon ja talvihuollon. Ennen vuokra maksetaan kerran kuukaudessa kunkin kuun 5. päivä. Vuokralainen suorittaa oman matkailutoimensa ohella kunnan matkailuneuvontaa, ilman eri korvausta.

Jollei vuokranmaksua määräaikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille viivästysajalta korkoa korkolain 4 §:n mukaisesti.

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan tilastokeskuksen julkaiseman 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 2019 syyskuun indeksiluku 100 (199110kokuu=100). Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan alkuvuokran määrällä.

Vuokraa tarkistetaan indeksin mukaisesti kolmen vuoden välein, ensimmäinen tarkistus on 1.11.2022.

### 6. VUOKRASOPIMUKSEN ERITYISEHDOT

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, hoidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja että toiminnan edellyttämät viranomaisvaatimukset täyttyvät.

Vuokralainen huolehtii vuokraamansa alueen viheristuksista ja maaseimainnista sekä huolehtii alueensa ulkokunnossapidosta.

Vuokralainen vastaa matkailutoimintaan liittyvistä kuluista, kuten jätehuolto, sähkö ja viikkien kunnostustyöt. Periaate on, että kunnalle ei synny toiminnan aiheuttamia kustannuksia.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen kiinteistöiden vakuuttamisesta.

Kunnossapitovelvollisuudesta taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeytymisestä vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.