

voim. 284.0	uusi X	uusiminen	siirto X	litemuuto	sop.alue 179	sop.nro 2130	vuosi 1999	laji 4
-------------	--------	-----------	----------	-----------	--------------	--------------	------------	--------

METSÄHALLITUS SUOMEN VALTION EDUSTAJANA

GEOM. OK

1. VUOKRANANTAJA	osoite	puhelin
	Laatumaa, PL 81 90101 OULU	0205 64 178

2. VUOKRAMIES	sukunimi/yritys <i>2006 Oy Iso-Syötteen Tunturihotelli</i> Lappia Hotels Invest Oy	etunimet/yhteyshenkilö <i>Petri Kauppi</i> Jukka Kauppi Vesa Palokari	
	sotu/ly-tunnus 10250273	puh.nro 06-8316 672, 0400-680 143	
	postiosoite <i>PL 10</i> Isokatu 22 (PL-137)	postinumero 67101	postitoimipaikka <i>P.J.L.V.</i> KOKKOLA

3. VOIMASSAOLOAIKA	alkaa 01.01.1999	päättyy 31.12.2030
--------------------	---------------------	-----------------------

4. OIKEUDEN KOHDE	kunta Pudasjärvi	nro 615	kylä Valtion metsämaat			kylä nro 893
	kiinteistön nimi Pudasjärven vm.	RN:o 10:1	laitos nro	yksikkö Laatumaa		org.nro 513
	peruskartta 3541 07C	kl 22	osasto 615	kuviot 150-21-165-507.9		pinta-ala(ha) 3,80 3
	kaava-alue Syötteen osayleiskaava		k.tun. 1	kaavam. RM 1-2	kort.	tontti rak.oik.kem2 -3476 2
	sijainti Iso-Syöte		alue Naamanka		rak.ajan päät.	
	käyttötarkoitus Hotelli-, ravintolaliiketoiminta					alala 1

5. VUOKRA	perusvuokra mk/v (numerojn) 71-800 ⁵⁶⁷²⁰²⁴ (1.1.02 alka)			kirjaimin seitsemänkymmentäyksiuhattakolmesataa mk		
	Vuokra erääntyy vuosittain			Vuokra erääntyy vuosittain kahdessa erässä 28.2 ja 30.11		
	vkr. sid. indeksiin	on x	ei ole	per.ind 1452	osavuoden vuokra mk	kertakorvaus mk
	ALV 0 %	lisätään vuokraan	maksupiste		maksetaan tilille nro 800019-70559002	vuokratason tarkistus 01.01.2005
	Maksamattomalle erälle peritään maksun viivästyessä vuotuista viivästyskorkoa, joka ylittää seitsemällä prosenttiyksiköllä kulloinkin voimassa olevan Suomen Pankin vahvistaman viitekoron.					Sopimuksen tekohetkellä viivästyskorko on 11 %

6. ERITYISEHDOT	Vuokramiehellä on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle:		
	kyllä X	kts. ehtojen kohta E	ei kts. ehtojen kohta F
	Oikeuden saaja on antanut tämän sopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi:		
	pankkitakauksen/mk	pankkitalletuksen/mk	ei vakuutta X
	muut:		
	6.1 Tällä sopimuksella korvataan Isosyöte Oy:n ja Kuopion Kaupunginhotelli Oy:n välinen samaa aluetta koskeva 1.11.1990 allekirjoitettu maanvuokrasopimus. Huippupaikat Oy:n (entinen Isosyöte Oy) ja Pudasjärven kunnan välinen Isosyötteen hiihtokeskusalueita koskeva sopimus on lakkautettu 31.3.1999 ja 8.4.1999 allekirjoitetuilla sopimuksilla. Samassa yhteydessä on lakkautettu Metsähallituksen ja Pudasjärven kunnan hiihtokeskusalueita koskeva maanvuokrasopimus. 6.2 Perusvuokra porrastetaan siten, että v. 2000 vuokra on 14 600 mk, v. 2001 vuokra on 26 500 mk, v. 2002 vuokra on 47500 mk ja v. 2003 vuokra on 59400 mk. Täyttä indeksiin sidottua perusvuokraa aletaan perimään 1.1.2004 lukien.		

MIKÄLI KOHTAAN 2,4 JA/TAI 6 ON MERKITTYY X TIEDOT JATKUVAT LIITTEESSÄ LISÄTIEDOT.

φ VHM

LISÄTIEDOT

sop.alue	179	sop.nro	2130	vuosi	1999	laji	4
----------	-----	---------	------	-------	------	------	---

KOHTAAN 2 ☐

YHTEISVASTUULLISET VUOKRAMIEHET			
sukunimi/yritys	etunimet	sotu/ly-tunnus	osoite

KOHTAAN 4 ☐

MUUT KIIINTEISTÖT JOIHIN SOPIMUS KOHDISTUU						
kunta	nro	kylä	kylä nro	kiinteistön nimi	RN:o	laitos nro

LISÄKSI SEURAAVAT KARTTATIEDOT			
peruskartta	kl	osasto	kuviot

KOHTAAN 6 ☒

6.3 Tämän sopimuksen perusvuokran määräytymisperusteet ovat seuraavat:
 -Sopimuksentekohetkellä käytetyn rakennusoikeuden mukaan, jonka määrä on 3476 kerros-m2 ja arvo on 600 mk/kr-m2, josta on laskettu vuosivuokraksi 6 %:n vuotuinen tuottooperuste.
 -Rakennusoikeuden arvo on porrastettu siten, että 200 kr-m2 ylittävälle osuudelle käytetystä rakennusoikeudesta on laskettu alennusta 25% ja 1000 kr-m2 ylittävälle osuudelle 50% em. rakennusoikeuden arvosta.

6.4 Perusvuokraa tarkastetaan viiden vuoden välein, seuraavan kerran 1.1.2005 alkavalle jaksolle. Perusvuokraa tarkastetaan käypään tasoon eli samassa suhteessa, kuin Iso-Syötteen keskeisellä rakennusalueella tarkasteluajanjaksoa lähinnä edeltävissä tehdyissä sopimuksissa tai kaupoissa on keskimääräinen yleisen markkina-arvon mukainen rakennusoikeuden arvo.

6.5 Vuokramies sitoutuu yhteistyössä vuokranantajan ja Pudasjärven kunnan sekä alueella toimivien eri tahojen kanssa edistämään sopimusalueen ympäristöllisten asioiden ylläpitoa ja parantamista. Näiden asioiden seuraamista ja toteuttamista varten sopimusalueella järjestetään myöhemmin sovittavalla tavalla aluekatselmuksia. Seurantaryhmän, katselmusten ja ympäristötöiden yksityiskohdista sovitaan erikseen.

6.6 Vuokramies vastaa kustannuksellaan toimintansa ja rakentamisensa aiheuttamien ympäristön kunnostamistoimenpiteiden kustannuksista.

6.7 Vuokramiehellä on etuoikeus alueen uudelleen vuokraamiseen vuokra-ajan päätyttyä, mikäli aluetta käytetään edelleen tässä sopimuksessa edellytetyllä tavalla eikä sopimusvelvoitteiden täyttämiseksi ole ilmennyt puutteita sopimuksen voimassaoloaikana.

Vuokranantajalla (Metsähallitus/Laatumaa) ei ole sopimusajan päätyttyä oikeutta ilman vuokramiehen suostumusta muuttaa alueen käyttötarkoitusta.

P 0.4

Jatkoa kohtaan 6 (Lisätiedot)

6.8 Vuokramies suostuu siihen, että vuokra-alueeseen sisältyvälle alueelle voidaan Metsähallituksen toimesta rakennuttaa Syötteen luontokeskus laadittavan asemakaavan mukaisesti. Tarvittavan tontin koko ja nykyisen P-alueen yhteiskäyttötarpeet ym. rakennuksen ulkopuoliset tilatarpeet selviävät luontokeskuksen hanke- ja rakennussuunnittelun yhteydessä. Hankesuunnitelma valmistuu kesäkuussa 2000. Vuokramiehelle tai hänen edustajalleen varataan mahdollisuus tutustua hankesuunnitelmaan sen laatimisvaiheessa, sekä esittää oma näkemyksensä toteutettavasta hankkeesta. Lisäksi vuokranantaja ottaa huomioon Luontokeskuksen suunnitelmissa tämän sopimuksen vuokramiehen liiketoiminnan laadun ja laajuuden, eikä aiheuta vuokramiehen liiketoiminnalle kohtuutonta haittaa toteutettavalla hankkeella. Mikäli vuokranantaja ja vuokramies eivät pääse yhteisymmärrykseen luontokeskuksen arvioitujen toteuttamisen aiheuttamien haittavaikutusten huomioonottamisesta ja/tai niiden mahdollisesti korvaamisesta tai hyvittämisestä vuokramiehelle, pyritään asia ratkaisemaan ensisijaisesti keskenään sovittavan neuvotteluelimen kokoonpanossa ratkaistavaksi. Molemmat osapuolet nimeävät tällöin yhden asiantuntijan, jotka kutsuvat kolmannen ulkopuolisen asiantuntijan puheenjohtajaksi. Osapuolet vastaavat mahdollisesti syntyvistä ulkopuolisen asiantuntijan kustannuksista puoliksi ja omista kustannuksistaan itse. Jos tässä kokoonpanossa ei päästä yhteisymmärrykseen, erimielisyys saatetaan Oulun käräjäoikeuden käsittelyyn.

6.9 Alueen asemakaavasuunnittelu ja luontokeskuksen hankesuunnittelu tehdään yhteistyössä Metsähallituksen ja Pudasjärven kunnan kanssa.

Lopullisen ja Metsähallituksessa hyväksytyn hankesuunnitelman asemakaavassa määritelty luontokeskuksen tontti/kortteli irrotetaan vuokra-alueesta erillisellä sopimusliitteellä.

Mikäli asemakaavassa tullaan vuokra-alueelle kohdentamaan (muutakin kuin em. luontokeskuksen) sopimuksentekohdella jo rakennettujen rakennuskiinteistöjen ulkopuolista lisärakennusoikeutta, on vuokramiehen ilmaistava kirjallinen aikomuksensa rakentaa syntynyt lisärakennusoikeus viimeistään yhden vuoden kuluttua asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

Asemakaavassa mahdollisesti määriteltävä hotelliliiketoimintaan kuulumaton kortteli-/tonttialue irrotetaan vuokra-alueesta erillisellä sopimusliitteellä.

Mikäli rakentamistoimintaa ei ole käynnistetty 1,5 vuoden kuluttua asemakaavan tultua lainvoimaiseksi, asemakaavassa määritetty sopimuksentekohdella jo rakennettujen rakennuskiinteistöjen ulkopuolella oleva rakennusoikeuden kortteli/tontti erotetaan pois tämän sopimuksen mukaisesta vuokra-alueesta ja vuokranantajalla on oikeus myydä/vuokrata ko. rakennusoikeus kolmannelle.

✓ 04

MAANVUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

Sop.nro 2130, laji 4

A. Elinkustannusindeksiin sidottu vuokramaksu tarkistetaan joka vuosi. Tarkistettaessa muutetaan vuosittain vuokramaksua samassa suhteessa kuin tarkistusta edeltäneen kalenterivuoden keskiarvoindeksi on muuttunut perusindeksiin verrattuna. Indeksillä tarkistettu vuokra ilmoitetaan vuokramiehelle.

Mikäli Metsähallitus joutuu suorittamaan tämän sopimuksen perusteella saamistaan vuokratuloista veroja (esim. ALV) tai muita julkisoikeudellisia maksuja, joita vuokrasopimuksen allekirjoittamishetkellä ei voimassa olevan lainsäädännön perusteella ole tarvinnut suorittaa, on Metsähallituksella oikeus periä vuokra korotettuna veron tai maksun määrällä veron tai maksun suorittamisvelvollisuuden alkamisajankohdasta lukien.

Mikäli vuokra-alueelle rakennetaan uusia rakennuksia Metsähallituksella on oikeus tarkistaa perusvuokraa. Vuokrantarkistus määritellään hyödynnettävän rakennusoikeuden käyvän hinnan perusteella.

Vuokrasuhteen päättyessä ennen kalenterivuoden päättymistä on sen osavuoden vuokramaksu maksettava ennen vuokrasuhteen loppua.

Vuokramiehen nimen, osoitteen ja puhelinnumeron muutoksesta on ilmoitettava Metsähallitukselle.

B. Vuokra-alueella oleva puusto kuuluu Metsähallitukselle. Vuokranantaja on oikeutettu hakkaamaan puustoa siten, että alueen tarkoituksenmukaiseen käyttöön kuuluva puusto säilytetään. Vuokramies saa kaataa puita ainoastaan vuokranantajan luvalla sovittavaa korvausta vastaan. Korvaus puustolle aiheutetusta tai muusta sellaisesta vahingosta, joka ei johdu alueen tavanmukaisesta käytöstä, on vuokramiehen maksettava vuokranantajan laskituksen mukaan. Riitatapauksissa ulkopuolisen, puolueettoman tahon määrittämä hinta.

C. Vuokramies vastaa sellaisista kuivatus-, tienteko-, kadunrakentamis- ja niihin verrattavista kustannuksista, joihin lain tai kunnallisten määräysten mukaan vuokra-alueen kohdalta on osallistuttava. Samoin vuokramies vastaa jätevesimaksulain mukaisista liittymis- ja jätevesimaksuista, jätelain (1072/93) ja kiinteistöverolain (654/92) mukaisista maksuista samoin kuin niistä mahdollisista muistakin kustannuksista, jotka maanomistaja voimassa olevien säännösten mukaan voi siirtää vuokramiehen maksettaviksi.

Vuokramies vastaa yleiseen vesihuoltolinjaan liitettävien vesi- ja viemärijohtojen rakentamisesta ja kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista vuokratun maa-alueen osalta.

Vuokramies rakentaa ja pitää kunnossa kustannuksellaan vuokra-alueelle johtavan pääsytien ja tien liittymän. Vuokramies vastaa myös vuokra-alueen kohdalta maanomistajalle kuuluvasta tien kunnossa- ja puhtaanapidosta aiheutuvista kustannuksista sekä huolehtii mahdollisesti rakentamisestaan vuokra-alueen aidoista, istutuksista yms.

D. Yksityiskohtaisen kaavan tai suunnitelma-alueen ulkopuolella olevan vuokra-alueen rakennuksien sijoitusta ja ulkonäköä koskevalle suunnitelmalle on vuokramiehen saatava vuokranantajan hyväksyminen ennen rakennusluvan hakemista kunnan rakennuslautakunnalta.

Vuokramiehen tulee omistaa vuokra-alueella olevat rakennukset.

Vuokramiehen on ilmoitettava vuokranantajalle vuokra-alueen rakennusten valmistumisesta.

Jos vuokra-alueella oleva rakennus osittain tai kokonaan palaa, on se rakennettava uudelleen kahden vuoden kuluessa. Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus, ellei vuokramies ole täyttänyt vuokra-alueen rakentamisvelvollisuutta.

E. Mikäli vuokramiehellä on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle, siirrosta myös kuolemantapauksen yhteydessä tulee kirjallisesti ilmoittaa vuokranantajalle ja ilmoitukseen on liitettävä vuokrasopimus alkuperäisenä, jäljennökset luovutuskirjasta ja muista tarpeellisista asiakirjoista. Siirtäjä vastaa vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisestä kunnes vuokranantaja on saanut edellä mainitun ilmoituksen asiakirjoineen. Kuitenkin vuokra-alueen tai sen osan hallinnan siirtäminen (alivuokraaminen) toisen hallintaan on kielletty.

YOH

Vuokramies on velvollinen hakemaan maakaaren (540/95) mukaisesti vuokraoikeuden kirjaamista käräjäoikeudelta kuuden kuukauden kuluessa sopimuksen tekemisestä.

Mikäli vuokramies luovuttaa vuokraoikeuden toiselle, on luovutuksen saaja myös velvollinen hakemaan siirron kirjaamista. Siirrosta on maksettava varainsiirtoverolain (931/96) mukainen vero.

F. Mikäli vuokramiehellä ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta vuokranantajaa kuulematta toiselle ei sopimusta saa siirtää eikä vuokra-aluetta tai sen osaa luovuttaa toisen hallintaan ilman Metsähallituksen suostumusta. Vuokraoikeus pysyy vuokramiehen kuoltua voimassa, jos vuokramieheltä jää leski, rintaperillinen tai ottolapsi ja joku heistä tai jotkut heistä niin haluavat sekä ilmoittavat siitä vuokranantajalle kirjallisesti kolmen kuukauden kuluessa vuokramiehen kuolemasta.

G. Vuokramiehellä ja vuokranantajalla on oikeus sanoa tämä vuokrasopimus irti maanvuokralaissa säädetyllä perusteella. Vuokrasuhde lakkaa kolmen kuukauden kuluttua irtisanomispäivää seuraavan kalenterikuukauden alusta lukien.

H. Vuokranantajalla on oikeus suorittaa tai suorittaa milloin tahansa vuokra-alueella ja siihen liittyvällä tiealueella vuokraehtojen ja vuokrauksen tarkoituksen noudattamista koskevia tarkastuksia. Vuokramiehellä, jolle tarkastuksesta on etukäteen ilmoitettava, on oikeus olla tarkastuksessa läsnä. Mahdolliset muistutukset toimitetaan kirjallisesti vuokramiehelle.

I. Vuokrasopimuksen päättyessä on vuokranantajalla oikeus lunastaa vuokra-alueella oleva vuokramiehen rakennus tai laitos maanvuokralaissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hinnasta, mikäli hän ennen vuokrasuhteen päättymistä on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut. Milloin vuokranantaja ei lunasta rakennusta tai laitosta, on vuokramiehen kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä kustannuksellaan siirrettävä ne pois ja pantava vuokra-alue sekä rakennusten ja laitosten paikat kuntoon. Vuokranantajalla on muussa tapauksessa oikeus vuokramiehen lukuun myydä rakennukset ja laitteet julkisella huutokaupalla ja huolehtia alueen kuntoonpanosta.

J. Vuokramies vastaa kaikesta vahingosta ja haitasta, mikä alueen muusta kuin tavanmukaisesta käytöstä Metsähallitukselle tai kolmannelle aiheutuu.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, yksi vuokramiehelle ja yksi vuokranantajalle. Tämä sopimus tulee voimaan sopijaosapuolten allekirjoitusten jälkeen.

_____ Oulussa _____ HUHTI kuun 4 . päivänä 2000

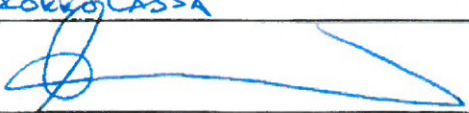
Metsähallituksen puolesta:


Aluejoht. Pertti Oikarinen


ins. Veikko Mustonen

Tämän sopimuksen ehdot hyväksytään ja sitoudutaan täyttämään:

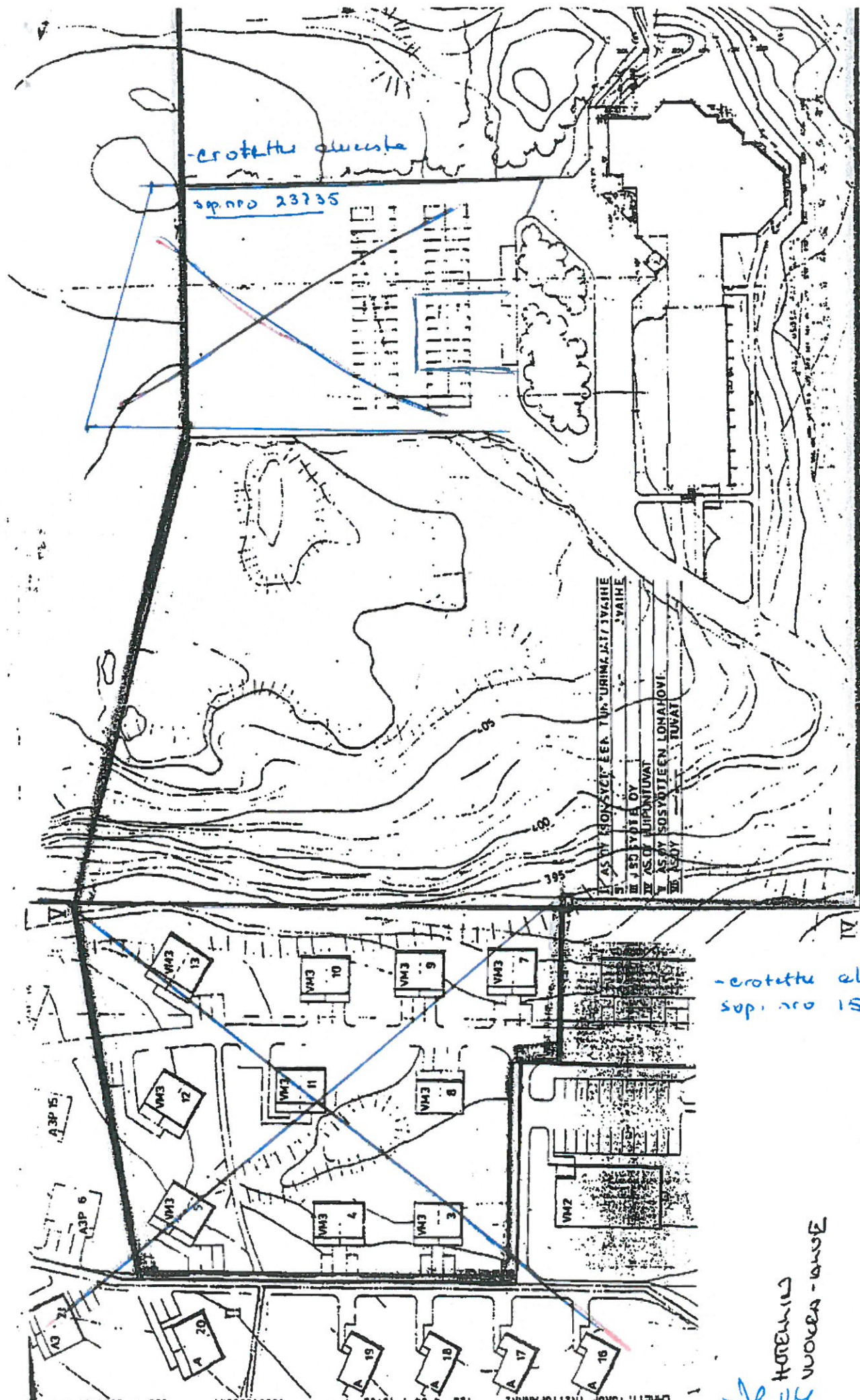
XOKYOLASSA _____ HUHTI kuun 28 päivänä 2000


Toimitusjohtaja Vesa Palokari
Lappia Hotels Invest Oy:n puolesta

Allekirjoituksen oikeaksi todistavat:







-erotettu alueesta
sop. nro 15413

1:1000

toiminn.
II woken - wuse

~~Perukartta 3541 07~~

528

VALTAKIRJA

Valtuutan aluejohtaja Pertti Oikarisen tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan Metsähallituksen puolesta vuokrasopimuksen, jolla Metsähallitus vuokraa Lappia Hotels Investment Oy:lle hotelli- ja ravitsemusliiketoimintaa varten n. 3,8 ha:n suuruisen määräalan Pudasjärven valtionmaasta (kiinteistötunnus 615-893-10-1) 71300 markan vuosivuokrasta ja muutoin parhaaksi katsomillaan ehdoilla. Vuokra porrastetaan vuokrasopimuksessa mainitulla tavalla siten, että täyttä vuokraa aletaan periä 1.1.2004 lukien.

Vantaalla toukokuun 2 p:nä 2000



Antero Luhtio

Laatuma-tulosalueen johtaja

LIITE MAANVUOKRASOPIMUKSEEN

Viite:

-Metsähallitus vuokranantajana ja **Kiinteistö Oy Syötteen Tunturihotelli** vuokramiehenä tehty maanvuokrasopimus nro **179 2130/28.4.2000.**

Metsähallitus/Laatumaa vuokranantajana ja **Kiinteistö Oy Syötteen Tunturihotelli** vuokralaisena sopivat viitteessä mainitusta maanvuokrasopimuksesta n. 0,047 ha:n suuruisen alueen erottamisesta sopimusalueesta liitteenä olevan käyttösuunnitelman mukaisesti.

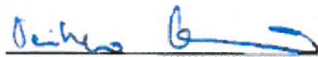
Kiinnityksenhaltijat ovat lupautuneet antamaan suostumuksensa (Finnvera, Nordea ja Varma) n. 0,047 ha:n alueen erottamisesta rakentamistarkoitukseen.

Petri Kauppinen Kiinteistö Oy Syötteen Tunturihotellin puolesta vastaa kiinnityksenhaltijoiden kirjallisen suostumuksen hankkimisesta aluerajausten muuttamiselle ennen erotettavalle alueelle tapahtuvaa rakentamisen käynnistämistä.

Muilta osin sopimus nro 179 2130/28.4.2000 jää voimaan muuttumattomana.

Edellä kirjatun hyväksymme

Oulussa syyskuun 29. päivänä v. 2008.



Veikko Mustonen
Metsähallitus, Laatumaa



Petri Kauppinen
Kiinteistö Oy Syötteen Tunturihotelli

~~(1:500)~~