

Käyttöoikeussopimus

Vuokranantaja

Metsähallitus
Osoite: Ratatie 11, 01301 Vantaa
Yritys- ja yhteisötunnus: 0116726-7

Yhteyshenkilö sopimuksen tekohetkellä:

Noora Kaaretkoski
Puhelin: 0206396131
Sähköposti: noora.kaaretkoski@metsa.fi

Käyttöoikeuden saaja / saajat

Muhoksen kunta, 0186646-3
Osoite: PL 39, 91501 MUHOS

Yhteyshenkilö sopimuksen tekohetkellä:

Ulla-Maija Karjalainen
Puhelin: 0445409009
Sähköposti: ulla-maija.karjalainen@muhos.fi

Käyttöoikeuden voimassaoloaika

Käyttöoikeusaika alkaa 01.01.2024
Käyttöoikeusaika päättyy 31.12.2033

Käyttöoikeuden kohde

Käyttöoikeuden kohteena oleva alue on merkitty sopimuksen liitteenä olevaan karttaan ja sijaitsee seuraavalla kiinteistöllä:

Kiinteistötunnus	Kiinteistön nimi
494-403-62-34	(nimetön)
494-403-199-2	Suojelu-Isteri

Sijainnin kuvaus: Muhoksen Poikajoen Isterinkoskella. Osittain Muhos- ja Poikajoen alueet Natura 2000 -alueella (FI1102601).

Vuokra-alue muodostuu noin 3 m leveästä ja noin 80 m pitkästä luontopolkureitistä sekä siihen liittyvästä n. 9 x 5 m² kokoisesta taukopaikasta, johon kuuluu laavu ja tulipaikka Poikajoen Isterinkosken partaalla.

Lisäksi Muhoksen kunnan hoitovelvollisuuteen kuuluu laavulle kuuluvan Isterinkosken sillan huolto, korjaus ja ylläpitotoimet.

Käyttöoikeusalueen pinta-ala on noin 0,04 hehtaaria.

Käyttötarkoitus

Käyttöoikeus vuokrataan seuraavaan käyttötarkoitukseen: kevyt rakennelma

Vuokran määrä

Kertakorvaus on 400,00 euroa.

Vuokrasta ei suoriteta arvonlisäveroa.

Vuokran maksaminen

Sopimusmaksu erääntyy maksettavaksi 30 päivän kuluttua sopimuksen allekirjoituspäivästä.

Vuokra maksetaan viitenumeroa käyttäen vuokranantajan laskussa ilmoittamalle pankkitilille.

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.

Käyttöoikeussopimus

Tämä sopimus on käyttöoikeussopimus, jossa käyttöoikeuden saajalle eli vuokralaiselle luovutetaan ei-yksinomainen käyttöoikeus vuokrakohteeseen.

Vuokraoikeudella tarkoitetaan tässä sopimuksessa käyttöoikeutta. Mahdolliset tämän sopimuksen sisältämät viittaukset vuokraoikeuteen, vuokralaiseen, vuokranantajaan tai muuhun vastaavaan eivät perusta vuokralaiselle käyttöoikeutta laajempaa oikeutta.

Vuokraoikeuden siirto

Käyttöoikeuden saaja ei saa siirtää vuokraoikeutta tai sen määrää osaa 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. Mikäli vuokranantaja myöntää luvan ja vuokralaisen vuokraoikeudesta luovutetaan ainoastaan määrääosa toiselle, ovat kaikki vuokralaiset yhteisvastuullisia tämän vuokrasopimuksen kaikista velvoitteista vuokranantajalle täysin riippumatta määrääosiensa suuruudesta. Mikäli vuokralaiset tekevät hallinnanjakosopimuksen, edellyttää sen tekeminen vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Alivuokraus

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

Luonnonsuojelualueet ja -ohjelmat

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alue sijaitsee osittain Muhos- ja Poikajoen alueet Natura 2000 -alueella (FI1102601). Alueella on voimassa tämän sopimuksen

liitteessä listattujen lakien ja asetusten mukaiset rauhoitusmääräykset ja ehdot. Kyseiset rauhoitusmääräykset voivat välittömästi tai välillisesti vaikuttaa vuokraohteen käyttöön.

Mikäli vuokraohte sijaitsee Natura-alueella, vuokralainen on velvollinen tekemään tarvittavat ilmoitukset ja selvitykset Natura-viranomaiselle ennen sopimukseen liittyvän toiminnan aloittamista tai rakenteiden sijoittamista sopimusalueelle.

Vuokralainen on tietoinen ja vakuuttaa ymmärtävänsä, että vuokrasopimusta ei välttämättä uusita.

Perustettava luonnonsuojelualue

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alue sijaitsee osittain perustettavalla luonnonsuojelualueella. Alueesta on tarkoitus muodostaa asetuksella valtion maan luonnonsuojelualue, minkä jälkeen alueella on voimassa luonnonsuojelulain (9/2023) mukaiset rauhoitusmääräykset. Kyseiset rauhoitusmääräykset voivat välittömästi tai välillisesti vaikuttaa vuokraohteen käyttöön.

Vuokralainen on tietoinen ja vakuuttaa ymmärtävänsä, että vuokrasopimusta ei välttämättä uusita luonnonsuojelualueen perustamisen jälkeen tai luonnonsuojelualueen perustamista koskevan päätöksen jälkeen.

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.

Mahdollisen vuokra-alueella sijaitsevan tai siihen rajoittuvan rantautumispaikan ruoppaus ja venepaikkojen rakentaminen on sallittua vain vuokranantajan kirjallisella luvalla. Vuokralainen vastaa käytössään olevan venevalkaman kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista.

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

Mikäli vuokranantaja joutuu suorittamaan tämän sopimuksen perusteella saamistaan vuokratuloista veroja (esim. arvonlisävero) tai muita julkisoikeudellisia maksuja, joita

vuokrasopimuksen allekirjoittamishetkellä ei voimassa olevan lainsäädännön perusteella ole tarvinnut suorittaa, on vuokranantajalla oikeus periä vuokra korotettuna veron tai maksun määrällä sen suorittamisvelvollisuuden alkamisajankohdasta lukien.

Mikäli vuokrasopimuksen sijaintikunnan käyttämä, tämän sopimuksen mukaiseen vuokra-alueeseen kohdistuva yleinen kiinteistövero nousee yli 1,5 prosentin, vuokranantajalla on oikeus perusvuokran tarkistamiseen 1,5 prosentin ylittävältä osalta. Uusi tarkistettu perusvuokra tulee voimaan muutosta seuraavan vuoden alusta lukien.

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.

Käyttöoikeuden haltija vastaa kaikista sellaisista maksuista ja velvoitteista, joihin vuokra-alueen osalta on alueen haltijan tai maanomistajan kulloinkin voimassa olevien lakien, asetusten ja kunnallisten säännösten mukaan osallistuttava, kuten yksityistielain (560/2018), jätelain (646/2011) ja vesihuoltolain (119/2001) mukaisista sekä tiekunnan määräämistä 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.

Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut vuokrattavaan alueeseen 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 vuokrakohteen ulkopuoliseen alueeseen voi jatkossa kohdistua metsänhoito-, luonnonhoito- tai hakkuutoimenpiteitä.

Vuokra-alueen hoitovelvollisuus

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

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-alueen maisemoinnissa, siisteydessä, jätehuollossa, öljynkäsitelyssä ja muissa ympäristönsuojeluun liittyvissä asioissa niitä periaatteita, joita vuokranantaja on itse sitoutunut noudattamaan ympäristö- ja laatu järjestelmässään. 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, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle, lukuun ottamatta rakennusosalta tai sen läheisyydestä rakennustyön takia välttämättä kaadettavaa puustoa. Luonnonsuojelu- tai ohjelma-alueilla puiden kaatamisesta tulee sopia vuokranantajan kanssa erikseen.

Muutoin vuokralainen saa kaataa puita ainoastaan vuokranantajan luvalla ja sovittavaa korvausta vastaan.

Vuokralainen on velvollinen tarkkailemaan puiden kuntoa ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin vahingonvaaran torjumiseksi.

Vuokranantaja ei ole korvausvelvollinen alueella olevien puiden mahdollisesti aiheuttamasta vahingosta tai haitasta.

Vuokra-alueen ympäristön tila

Vuokranantaja on antanut vuokralaiselle ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisen selvityksen. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alueen maaperä olisi pilaantunut edellisen vuokralaisen toiminnasta tai muutoin. Mikäli vuokralainen havaitsee vuokra-alueen maaperän pilaantumista, vuokralaisen tulee ottaa välittömästi yhteyttä vuokranantajaan.

Vuokranantaja ei vastaa ennen maanvuokrasopimuksen alkamista vuokra-alueella mahdollisesti tapahtuneesta maaperän pilaantumisesta eikä siitä aiheutuvista kustannuksista ja vahingoista.

Vuokralaisen vastuu pilaantumisesta

Käyttöoikeuden saaja 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.

Käyttöoikeuden saajalla 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 kuitenkin käyttöoikeuden saajan toimesta vuokra-aikana pilaantunut, käyttöoikeuden saaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan alueen puhdistamisesta ympäristöviranomaisten edellyttämällä

tavalla siten kuin ympäristönsuojelulaissa (527/2014) tai sen sijaan tullessa lainsäädännössä on säädetty.

Katselmuksset

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

Vuokralaisella, jolle tarkastuksesta on etukäteen ilmoitettava, on oikeus olla tarkastuksessa läsnä. Jos katselmuksella 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 sovitulla ja maanvuokralaissa säädettyillä perusteilla. Jos vuokralainen ja vuokranantaja ovat yksimielisiä ja panttioikeuden haltijoilta on saatu suostumukset, vuokrasopimus voidaan päättää kesken sopimuskauden myös sopimalla.

Vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä kustannuksellaan siirrettävä omistamansa rakennukset, rakennelmat ja laitteet sokkeleineen ja muu omaisuus vuokra-alueelta, siistittävä vuokra-alue ja luovutettava alue vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Mikäli edellä tässä kappaleessa tarkoitettuja velvollisuuksia ei ole täytetty kolmen (3) 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 vuokrasuhteen 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 Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Sopimuskappaleet

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

Allekirjoitukset:

Metsähallitus

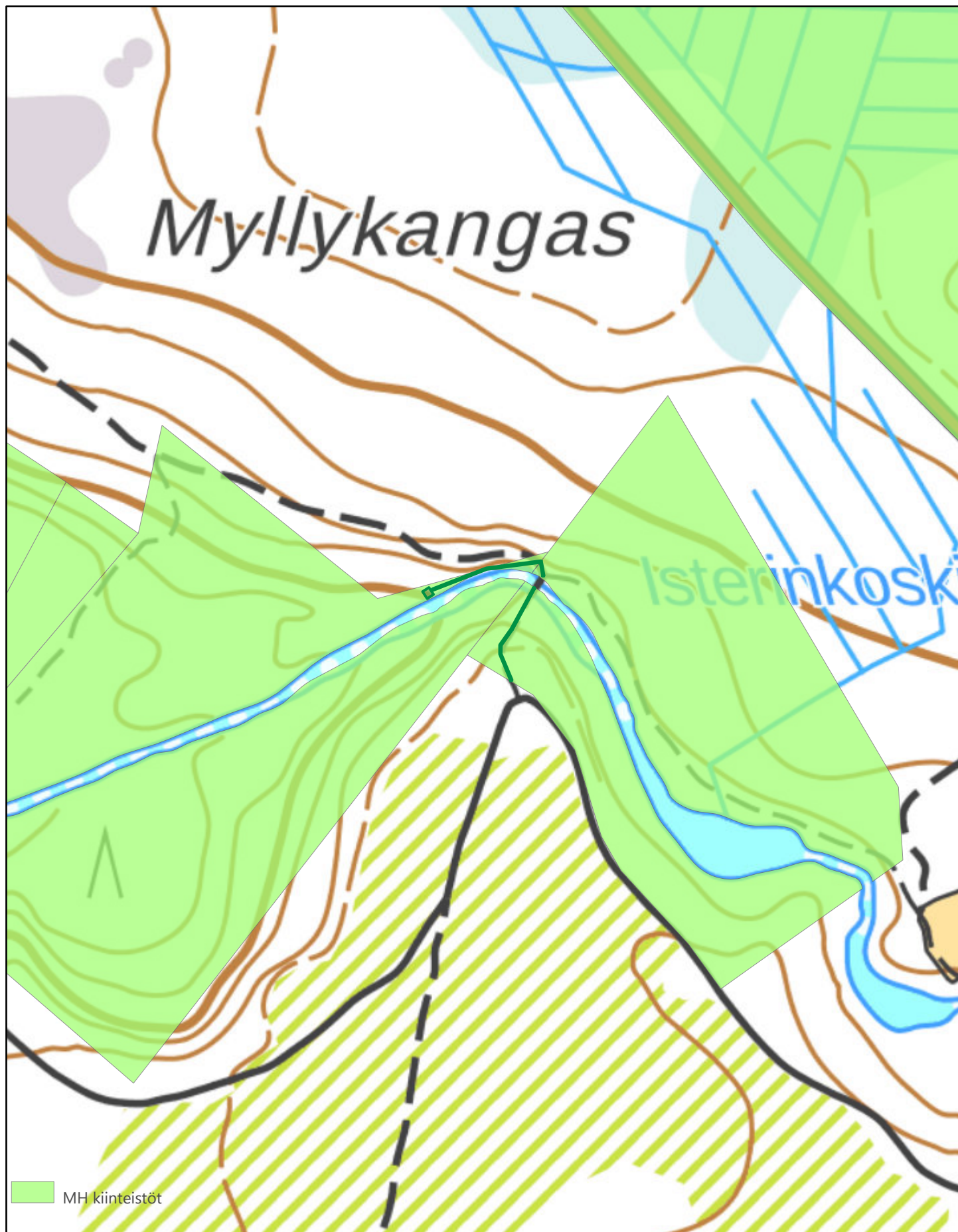
Muhoksen kunta

Liitteet:

- Liite 1. Sopimusalueen kartta
- Liite 2. Sopimuksen täydennysliite

Liite 1. Sopimusalueen kartta, käyttöoikeussopimus 125734

Sopimusalue on kuvattu kartassa tummanvihreillä merkinnöillä.



Liite 2. Sopimuksen täydennysliite

Sopimusehtojen tarkenne

Sopimuksen solmimisen ehtona on, että Muhoksen kunta rakentaa käymälän luontopolun yhteyteen ja vastaa kaikista käymälän rakentamiseen, lupiin, ylläpitoon ja huoltoon liittyvistä kustannuksista. Käymälän sijoittamisessa tulee ottaa huomioon sen huoltoon liittyvät kysymykset.

Käymälä tulee rakentaa luontopolun yhteyteen 31.12.2024 mennessä ja tieto siitä tulee lähettää Metsähallituksen kirjaamoon kirjaamo@metsa.fi ja mainita viestissä tämän sopimuksen numero. Mikäli käymälää ei olla rakennettu määräaikaan mennessä irtisanotaan tämä sopimus ja retkeilyrakenteiden poistamiseen sopimusalueelta pätee mitä sopimusehtojen kohdassa; Sopimuksen päättäminen ja toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä, on kirjattu.

Isterinkosken silta

Isterinkosken sillan kautta tapahtuu pääasiallinen kulku laavun luokse. Silta on kyläyhdistyksen vuonna 1993 rakentama ja sen omistussuhteet ovat epäselvät. Muhoksen kunta sitoutuu tällä sopimuksella kunnostamaan ja ylläpitämään siltaa. Mikäli kunta ei jatka sillan ylläpitoa jossakin vaiheessa sopimuskautta, tulee tieto siitä lähettää Metsähallituksen kirjaamoon kirjaamo@metsa.fi ja mainita viestissä tämän sopimuksen numero. Tämän jälkeen sopimus puretaan ja sovelletaan, mitä sopimusehtojen kohdassa; Sopimuksen päättäminen ja toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä, on kirjattu.

Tiemaksut

Kunta vastaa suoraan tiekunnalle mahdollisen käyttömaksun maksamisesta laavulle suuntautuvan liikenteen perusteella.

Sovelletut säädökset:

Luonnonsuojelulaki 9/2023