

Sopimus nro 2015-3
434-405-1-33-V322

LIITE-BILAGA 18-02-03
RAYML-BYMIN 11.4.2023 / § 23

MAANVUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Loviisan kaupunki, Y-tunnus 0203263-9
(kaupunginhallitus 12.1.2015 § 9)
PL 11, 07901 LOVIISA

Vuokralainen: Loviisan Ampumaseura – Lovisa Skytteförening r.y.,
Rekisterinumero 74.186
c/o Sakari Murtoniemi, [REDACTED]
[REDACTED]

1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on yhteensä noin 19,8 hehtaarin kokoinen alue kiinteistöstä 434-405-1-33 Lovisa (Degerby). Vuokra-alueen yksityiskohtaisempi sijainti ja ulottuvuus käyvät ilmi liitekartasta. Vuokra-alueen tunnus on 434-405-1-33-V322.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla ampumaurheilua ja siihen liittyvää toimintaa varten.

Aluetta voidaan käyttää myös muihin lyhytkestoisiin tapahtumiin.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassa tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralaisen tulee merkitä alue maastossa niin, että ampumaradan alue on selvästi havaittavissa.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

Vuokralainen ei saa laajentaa olemassa olevia eri ampumatoiminnan alueita (ampumapaikat/vastaavat) nykyisestä ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokrasopimuksen liitekartan liitteeksi otetaan ainakin mittaus- ja kartoitustiedot nykyisten ampumaratojen/-paikkojen sijainneista ja ulottuvuuksista.

2.2 Toiminta

Alueen käytössä tulee noudattaa ympäristöluvan mukaisia käyttöaikoja. Ympäristöluvassa mahdollisesti mainittavat ampuma-aikojen rajaukset eivät vaikuta vuokran määrään.

Haulikkoradalla tulee noudattaa liitekartalla osoitettua ampumasädettä. Ylityksiä ei sallita. Näin pyritään estämään ja rajoittamaan alueen pilaantumista entisestään.

Vuokralaisen tulee pyrkiä siihen, että mahdollisimman iso osa kivääri- ja pistooliratojen luodeista saadaan kerättyä talteen. Toteutustavan tälle vuokralainen saa itse valita.

2.3 Rakennukset ja kunnossapito

Vuokra-alueella sijaitsee vuokranantajan omistamia rakennuksia. Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan rakennuksista ja pitämään ne siinä kunnossa, kuin vuokralaisen käyttö vaatii. Jos vuokralainen haluaa purkaa rakennuksia/rakennelmia ja/tai rakentaa uusia, tulee tähän olla vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Vuokralainen on lisäksi velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokralaisen tulee merkitä ampumarata-alue maastoon niin, että se on helposti havaittavissa. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

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.

2.4 Metsänhoito vuokra-alueella

Vuokranantaja huolehtii metsänhoidosta alueella hyväksytyn metsänhoitosuunnitelman mukaan.

2.5 Kuntoilureitti

Vuokra-alueen länsipäässä kulkee kaupungin ylläpitämä kuntoilureitti. Vuokralainen ei saa estää eikä vaikeuttaa reitin käyttöä.

2.6 Ympäristönsuojelulain 104 §:n selontekovelvollisuus

Ampumarata-alueella on ollut toimintaa ainakin vuodesta 1990 lähtien (10 vuoden vuokrasopimus 1.6.1990–1.6.2000). Todetaan erikseen, että 2.6.2000 eteenpäin alueen osalta ollaan oltu sopimuksettomassa tilassa vuokralaisesta riippumattomista syistä. Tästä huolimatta aluetta on sallittu käytettävän entiseen tapaan.

Osapuolten tiedossa on, että alueella on toiminnasta johtuvia pilaantumisia. Alueella ovat toimineet ainakin Loviisan Ampumaseura ry, Loviisan riistanhoitoyhdistys, Loviisan seudun reserviläiset sekä Loviisan reserviupseerikerho. Mainitut yhdistykset ovat omalta osaltaan vastuussa ampumarata-alueella tapahtuneista pilaantumisista.

Vuokra-alueen ulkopuolella (kaakkoispuolella) sijaitsee vanha yhdyskuntalietteen käsittelyalue, jossa on harjoitettu avokompostointia (ns. Dödensdal). Alueelta ei todistettavasti ole tapahtunut vähäistä suurempia jätevesien valumia kivääri- ja pistooliratojen suuntaan. Syksyllä 2013 otettujen pintavesinäytteiden perusteella jonkin verran haitallisia aineita saattaa kulkeutua ojassa pistooli- ja pienoiskivääriradan suuntaan. Tämä ei kuitenkaan vaikuta esim. suojavallien maa-ainekseen, jonne em. ratojen käytön aiheuttama pilaantuminen keskittyy.

2.7 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue vuokra-aikana vuokralaisen toimesta pilaannu lisää. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantunut,

vuokralainen on velvollinen jäljempänä sovittavan mukaisesti 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 siten kuin jäljempänä sovitaan.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella tapahtuneista ympäristövahingoista, jotka ovat peräisin vuokralaisen koko hallinta-ajasta, niiltä osin kuin jäljempänä sovitaan.

2.8 Maaperän puhdistaminen

Haulikkorata

Vuokralainen vastaa jäljempänä sovittavan mukaisesti haulikkoradan puhdistamisesta vuokra-ajan päättyessä. Vuokralainen on arvioinut, että haulikkoradan maastoon jää vuosittain noin 360 kg lyijyä.

Pistoolirata 25 m ja kiväärirata 50 m

Vuokralainen vastaa jäljempänä sovittavan mukaisesti ampumaratojen suojapenkereiden puhdistamisesta vuokra-ajan päättyessä. Vuokralainen on arvioinut, että ratojen alueelle jää vuosittain noin 38 kiloa lyijyä.

Koko ampumarata-alueen maaston osalta suoritetaan vuokra-ajan päättyessä tutkimus, jolla arvioidaan maaston pilaantuminen ja pilaantumisen aiheuttaja. Kunnostusvastuu jakautuu jäljempänä sovittavan mukaisesti.

2.9 Vastuun jakautuminen vuokra-alueen pilaantumisista

Vuokrasopimuksen päättyessä osapuolet vastaavat kaikista aiheutuneista pilaantumisista yms. seuraavasti:

- Kaupunki 5/7.
- Vuokralainen 2/7, *kuitenkin enintään 10.000 euroon saakka. Tämän ylimenevästä osasta vastaa kaupunki.*

2.10 Alivuokraus

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

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus periä ratamaksuja tms. maksuja radan käytöstä.

2.11 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

2.12 Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen kolmen kuukauden kuluessa. Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3 VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on 10 vuotta. Vuokra-aika alkaa 1.1.2015 ja päättyy 31.12.2024.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 800,00 euroa (perusvuokra).

Vuokra maksetaan kalenterivuositain vuokranantajan lähettämän laskun mukaisesti vuokranantajan osoittamalle tilille.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin (1951=100) 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 2015 tammikuun indeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin maksuvuotta edeltävän vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

5 LUNASTAMINEN

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa laitteet, laitokset ja muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, on vuokranantajalla oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, on vuokranantajalla oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle.

6.2 Kiinnitysoikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta hakea ja saada kiinnitystä tämän vuokrasopimuksen pysyvyyden vakuudeksi.

6.3 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, eräntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.4 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämislle asetettu määräaika on päättynyt.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään, kuten edellä kohdassa 5. on sovittu. Vuokralaisen vuokranmaksuvelvoite päättyy sopimuksen purkamisvuoden loppuun, mutta osallistuminen puhdistamiskustannuksiin yms. kustannuksiin ei.

6.5 Sopimuksen irtisanominen vuokralaisen puolelta

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimuksensa ilman erityistä perustetta 6 kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanomisilmoitus on tehtävä kirjallisena.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään, kuten edellä kohdassa 5. on sovittu. Vuokralaisen vuokranmaksuvelvoite päättyy sopimuksen purkamisvuoden loppuun, mutta osallistuminen puhdistamiskustannuksiin yms. kustannuksiin ei.

6.6 Erimielisyyksien selvittäminen

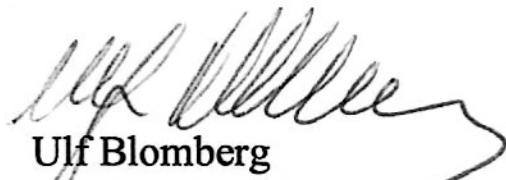
Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Loviisassa 19. helmikuuta 2015

LOVIISAN KAUPUNKI


Ulf Blomberg
tekninen johtaja

LOVIISAN AMPUMASEURA – LOVISA SKYTTEFÖRENING R.Y.

 
Sakari Murtoniemi
puheenjohtaja
Pentti Kärnä
varapuheenjohtaja