

Sulkavankosken venevalkama- ja savipalstan osakkaiden varsinainen kokous

Pöytäkirja

Aika: 19.12.2025 klo 14

Paikka: Heinolan kaupungintalo, Rauhankatu 3, 18100 Heinola

1. Kokouksen avaus

Tuomo Orasmaa avasi kokouksen.

2. Puheenjohtajan, sihteerin, pöytäkirjan tarkastajien ja ääntenlaskijoiden valinta

Valitut henkilöt: Puheenjohtaja Jukka Hietanen, sihteeri Mirja Ruutu, pöytäkirjan tarkastajat ja ääntenlaskijat: Heikki Nurmi, Vilppu Kokko

3. Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen (ohjesääntö 10§)

Kokous todettiin laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

4. Ääniluettelon tarkastaminen ja hyväksyminen

Puheenjohtaja totesi läsnäolijat kiinteistöineen.

Liitetään ääniluettelo läsnäolotietoineen pöytäkirjan liitteeksi.

Edustettuna 21 kiinteistöä, kokouksessa edustettu äänimäärä 86667.

5. Esityslistan hyväksyminen

Timo Hietanen tiedusteli, miksi esityslistalle ei ole tuotu toimituskokousasioita (osakaskunnan säännöt §9 ja yhteisaluelaki 15 § mom 19 §).

Mirja Ruutu esitti, että toimituskokouksissa käsitellyt asiat eivät kuulu kokoukselle, koska ne asiat käsitellään toimituksessa ja osakkaat edustavat niissä itseään ja kiinteistöään suoraan.

Timo Hietanen viittasi toimituksiin 2020-651442 ja 2023-723687.

Esityslista hyväksyttiin.

6. Toimintakertomuksen hyväksyminen (vv. 1994–2024)

Timo Hietanen ilmoitti katsovansa, että toimitsijat on valittu neljäksi vuodeksi, koska pöytäkirjassa 19.10.2024 ei ollut mainintaa toimikauden rajoittamisesta, ohjesäännön 5§:n mukaisesti.

Tuomo Orasmaa ilmoitti, että sääntöjen mukaan kuitenkin valinta pitää tehdä varsinaisessa kokouksessa.

Timo Hietanen katsoo, että ei ole määritetty poikkeavaa kautta 19.10.2024 ylimääräisestä kokouksesta tehdystä pöytäkirjassa kohdassa 6.

Timo Hietanen katsoo, Markkasen rakennukset kuuluvat yhteisalueen omistukseen maanvuokralain 76 §:n perusteella. Tämä pitää lukea toimintakertomuksessa.

Timo Hietanen katsoo, että toimintakertomuksessa pitää näkyä tieto toimituksista 2020-651442 ja 2023-723687 ja niiden vaikutuksista yhteisalueeseen.

Luontopolku on tehty yhteishankkeena Päijänne-Leader-rahoituksella.

Toimintakertomus liitetään pöytäkirjaan.

Jatkossa toimintakertomus tulee liittää kokouskutsuun.

Toimintakertomukseen kokouksessa päätetyt lisäykset

Lisätään toimintakertomukseen tieto toimituksista 2020-651442, jossa siirrettiin yksityistietä ja 2023-723687 toimituksesta yhteisalueen jako, joka on vielä kesken ja jatkuu 24.2.2026.

Alueen läheisyyteen yhteiselle vesialueelle on rakennettu uusi laituri.

Luontopolku on tehty yhteishankkeena Päijänne-Leader-rahoituksella.

Markkasen vuokrasopimuksen sopimuksen päättymisen jälkeen on toimittu suullisella sopimuksella, joka on sovittu Tuomo Orasmaan ja Tapio Silvalan kesken, jotka on syytä varsinaisessa kokouksessa korjata kirjalliselle tasolle.

Toimintakertomus hyväksyttiin edellä mainituin täydennyksin.

Muistiinpanot:

7. Tilinpäätösten hyväksyminen

- Tilit vv. 1994–2023
 - Kuultiin Sirkku Orasmaan kertomuksen tileistä, jonka tiliselvityksen on tehnyt Päijät-Hämeen tilitoimisto. Toimisto ei halunnut antaa tilintarkastajan lausuntoa.
 - Timo Hietanen toi esille, että tasearvoista puuttuvat rakennukset ja tuloslaskelman tuotoista suullisesti sovitut vuokrat

1994-2023 hoitokunta ei ole pitänyt kokouksia.

Timo Hietanen, Eira Rosberg ja Jukka Hietanen, että halutaan jakovalmistelun tileistä ja asian uudelleen seuraavaan kokoukseen.

Heikki Nurmi ja Mirja Ruutu ehdottivat, että tilit hyväksytään, mutta kirjataan jatkoselvitystä vaativat asiat: Rakennusten omistus ja mahdolliset vuokraepäselvyydet, ja että ne käsitellään seuraavassa kokouksessa.

Sirkku Orasmaa esitti, että rakennusten omistus ja vuokra-asian epäselvyys ei ole tilien epäselvyys. Tilit ovat selvät ja voidaan hyväksyä.

Timo Hietanen toi esille, ettei ole toimittu ohjesäännön 14§:n mukaan.

Sirkku Orasmaa poistui kokouksesta 15.25 ja valtuutti Tuomo Orasmaan edustajakseen.

Timo Hietanen totesi, että Tuomo Orasmaa on jäävi äänestämään.

Päätöksestä äänestettiin Timo Hietasen, Eira Rosbergin ja Jukka Hietasen sekä Heikki Nurmen ja Mirja Ruudun ehdotuksista.

Äänet jakaantuivat Timo Hietasen, Eira Rosbergin ja Jukka Hietasen ehdotukselle 1834 ja Heikki Nurmen ja Mirja Ruudun 40593 ehdotukselle.

15.40 Vilppu Kokko poistui ja tilalle ääntenlaskijaksi ja pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Eira Rosberg.

- Tilit 1.1.2024–31.12.2024
 - Hyväksyttiin tilit, mutta selvitettäväksi jäivät edellä mainitut 1994-2023 epäselvät asiat.

8. Tilintarkastuskertomus 1.1.2024–31.1.2024

Puheenjohtaja luki tilintarkastuskertomuksen.

Tilintarkastuskertomus liitetään pöytäkirjaan.

Tilintarkastuskertomukseen sisältyi huomautus: Huomautuksena esitän, että tilinpäätös on laadittu ja allekirjoitettu 20.11.2025 eli kirjanpitolain 3 luvun 6 §:n mukaista tilinpäätöksen laatimisaikaa koskevaa säännöstä noudattamatta. Lisäksi edellisten tilinpäätösten luvut ovat tilintarkastamattomia. Lausuntoni ei ole mukautettu näiden seikkojen osalta.

9. Vastuuvapauden myöntäminen tilikausilta

Päätettiin myöntää tili- ja vastuuvapaus vuosille 1994-2023

Timo Hietanen ja Jukka Hietanen jättivät eriävän mielipiteen.

Päätettiin myöntää tili- ja vastuuvapaus vuoden 2024 osalta, pois lukien tilinpäätösten yhteydessä mainituista jatkoselvitettävistä epäselvistä asioista 1994-2023.

10. Toimitsijoiden valinta (3 varsinaista, 3 varahenkilöä)

Valitut henkilöt:

Valittiin Eira Rosberg, Jukka Hietanen, Mirja Ruutu, varajäsenenään Jukka Sipola, 2 varajäsentä valitaan seuraavassa kokouksessa

11. Toiminnantarkastajien valinta (1 toiminnantarkastaja, 1 varahenkilö)

Valitut henkilöt: Anna-Mari Harjula, Sami Huovila

12. Tilinkäyttöoikeutettujen päättäminen

Jukka Hietaselle ja Eira Rosbergille myönnetään tilinkäyttöoikeudet.

13. Osakkailta ehkä kannettavat maksut

Tuomo Orasmaan ehdotus, että osakkailta otetaan maksu venepaikasta kuten muiltakin.

Päätettiin, että osakkailta peritään maksu veneen pidosta.

Eriävän mielipiteen antoivat Jukka Hietanen, Timo Hietanen ja Kari Markku, perustuen yhteisaluelaki 28a§:ään.

14. Toimitsijoiden palkkio, matkakustannusten korvaus ja päiväraha

Ei makseta palkkioita.

15. Pohjoisen palstan maanvuokrasopimus (yhteisalue & Tuomo Orasmaa)

Eira Rosberg ehdotti, että kokouksessa käsitellään maanvuokrasopimus.

Rakennusten osalta ratkaisu tulee maamittaustoimituksessa, koska se on tällä hetkellä epäselvä.

Timo Hietanen, Kari Markku ja Jukka Hietanen esittävät, ettei pidä hyväksyä vuokrasopimusta, koska vuokrasopimus ei kohtele osakkaita tasapuolisesti. Samoin sopimusluonnos jaettiin vasta kokouksessa kokousedustajille. Timo Hietanen on valmis vuokraamaan alueen 250€:lla.

Heikki Nurmi toi esille, että sopimusta täsmennettiin kokouksessa oleellisesti.

Vuokrauksesta äänestettiin, vuokrataanko alue 200€:lla Tuomo Orasmaalle :
kyllä -ääniä 41504, ei -ääniä 910.

Päätettiin hyväksyä kokouksessa muokattu vuokrasopimus.

Liitteenä ovat alkuperäinen sopimusluonnos ja uusi sopimusluonnos.

Timo Hietanen, Kari Markku ja Jukka Hietanen jättävät eriävän mielipiteen.

Kokous valtuutti Mirja Ruudun allekirjoittamaan vuokrasopimuksen.

16. Melontareitin kulkuoikeus

Salpausselkä- Geopark on reitittänyt melontareitin kulkemaan yhteisalueen pohjoisemman alueen kautta, johon on tulossa kantoreitin toinen pää.

Yhteisalue hyväksyy kantoreitin kulkemisen pohjoisen palstan kautta.

17. Venepaikkamaksut

Venepaikkamaksu päätettiin, että se on 50 € vuodessa.

18. Kunnostustoimet veneiden säilytysalueella

Valtuutetaan toimitsijat tarpeen mukaan raivauttamaan vesakoita ja teettämään maan tasausta. Tuomo Orasmaa ilmoitti, että on täytesoraa käytettävissä, kaupungin kierrätysmateriaali, josta saadun tiedon mukaan maa-aines on puhdasta.

19. Paikoitusalueen käytöstä sopiminen (Multamäki II-tila)

Tuomo Orasmaa kertoi, että osakkaat käyttävät Multamäki II -tilan puolella olevaa parkkialuetta.

Timo Hietanen katsoo, ettei asia kuulu lainkaan yhteisalueen neuvotteluvaltuuksiin, koska alue sijaitsee osittain Orasmaan ja valtion alueella. Tuomo Orasmaa kertoi, että asiaa on selvitetty valtion kanssa ja lupasi toimittaa tiedot toimitsijoille.

20. Muut asiat

Pöytäkirja on nähtävillä kylätalolla ja soveltavin osin kaupungin kuulutuksissa ja liitteineen saatavissa sähköisenä Mirja Ruudulta. *31.1.2026 asti*

21. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen.

Pöytäkirjan liitteet

1. Ääniluettelo läsnäolotietoineen
2. Toimitsijoiden 20.11.2025 laatima toimintakertomus, johon pöytäkirjassa on tehty lisäys
3. Tilintarkastuskertomus vuodelta 2024
4. Tuomo Orasmaan vuokrasopimusluonnos
5. Tuomo Orasmaan vuokrasopimus



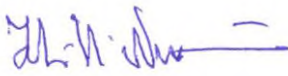
Jukka Hietanen

Puheenjohtaja

Pöytäkirjan tarkastajat



Vilppu Kokko



Heikki Nurmi



Eira Rosberg

Sulkavankosken savipalsta, 111-401-878-2

Ylimääräinen osakasten kokous 19.12.2025 / ÄÄNILUETTELO

Osakkaan nimi / osakkaan edustaja	Kiinteistön nimi	Kiinteistötunnus	
Heinolan kaupunki	Peltola	111-401-2-313	8638
Mirja Ruutu	Sylvester	111-401-2-536	537
	Aitjärvi	111-401-2-592	8743
	Siltanen	111-401-2-596	15977
	Koiralampi	111-401-2-428	330
	Korvenranta	111-401-2-534	1212
	Pirhola	111-401-2-559	2373
	Niittylä	111-401-2-565	630
Sirkku Orasmaa	Multamäki II	111-401-18-8	38833
Tuomo Orasmaa	Terrilahti	111-401-2-551	3594
Heikki Nurmi	Nurmi	111-401-576	1356
		111-26-38-1	503
		111-26-38-2	604
Jukka Hietanen	Koivurinne	111-401-2-244	84
	Metsola	111-401-2-413	333
<i>Timo Hietanen</i>	<i>Talassiemmi</i>	<i>111-401-2-504</i>	<i>811</i>
<i>Kari Markku</i>	<i>Kesäkalio Heinolan Puutarhamies</i>	<i>111-401-2-603</i>	<i>15</i>
<i>Viljo Kolho</i>	<i>Maanomittely</i>	<i>2-56</i>	<i>240</i>
	<i>Perinnoanomittely</i>	<i>2-64</i>	<i>450</i>
	<i>Rantakallio</i>	<i>2-112</i>	<i>804</i>
<i>Eina Rönkäberg</i>	<i>Kuopasmiemi</i>	<i>2-34</i>	<i>600</i>
Kokouksessa edustettu äänimäärä			<i>86.667</i>
koko osakaskunnan äänimäärä			100000

Toimintakertomus

Yhteenveto kuluneesta 30 vuoden toiminnasta

1. Johdanto

Tämä toimintakertomus käsittelee Sulkavankosken venevalkama- ja savipalstan osakaskunnan toimintaa vuosina 1994–2024. Kertomuksessa esitellään keskeiset tapahtumat kuluneelta jaksolta.

2. Hallinto

Osakaskunnan sääntöjen mukaan varsinainen kokous valitsee kolme toimitsijamiestä ja varamiehet neljäksi vuodeksi kerrallaan hallintoa hoitamaan. Toimikaudelle 1994–1997 valittiin Matti Multamäki, Aulis Pessala ja Antti Kailio, varamieheksi Tuomo Orasmaa, Tapio Silvala ja Veli Tourunen.

Ylimääräisessä kokouksessa 19.10.2024 toimitsijamieheksi, nyk. toimitsijat, valittiin Tuomo Orasmaa, Mirja Ruutu ja Heikki Nurmi, varalle Sirkku Orasmaa, Jukka Sipola ja Juha Hietanen; heidän toimikautensa on 19.10.2024–keväät 2025. Toimitsijat valitsivat puheenjohtajaksi Tuomo Orasmaan. Varsinaista osakasten kokousta ei ole vielä pidetty.

3. Keskeiset tapahtumat ja toiminnot

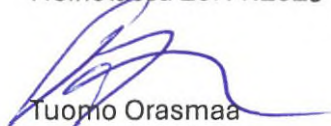
Osakaskunnan päätoimintaa ovat venepaikkojen ja maa-alueen vuokraus. Toiminnan oltua 30 vuotta tauolla venepaikkojen vuokraus oli satunnaista. Kevättalvella 2021 Sirkku ja Tuomo Orasmaa kartoittivat 13 veneenomistajaa Sulkavanlahdella venepaikan vuokrasopimusten tekemiseksi.

31.12.2016 Arvo Markkasen kuolinpesä irtisanoi maanvuokrasopimuksen koskien omistamaansa rakennuksen tonttia. Tontti sijaitsee yhteisalueella, Kouvolantien pohjoispuolella. 27.1.2017 Tuomo Orasmaa osti rakennukset, mutta maanvuokrasopimusta ei ole vielä voitu tehdä. 12.3.2024 Sirkku Orasmaan hakemuksesta aloitettiin maanmittaustoimitus yhteisalueen jakamiseksi.

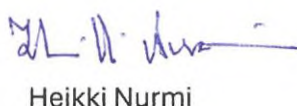
4. Talous

Viimeinen tilinpäätös laadittiin ja vastuuvapaus myönnettiin 1.6.1994. Heinolan Säästöpankissa (SSP Oy) olleet varat siirtyivät pankin vaihtumisen jälkeen Nordea Pankki Oyj:n tilille FI2210076000508497. Tili on nk. vanha vastakirjatili, johon ei saanut käyttöoikeutta. Tilinkäyttöoikeudet myönnettiin Sirkku Orasmaalle ja Jukka Hietaselle kokouksessa 19.10. 2024. Jotta tilivarat saatiin käyttöön, Nordea Pankki ohjeisti tilinkäytön vastuuhenkilöä avaamaan henkilökohtaisen tilin. Varat siirrettiin Sirkku Orasmaan avaamalle tilille 9.1.2025. Helmikuussa 2025 solmittiin yritystilisopimus Hämeen Osuuspankkiin nimellä Venevalkama- ja savipalsta, jossa varat nyt ovat. Tilinpäätöksen mukaan tilivarat 31.12.2024 olivat 8156,27 euroa.

Heinolassa 20.11.2025



Tuomo Orasmaa



Heikki Nurmi



Mirja Ruutu

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Sulkavankosken Savipalstan osakkaille

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olen tilintarkastanut **Sulkavankosken Savipalstan** tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2024–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää taseen ja tuloslaskelman.

Lausuntonani esitän, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhteisalueen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olen suorittanut tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiani kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olen riippumaton yhteisalueesta niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaani tilintarkastusta ja olen täyttänyt muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuuteni. Käsitykseni mukaan olen hankkinut lausuntoni perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat toimitsijoiden velvollisuudet

Toimitsijat vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Toimitsijat vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka he katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Toimitsijat ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhteisalueen kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhteisalue aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenani on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntoni. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytän ammatillista harkintaa ja säilytän ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistan ja arvioin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelen ja suoritan näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankin lausuntoni perustaksi

tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

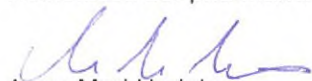
- muodostan käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäkseni suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta en siinä tarkoituksessa, että pystyisin antamaan lausunnon yhteisalueen sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioin sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teen johtopäätöksen siitä, onko toimitsijan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teen hankkimani tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhteisalueen kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätökseni on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, minun täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntoani. Johtopäätökseni perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhteisalue pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioin tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoin hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistan tilintarkastuksen aikana.

Huomautus

Huomautuksena esitän, että tilinpäätös on laadittu ja allekirjoitettu 20.11.2025 eli kirjanpitolain 3 luvun 6 §:n mukaista tilinpäätöksen laatimisaikaa koskevaa säännöstä noudattamatta. Lisäksi edellisien tilinpäätöksien luvut ovat tilintarkastamattomia. Lausuntoani ei ole mukautettu näiden seikkojen osalta.

Heinolassa 26. p:nä marraskuuta 2025



Anne-Mari Harjula

HT-tilintarkastaja

Kauppakatu 5 Ih 1, 18100 Heinola

MAANVUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA	Sulkavankosken savipalsta yhteisalue Kiinteistötunnus: 111-401-872-2
VUOKRAMIES	Tuomo Orasmaa , Kirkkotie 23 18300 Heinola
Vuokrauksen kohde	Heinolan kaupungissa sijaitsevan yhteisalueen ns. Sulkavankosken savipalstan (111-401-878-2) Kouvolantien pohjoispuolella oleva palsta , joka on pinta-alaltaan noin 2443 m2 suuruinen. Palsta rajoittuu Sulkavankoskeen. Vuokraus tapahtuu muuna maanvuokrana.
Vuokra-aika	Viisi (5) vuotta alkaen 1.1.2026 ja jatkuen sopimuskauden umpeuduttua vuoden kerrallaan, jollei sitä puolin tai toisin irtisanota ennen vuokrauden alkua. Irtisanominen tulee tapahtua yksi (1) vuosi ennen uuden vuokrauden alkamista. Mikäli vuokra-alue joutuu vuokralaisen hallintaan yhteisalueen jaon seurauksena, vuokrasopimus lakkaa. Vuokralaisen tulee tällöin huolehtia mahdollisen vuokraoikeuden kiinnityksen purkamisesta kustannuksellaan.
Vuokran määrä	Vuosivuokra on kaksisataa (200) euroa, joka maksetaan osakaskunnan tilille huhtikuun loppuun mennessä. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuoden 2026 vuosivuokra on 200€. Seuraavina vuosina vertailuindeksinä käytetään joulukuun 2025 indeksilukua, jota verrataan vuokranmaksuvuotta edeltävän joulukuun indeksilukuun.
Vuokrauksen tarkoitus	Alueella sijaitsee 28.1.2017 päivätyllä kauppakirjalla vuokramiehen ostamat rakennukset: 1910- luvulla rakennettu hirsinen asuinrakennus sekä 1970 luvulla rakennettu saunarakennus. Vuokramies on hankkinut ko. rakennukset matkailuelinkeinon harjoittamista varten. Vuokralainen on tietoinen meneillään olevasta osayleiskaavaprosessista, joka vaikuttaa todennäköisesti alueen rakentamisoikeutta rajaavasti.
Muut vuokraehdot	1.Vuokramies on tutustunut vuokra-alueeseen ja ottaa sen vastaa siinä kunnossa kuin se on 2.Vuokra-alueen hallinta siirtyy vuokramiehelle heti 3.Vuokramies on oikeutettu vuokranantajaa kuulematta siirtämään vuokraoikeuden kolmannelle sekä solmimaan alivuokrasopimuksen.

Vuokraoikeuden siirrosta on ilmoitettava vuokranantajalle kuukauden kuluttua siirrosta.

4. Mikäli vuokranantaja luovuttaa vuokratun alueen edelleen vuokralle vuokrakauden päätyttyä on vuokramiehellä etuoikeus saada alue uudelleen vuokralle.

5. Vuokramiehellä on oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta hakea vuokraoikeuden kirjaamista.

6. Vuokramies saa rakentaa rantaan uimalaiturin ja tontin rajoille tarvittaessa aidan sekä remontoimaan omistamiaan rakennuksia. Vuokralainen huolehtii kaikista rakentamistoimenpiteisiin tarvittavista luvista.

7. Sopijapuolet vakuuttavat, että tehty sopimus on laadittu 26.8.1972 osaksten kokouksen hyväksytyn ohjesäännön hengessä ja ei loukkaa muiden osaksten etua.

8. Vuokramiehellä on oikeus saada korvausta vuokra-alueelle tekemistään parannuksista vain, mikäli siitä on sovittu.

Jos vuokramies omistaa tai on rakentanut vuokra-alueelle rakennuksen tai laitoksen, on vuokranantajalla, , oikeus lunastaa rakennus tai laitos säädettyjen perusteiden hinnasta, joka on 60% teknisestä nykyarvosta, mikäli hän ennen vuokrasuhteen päättymistä on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut. Milloin vuokranantaja ei lunasta rakennusta tai laitosta, on vuokramiehen, kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä siirrettävä se pois ja pantava niiden paikka kuntoon. Vuokranantajalla on muussa tapauksessa oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla.

Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokramiehelle.

Heinolassa x.x.2026

Tuomo Orasmaa

xxx

vuokramies

vuokranantaja

osakaskokouksen valitsema
toimitsija

MAANVUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA	Sulkavankosken savipalsta yhteisalue Kiinteistötunnus: 111-401-872-2
VUOKRAMIES	Tuomo Orasmaa , Kirkkotie 23 18300 Heinola
Vuokrauksen kohde	Heinolan kaupungissa sijaitsevan yhteisalueen ns. Sulkavankosken savipalstan (111-401-872-2) Kouvolantien pohjoispuolella oleva palsta, joka on pinta-alaltaan noin 2443 m2 suuruinen. Palsta rajoittuu Sulkavankoskeen. Vuokraus tapahtuu muuna maanvuokrana.
Vuokra-aika	Yksi(1) vuotta alkaen 1.1.2026 ja jatkuen sopimuskauden umpeuduttua vuoden kerrallaan, jollei sitä puolin tai toisin irtisanota ennen vuokrauden alkua. Irtisanominen tulee tapahtua puoli vuotta ennen uuden vuokrauden alkamista. Mikäli vuokra-alue joutuu toisen omistajan hallintaan yhteisalueen jaon seurauksena, vuokrasopimus lakkaa. Vuokralaisen tulee tällöin huolehtia mahdollisen vuokraoikeuden kiinnityksen purkamisesta kustannuksellaan.
Vuokran määrä	Vuosivuokra on kaksisataa (200) euroa, joka maksetaan osakaskunnan tilille huhtikuun loppuun mennessä. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuoden 2026 vuosivuokra on 200€. Seuraavina vuosina vertailuindeksinä käytetään joulukuun 2025 indeksilukua, jota verrataan vuokranmaksuvuotta edeltävän joulukuun indeksilukuun.
Muut vuokraehdot	1. Vuokramies tuntee vuokra-alueen. 2. Vuokramiehellä on oikeus saada korvausta vuokra-alueelle tekemistään parannuksista vain, mikäli siitä on sovittu. 3. Vuokralainen ei saa siirtää vuokrasopimusta edelleen ilman vuokranantajan suotumusta. Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokramiehelle.

Heinolassa x.x.2026

Tuomo Orasmaa

vuokramies

Mirja Ruutu

vuokranantaja

osakaskokouksen valitsema
toimitsija