

VUOKRASOPIMUS

SOPIJAOSAPUOLET

VUOKRANANTAJAT

COOL INVEST OY,
Y-tunnus 1476106-2
Jokikärpantie 35
90660 OULU

Koy LeviStar Y-tunnus 1814138-9

Koy LeviStar II Y-tunnus 1828774-0

Koy LeviStar III Y-tunnus 1884965-1

Myöhemmin tekstissä "Vuokranantaja".

VUOKRALAINEN

Kiinteistö Oy SkiStar Levi (ent. Kiinteistö Oy RukaStar)
Y-tunnus 2318029-4
Linnankatu 33 LH 1
90100 OULU

Myöhemmin tekstissä "Vuokralainen".

VUOKRAKOHDE

Vuokrauksen kohteena on alue, joka sijaitsee Kittilän kunnan Sirkan kylän asemakaava-alueen korttelin n:o 46 rakennuspaikoilla n:ot 2 ja 3. Alueella on rakennusoikeutta 2.000 k-m². Vuokrattava kohde kuuluu kiinteistöihin 261-409-4-147, 261-409-4-148 ja 261-409-4-150 ja se on tarkemmin osoitettu sopimuksen liitteenä olevalla asemakaavaotteella.

Vuokranantajat ovat tehneet kiinteistöistä keskinäisen hallinnanjakosopimuksen ja vuokran kohteena oleva alue sijaitsee kokonaisuudessaan Cool Invest Oy:n hallitsemalla alueella.

Kohteessa ei vuokratarkohetkellä sijaitse rakennuksia, eikä muutakaan kiinteää omaisuutta.

Vuokran kohteena olevaan alueeseen kohdistuu ns. tontinosto-optio myöhemmin tässä sopimuksessa määritellyin ehdoin.

VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on alkanut 1.8.2019 ja se päättyy 31.12.2070. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 1.7.2020, vaikka kohteeseen tulevaa rakennushanketta ei olisikaan vielä hyväksytty kunnan toimesta käyttöönotettavaksi.

VUOKRAN MÄÄRÄ

Perusvuokran suuruus vuonna 2020 on 48.000,00 euroa vuodessa, eli 24,00 euroa/k-m²/vuosi.

Vuokrasta ei suoriteta olemassa olevan lainsäädännön mukaan ALV:tä. Jos lainsäädäntö tämän osalta muuttuu ja vuokrasta joutuu tulevaisuudessa maksamaan ALV:tä tai siihen millään lailla rinnastettavissa olevaa veroa, lisätään tämä vero täysimääräisesti silloisen vuosivuokran suuruuteen.

Tämän sopimuksen mukaista, mahdollisesti elinkustannusindeksillä korotettua vuokraa aletaan periä, kuten kohdassa "Vuokra-aika" on sovittu.

Vuokrattavalla rakennuspaikalla olevat puut ovat Vuokranantajan omaisuutta. Vuokralaisella on velvollisuus myydä kaadetut puut parhaaseen mahdolliseen hintaan ja tilittää saadut varat täysimääräisesti Vuokranantajalle.

VUOKRAN TARKISTAMINEN

Perusvuokra on sidottu elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutokseen pitäen perusindeksinä kunkin vuoden tammikuun indeksin pistelukua.

Ensimmäinen tarkistus tehdään 1.1.2021 alkavalle vuokrakaudelle pitäen perusteena tammikuun 2020 indeksin pistelukua.

Elinkustannusindeksin (1951:10=100) laskiessa tontin vuosivuokra ei voi kuitenkaan laskea.

VUOKRAN MAKSAMINEN

Vuokranmaksu suoritetaan vuosittain kahdessa erässä seuraavasti:

- 1) 50 % vuosivuokrasta eräännyy maksettavaksi seuraavasti: 1.1. – 30.6. eräännyy maksettavaksi 31.3. kulloisenakin vuonna.
- 2) 50 % vuosivuokrasta eräännyy maksettavaksi seuraavasti: 1.7. – 31.12. eräännyy maksettavaksi 30.9 kulloisenakin vuonna.

Vuokranantaja laskuttaa vuokran kaksi kertaa vuodessa edellä mainituin ehdoin.

Maksun viivästyisestä maksetaan kulloisellekin vuodelle vahvistettu viivästyskorko lisättyinä 3 prosenttiyksiköllä sekä kohtuulliset perimisestä aiheutuneet kulut. Ensimmäinen vuokraerä laskutetaan 30.9.2020 ja käsittää se vuokran ajalta 1.7.2020 – 31.12.2020.

Vuokra maksetaan Cool Invest Oy:n tilille ja Cool Invest Oy vastaa yksin kaikista vuokran suuruuteen ja laskuttamiseen liittyvistä toimenpiteistä.

KIINTEISTÖVERO

Maapohjasta Vuokranantajalle määrättävän kiinteistöveron maksaa Vuokralainen.

VUOKRAOIKEUDEN KIRJAAMINEN

Vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

TONTIN OSTO-OPTIO

Valmistuneella kiinteistöosakeyhtiöllä on mahdollisuus ostaa vuokra-alue. Tontin ostooptioaika lasketaan siitä, kun kunnan valvontaviranomaiset ovat hyväksyneet tontille rakennetun kohteen käyttöön otettavaksi, ja ostooptiopäivä on päivälleen 2 vuotta (24 kuukautta) kohteen käyttöönotosta.

Tontin ostooptiohintana on 900.000,00 €. Ostohintaa ei sidota elinkustannusindeksiin.

Ostooption käyttämisestä on vuokralaisen ilmoitettava kirjallisesti Vuokranantajalle viimeistään 30 päivää ennen kaupantekotilaisuutta.

Vuokralaisella on edellä olevan mukaisesti oikeus ostaa ja Vuokranantajalla velvollisuus myydä vuokra-alue.

Ostooption käytöstä aiheutuvasta kiinteistökaupan varainsiirtoverosta ym. kaikista kaupantekokuluista ja lainhuutokuluista sekä lohkomistoimituskustannuksista vastaa Vuokralainen, eli tontin ostaja.

Ostooptioajan päätyttyä Vuokranantajalla on oikeus hinnoitella tontti uudestaan sen hetken markkina-arvoon, mikäli Vuokralainen haluaa ostaa tontin ostooption päättymisen jälkeen. Tässä tapauksessa Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole enää velvollisuutta myydä tonttia.

VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä vuokrasopimus Vuokranantajaa kuulematta kolmannelle osapuolelle. Tämän sopimuksen ehdot sitovat myös kolmatta osapuolta.

Uuden Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava uudet yhteystiedot Vuokranantajalle.

MENETTELY SOPIMUSKAUDEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralaisella on oikeus alueen uudelleen vuokraamiseen vuokra-ajan päätyttyä, mikäli Vuokralainen on vastannut sopimusvelvoitteistaan tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti.

Vuokralainen ilmoittaa kirjallisesti Vuokranantajalle viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä halukkuutensa vuokrata alue uudestaan.

Uuden vuokratason pohjana käytetään alueen yleistä sen hetken tonttien markkinahintatasoa. Vuosivuokran määrä on 6% vuokra-alueen markkinahinnasta. Vuokran maksussa sekä indeksikorotuksissa noudatetaan tässä sopimuksessa sovittuja ehtoja.

Tontin uusi vuokrataso ei voi kuitenkaan olla matalampi, kuin se päättyvän sopimuskauden viimeisen kokonaisen vuokravuoden aikana oli.

MENETTELY VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralaisen on kuuden (6) 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, ellei Vuokranantajan kanssa muuta sovita.

Mikäli näin ei ole menetelty, Vuokranantajalla on oikeus myydä vuokra-alueella oleva omaisuus Vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla sekä siistiä alue Vuokralaisen kustannuksella ja käyttää siihen myynnistä saadut varat.

Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole velvollisuutta lunastaa Vuokralaisen omistamia vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia tai rakennelmia vuokrasuhteen päättyessä.

Vuokranmaksuvelvollisuus säilyy joka tapauksessa siihen saakka, kunnes vuokra-alue on siistitty, katselmoitu ja luovutettu Vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Vuokranantajan oikeudesta lunastaa rakennukset noudatetaan, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Kaikki mahdollinen lisärakennusoikeus vuokrattavalle kohteelle korottaa tontin vuosivuokraa uusien rakennusoikeusneliöiden verran. Tämä koskee asumistarkoitukseen, talusrakennuksiin sekä kaikkiin muihin, myös ei asumistarkoitukseen hankittuja lisärakennusoikeuksia.

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava Vuokranantajalle, mikäli lisärakennusoikeutta on päätetty hakea ja uudestaan, kun lisärakennusoikeus on saanut lainvoiman.

Lisävuokran laskemisen pohjana käytetään 400 euroa/k-m² lisättynä elinkustannusindekseillä samaan tasoon, kuin vuokra lisärakennusoikeuden saamishetkellä on. Tämän lisärakennusoikeuden vuokrankorotuksiin noudatetaan samaa periaatetta, kuten kohdassa "Vuokran tarkistaminen" on sovittu.

Vuokran lisäys, 6 % lisärakennusoikeudesta astuu voimaan sinä päivänä, kun lisärakennusoikeus on saanut lain voiman.

SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN KESKEN SOPIMUSKAUDEN

Kesken sopimuskauden Vuokralaisella ja Vuokranantajalla on oikeus sanoa vuokrasopimus irti maanvuokralaisissa säädetyillä perusteilla.

Jos sopimuksen osapuolet ovat yksimielisiä, voidaan sopimus irtisanoa myös kesken vuokrakauden.

Vuokrasopimuksen päättyessä syystä tai toisesta kesken vuokrakauden, vuokraa maksetaan niiltä päiviltä, mitä osapuolilla on ollut vielä vuokrasuhdetta olemassa sen päättymispäivään asti, suhteuttaen vuoden vuokrapäivät vuosivuokraan käyttäen jakoperusteena 360 päivää. Tämä sama ehto koskee myös tilannetta, jossa Vuokralainen käyttää tontinosto-optiotaan, tässä sopimuksessa aiemmin sovituin ehdoin.

SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämän sopimuksen muutokset ja lisäykset tehdään kirjallisina molempien osapuolten allekirjoituksilla vahvistettuina ja liitetään tähän vuokrasopimukseen.

ERIMIELISYYDET

Tähän sopimukseen sovelletaan maanvuokralain säännöksiä.

Mikäli osapuolten välillä syntyy erimielisyys, pyrkivät sopijapuolet ratkaisemaan erimielisyyden neuvottelemalla keskenään. Siinä tapauksessa, että osapuolet eivät tässä onnistu, ratkaistaan asia Oulussa yhden välimiehen välimiesoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu viisi (5) samansanaista kappaletta, yksi kullekin Vuokranantajalle ja yksi Vuokralaiselle.

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

VUOKRANANTAJA

Paikka ja aika
Oulu 1.8.2019

COOL INVEST OY



Sami Nauha
hallituksen puheenjohtaja

Paikka ja aika
Muonio 16.8.2019
Koy LeviStar



Antti Polojärvi
isännöitsijä, hallituksen valtuuttamana

Paikka ja aika
Kittilä 19.8.2019
Koy LeviStar II



Eeva-Maria Kyngäs
isännöitsijä, hallituksen valtuuttamana

Paikka ja aika
Muonio 16.8.2019
Koy LeviStar III



Antti Polojärvi
isännöitsijä, hallituksen valtuuttamana

VUOKRALAINEN

Paikka ja aika

Oulu 1. 8. 2019

KIINTEISTÖ OY SKISTAR LEVI (ent. Kiinteistö Oy RukaStar)



Markku Huttunen
hallituksen puheenjohtaja



Sami Nauha
hallituksen jäsen

LIITTEET (liitetään alkuperäisiin vuokrasopimuksiin)

- Kohteen kaavakartta

