



## RANTARAVINTOLAN 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 vs. kunnanjohtaja Aila Luikku

#### **Vuokralainen**

Kap Ravintolat Oy  
Laivarannantie 5  
34600 Ruovesi

Y-tunnus 3138089-4  
yhteyshenkilö Timo Pajunen

### 2. VUOKRANKOHDE JA ALUEEN KÄYTTÖ

Sopimuksen tarkoituksena vuokra-alueena on Ruoveden kunnan asemakaava-alueella korttelissa Ritonieniemi sijaitseva määräala Laivaranta nimisestä tilasta 702-418-1-833. Vuokrattavan määräalan pinta-ala on noin 1000 m<sup>2</sup>. Vuokrattava määräala on viitteellisesti merkitty vuokrasopimukseen liitettyyn karttaan rajauksella, liite nro 1.

Vuokrattavalla määräalalla on sijoitettuna vuokralaisen omistama ravintolarakennus.

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla kahvilaravintola, matkailu ja satamapalveluiden toimintaan.

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.

---



### 3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on 25 vuotta 1.4.2022 lukien. Vuokralaisen on haettava jatkoaikaa viimeistään yksi vuosi (=12 kuukautta) ennen määräajan päättymistä. Jatkoaika tulee olemaan 10 vuotta kerrallaan.

### 4. VUOKRAN SUURUUS, MAKSUTAPA JA INDEKSIEHTO

Vuosivuokra on viisisataa (500) euroa vuodessa. Em. vuotuinen vuokra maksetaan ennakoon, eräpäivän ollessa 1. joulukuuta. Vuoden 2022 vuokra maksetaan kokonaisuudessaan 15.4.2022 mennessä.

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 **2021 syyskuun** indeksiluku **2026** (1951:10=100). Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Vuokraa tarkistetaan indeksin mukaisesti kolmen vuoden välein, ensimmäinen tarkistus on 1.12.2025 syyskuun 2025 indeksin mukaisesti.

### 5. VUOKRASOPIMUKSEN ERITYISEHDOT

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

Vuokralainen huolehtii vuokraamansa alueen viheristutuksista ja maisemoinnista sekä huolehtii alueensa ulkokunnossapidosta.

Vuokralainen on velvollinen järjestämään oman jätehuollon; biojäte, pahvinkeräys ja ongelmajätteet. Kevyt sekajäte voidaan toimittaa kunnan jätepesteeseen.

Vuokralainen vastaa omaisuutensa vakuuttamisesta.

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

---



## 6. YMPÄRISTÖSUOJELULAIN 139 §:N SELONTEKOVOLLISUUS

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

## 7. MAAPERÄN PILAANTUMINEN

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 5 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

## 8. 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 viittä viikkoa vuokrakauden aikana. Mikäli rakennus on käyttämättä yli vuokrakauden, on vuokranantajalla oikeus päättää sopimus tätä vuokrakautta seuraavan vuokrakauden päättyessä, mikäli toiminta ei käynnisty uudelleen.

## 9. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimuksen päättyttyä vuokralainen purkaa vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat pois kustannuksellaan.

## 10. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN JA ALIVUOKRAUS

Vuokraoikeus voidaan siirtää kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan suostumusta.

---



## 11. LUOVUTUSVELVOLLISUUS

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

## 12. ALLEKIRJOITUS

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.

Ruovedellä 14.3.2022

Vuokranantaja

\_\_\_\_\_  
Aila Luikku  
vs. kunnanjohtaja

\_\_\_\_\_  
Stefan Hirvelä  
vs. tekninen johtaja

Vuokralainen

\_\_\_\_\_  
Timo Pajunen  
Kap Ravintolat Oy

---