

MAANVUOKRASOPIMUS

Tähän sopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun mukaista muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä sekä lain 1, 6 ja 7 luvun säännöksiä.

1. Sopijapuolet

Vuokranantaja
Juvan kunta
Y-tunnus 0164551-3
Juvantie 13
51900 Juva

Vuokralainen
Kauko Tegelberg
Y-tunnus 1202155-4
Pellonsivuntie 11
51900 Juva

2. Vuokrauksen kohde

Vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle Juvan kunnan Poikolan kylässä sijaitsevasta Teollisuusvehmaanimisestä kiinteistöstä, kiinteistötunnus 178-439-2-158, seuraavan liitteenä 1 olevaan karttaan merkityt alueet:

- a) 683 m²:n suuruisen alue, jolla sijaitsee vuokralaiselle erillisellä kauppakirjalla myytävä kylmä varastorakennus (varastokatos)
- b) 18 410 m²

Karttaan merkitty raja on ensisijainen. Pinta-alat ovat karttaperusteisia, eikä pinta-alan vähäinen poikkeama oikeuta vuokran tarkistamiseen, ellei poikkeama olennaisesti vaikuta alueen käyttöön.

Vuokraukseen ei sisälly muita alueita, rakennuksia, rakennelmia, liittymiä, johtoja, laitteita, kulkuoikeuksia tai käyttöoikeuksia kuin tässä sopimuksessa ja liitekartassa nimenomaisesti todetaan.

3. Vuokralaji ja käyttötarkoitus

Vuokrasuhde on maanvuokralain 72 §:ssä tarkoitettua muuta maanvuokraa. Vuokra-aluetta saa käyttää varastorakennuksen, varastoinnin ja vuokralaisen tavanomaisen yritystoiminnan tarpeisiin.

Alueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristön pilaantumista, maaperän tai pohjaveden vaaraa, kohtuutonta melua, pölyä, hajua, tärinää, liikennevaaraa tai muuta haittaa naapurustolle tai ympäristölle. Käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen edellyttää vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

4. Vuokra-aika

Sopimus on voimassa toistaiseksi alkaen 1.10. 2026. Hallintaoikeus vuokra-alueeseen siirtyy vuokralaiselle, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja varastorakennuksen kauppakirjan mukainen kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

5. Irtisanominen

Kumpikin sopijapuoli saa irtisanoa sopimuksen kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanominen on toimitettava kirjallisesti.

Vuokranantaja voi käyttää irtisanomisoikeuttaan myös silloin, kun aluetta tarvitaan kaavoituksen, kunnallistekniikan, liikennejärjestelyjen, kunnan oman toiminnan, alueen luovuttamisen tai muun maankäytön toteuttamiseen. Irtisanomisperusteen mainitseminen ei rajoita vuokranantajan oikeutta irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva sopimus.

6. Vuokra ja vuokranmaksu

Vuotuinen vuokra on yhdeksänsataa kolmekymmentä (930) euroa.

Vuokra maksetaan vuosittain etukäteen vuokranantajan laskun perusteella viimeistään 31.9.

Vuokranantaja ilmoittaa laskussa maksutilin ja viitenumeron. Ensimmäisen vajaan vuokravuoden vuokra lasketaan päiväkohtaisesti sopimuksen alkamisesta kalenterivuoden loppuun.

Viivästyneelle vuokralle maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko sekä kohtuulliset perintäkulut.

7. Vuokran indeksitarkistus

Vuokra sidotaan Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100). Perusindeksinä käytetään viimeisintä julkaistua indeksiä (06/2026) 2384.

Vuokra tarkistetaan vuosittain tammikuun 1. päivä siten, että tarkistettu vuokra saadaan kertomalla perusvuokra tarkistusajankohtaa edeltävän lokakuun indeksipisteluvulla ja jakamalla tulos perusindeksillä. Vuokra ei kuitenkaan alene. Ensimmäinen vuokran tarkistusajankohta on 1.1.2028.

Jos indeksin julkaiseminen lopetetaan tai sen laskentaperustetta olennaisesti muutetaan, käytetään sitä lähinnä vastaavaa virallista indeksiä.

8. Varastorakennuksen omistus ja vastuut

Vuokra-alueella sijaitseva kylmä varastorakennus myydään vuokralaiselle erillisellä kauppakirjalla. Rakennus ei kuulu vuokranantajalle eikä vuokraan.

Vuokralainen vastaa yksin rakennuksen ja muiden omistamiensa rakennelmien kunnosta, turvallisuudesta, kunnossapidosta, korjauksista, vakuuttamisesta, vartiointista, vahingoista, viranomaismääräysten noudattamisesta ja kaikista kustannuksista.

9. Rakentaminen ja muutostyöt

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta rakentaa vuokra-alueelle uusia rakennuksia tai rakennelmia, laajentaa varastorakennusta, tehdä olennaisia maanrakennustöitä, muuttaa kuivatusjärjestelyjä taikka asentaa pysyviä laitteita.

Vuokranantajan suostumus ei korvaa viranomaislupaa. Vuokralainen hankkii kustannuksellaan kaikki toiminnan, rakentamisen ja käytön edellyttämät luvat ja hyväksynnät.

10. Vuokraoikeuden siirto ja alueen luovuttaminen

Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeutta kolmannelle ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Vuokraoikeuden siirtäminen liiketoiminnan, rakennuksen tai muun omaisuuden luovutuksen yhteydessä edellyttää myös vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralainen ei saa alivuokrata vuokra-aluetta eikä muutoin luovuttaa sitä kokonaan tai osaksi kolmannen hallintaan ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

11. Kulku, liittymät ja käyttökustannukset

Vuokralainen vastaa toimintansa edellyttämistä tie-, sähkö-, vesi-, viemäri-, tietoliikenne- ja muista liittymistä sekä niiden rakentamis-, käyttö-, kunnossapito- ja purkukustannuksista. Liittymien toteuttaminen edellyttää vuokranantajan etukäiteistä kirjallista suostumusta.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen sisäisestä liikenteestä, kunnossapidosta, puhtaanapidosta, lumenaurauksesta, liukkaudentorjunnasta ja jätehuollosta.

12. Johdot, laitteet ja vuokranantajan käyttöoikeudet

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus sijoittaa, pitää, huoltaa, korjata ja uusia vuokra-alueella tai sen kautta sähkö-, tietoliikenne-, vesi-, viemäri-, hulevesi- ja muita yhdyskuntateknisiä johtoja ja laitteita sekä kulkea niitä varten alueella.

Työt on pyrittävä toteuttamaan siten, että vuokralaiselle aiheutuva haitta jää mahdollisimman vähäiseksi. Mahdollisesta korvauksesta määrätään maanvuokralain ja muun sovellettavan lainsäädännön mukaisesti.

13. Puusto, maa-ainekset ja alueen muuttaminen

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta kaataa tai vahingoittaa puita, ottaa maa-aineksia, muuttaa maanpinnan korkeutta, täyttää tai kaivaa aluetta taikka muuttaa vesien johtamista. Vuokralainen vastaa luvattomien toimenpiteiden ennallistamisesta ja vahingoista.

14. Ympäristövastuu

Vuokralainen huolehtii siitä, että alueella käsitellään ja säilytetään polttoaineita, öljyjä, kemikaaleja ja jätteitä asianmukaisesti. Ongelmajätteiden ja pilaantumisvaaraa aiheuttavien aineiden varastointi maapohjalla on kielletty.

Vuokralainen vastaa toimintansa aiheuttamasta maaperän, pohjaveden tai ympäristön pilaantumisesta, sen tutkimisesta, puhdistamisesta ja kaikista kustannuksista. Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle viipymättä vahingosta tai pilaantumisepäilystä.

15. Vakuutukset ja vahingonkorvaus

Vuokralaisen on pidettävä varastorakennus asianmukaisesti vakuutettuna ja ylläpidettävä toimintaansa nähdessä riittävää vastuuvakuutusta. Vuokralaisen on pyydettäessä esitettävä vakuutusturvasta selvitys.

Vuokralainen vastaa vuokranantajalle ja kolmansille aiheuttamistaan vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle aiheutuvasta vahingosta, ellei vahinko johdu vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta.

16. Vuokranantajan tarkastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus kohtuullisella ennakkoilmoituksella tarkastaa vuokra-alue ja rakennuksen ulkopuoliset rakenteet sopimusehtojen noudattamisen valvomiseksi. Välitöntä vaaraa tai vahinkoa koskevassa tilanteessa tarkastus voidaan tehdä ilman ennakkoilmoitusta.

17. Sopimusrikkomus ja purkaminen

Sopimuksen purkamiseen sovelletaan maanvuokralain säännöksiä. Olennaisena sopimusrikkomuksena pidetään muun muassa vuokran olennaista laiminlyöntiä, alueen käyttämistä vastoin sopimusta, luvattomia rakennus- tai ympäristötoimenpiteitä, alueen luvaton luovuttamista kolmannelle tai olennaisen haitan aiheuttamista.

Ennen purkamista vuokranantaja varaa vuokralaiselle kohtuullisen ajan korjata rikkomuksensa, jos rikkomus on korjattavissa eikä välitön purkaminen ole lain mukaan perusteltua.

18. Vuokrasuhteen päättyminen ja alueen ennallistaminen

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluessa omalla kustannuksellaan poistettava varistorakennus sekä kaikki muut omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet, jätteet ja irtain omaisuus ja saatettava alue vuokranantajan hyväksymään siistiin ja turvalliseen kuntoon, jollei osapuolten kesken kirjallisesti toisin sovita.

Vuokranantajalla on maanvuokralain 76 §:n mukaisesti oikeus ennen vuokrasuhteen päättymistä kirjallisesti ilmoittaa lunastavansa rakennuksen tai laitoksen. Muussa tapauksessa vuokralaisen poistamis- ja ennallistamisvelvollisuus jää voimaan.

Jos vuokralainen laiminlyö poistamis- tai ennallistamisvelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus kirjallisen kehotuksen ja kohtuullisen lisääjän jälkeen teettää toimenpiteet vuokralaisen kustannuksella sekä menetellä jäljelle jääneen omaisuuden osalta maanvuokralain 76 §:n mukaisesti.

19. Ilmoitukset

Sopimusta koskevat ilmoitukset toimitetaan kirjallisesti sopijapuolen viimeksi ilmoittamaan posti- tai sähköpostiosoitteeseen. Sopijapuolen on ilmoitettava yhteystietojensa muutoksesta viipymättä.

20. Sopimuksen muuttaminen

Tämän sopimuksen muutokset ja lisäykset on tehtävä kirjallisesti ja molempien sopijapuolten allekirjoitettava. Sopimus liitteineen muodostaa vuokrausta koskevan koko sopimuksen.

21. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvotteluin. Ellei sovintoon päästä, asia ratkaistaan Etelä-Savon käräjäoikeudessa.

22. Sopimuskappaleet ja voimaantulo

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle. Sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kohdassa 4 mainitut edellytykset täyttyvät.

23. Allekirjoitukset

Juvalla __ päivänä _____ kuuta 2026

JUVAN KUNTA

Mervi Simoska
kunnanjohtaja

Antti Kinnunen
hallintojohtaja

VUOKRALAINEN

Kauko Tegelberg

24. Liitteet

Liite 1. Vuokra-aluekartta (19 093 m²)

Kauppakirjan liitekartta . . 2026

Omistaja: Juvan kunta

Ostaja: Tegelberg Kauko

Kohteet: Kiinteistöstä 178-439-2-158 Teollisuusvehmaa määräalat
joiden pinta-alat ovat 683 m² ja 18 410 m² Juvan kunnan Poikolan kylässä

Mittakaava 1: 2 000

