

MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja **Lahden kaupunki** (jäljempänä kaupunki)
Y 0149669-3
Harjukatu 31
PL 202, 15101 LAHTI

Vuokramies **Vuokramies**
Y
Katuosoite

Vuokrakohde Kiinteistötunnus: 398-22-139-1
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Pinta-ala: 3 277 m²
Katuosoite: Jupiterkatu 2

Vuokratarkoitus Asuntotonttina käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana.

Kaavoitustilanne Vuokra-alue on asemakaavan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR).

Päätös Tämä maanvuokrasopimus perustuu kaupungingeodeetin lainvoimaiseen päätökseen ____.2021 § ____.

1. VUOKRASUHTEEN KESTO

1.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa __. ____ kuuta 2021 ja päättyy __. ____ kuuta 2021.

1.2 Uudelleen vuokraus

Vuokramiehellä on etuoikeus kohdassa 1.1 mainitun vuokra-ajan päättyessä saada tontti välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- vuokramies on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa
- tontti on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen
- vuokramies on ilmoittanut kirjallisesti kaupungille yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päätymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Kaupungin tulee ilmoittaa vuokramiehelle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokramiehelle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko tontti vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

2. MAKSUT

2.1 Vuokramaksu

Tontin vuokra on _____ (_____) euroa vuodessa.

Vuokramaksukautena pidetään kalenterivuotta. Vuokra suoritetaan kaupungin määräämään rahalaitokseen laskua vastaan kahdessa erässä siten, että ensimmäinen erä (1.1. – 30.6.) maksetaan 16.5. mennessä ja toinen erä (1.7. – 31.12.) 15.10. mennessä.

2.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951 = 100) siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 2.1 mainittu vuokra ja perusindeksinä vuoden 2020 keski-indeksi 1974. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden keski-indeksi.

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 saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Vuokra tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa ja tarkistettua vuokraa maksetaan kalenterivuoden alusta lukien.

2.3 Viivästyskorko

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

2.4 Maksamattomat vuokrat

Vuokramies on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokramies on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

3. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Rajoitukset vuokra-alueen käytössä

Tonttia ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen eikä tontilla saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristöä. Vuokramies ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa kaupungille tai kolmannelle osapuolelle vahinkoa tai haittaa.

Vuokramies on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

3.2 Rakentamisvelvollisuus

Vuokramies sitoutuu aloittamaan rakentamistoimenpiteet tontilla vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokramies sitoutuu kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä suorittaa osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennukset hyväksytään käyttöön otettavaksi.

Lisäksi vuokramies sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan maankäytön erikseen hyväksymiä rakentamisohteja.

Vuokramiehen tulee kustannuksellaan suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokramies vastaa rakennusten perustamistavasta.

Kaupunki voi ennen rakentamisajan päättymistä tehdystä perustellusta hakemuksesta jatkaa mainittua rakentamisaikaa. Jos hakemusta ei ylivoimaisen tai siihen verrattavan esteen vuoksi ole voitu tehdä ennen rakentamisajan päättymistä voi kaupunki jatkaa mainittua rakentamisaikaa myös esteen päättymisen jälkeen tehdystä perustellusta hakemuksesta.

3.3 Tontin ja rakennusten kunnossapito

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja aidan sekä vuokratontin kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan näissä kohdin annettuja määräyksiä. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

Vuokrasopimuksen voimassaoloajan tontilla oleva puusto on vuokramiehen omaisuutta. Vuokramies hoitaa itse kustannuksellaan puiden poiston sekä vastaa tontilla olevien puiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Kaatolupaa ei tarvita rakennusluvan mukaisen suunnitelman toteuttamiseen eikä myöhemminkään yleensä yksittäisten maisemallisesti vähämerkityksellisten puiden poistoon. Säilytettävät puut on tarpeellisin osin suojattava rakennustyön ajaksi.

Vuokramies huolehtii tarpeelliseksi katsottujen perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada kaupungin kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta, perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtavista kustannuksista vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta kaupungilta eikä vuokranmaksusta hyvitystä. Vuokramiehellä ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta kaupungilta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

3.4 Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (547/2005) on säädetty.

Milloin tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on vuokramies velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty.

Vuokramiehen tulee suorittaa ja kustantaa tontin osalta sisäänajoteiden kunnossa- ja puhtaanapito sekä huolehtia pintaveden poistosta alueellaan ja tieosuudellaan.

3.5 Maaperän/pohjaveden pilaantuminen

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että tontti ei vuokramiehen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Vuokramiehen on ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Mikäli tontti tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokramies on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

Mikäli vuokramies laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokramiehen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokramieheltä.

3.6 Alivuokraus

Vuokramiehellä ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa tonttia tai osaa siitä kolmannelle, ellei kaupunki anna tähän kirjallista suostumustaan.

3.7 Katselmukset

Kaupungilla on oikeus toimittaa tontilla katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokramiehelle hyvissä ajoin niitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko tontti ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

3.8 Johtojen ja laitteiden sijoittaminen

Vuokramies sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden sekä niiden tukien sijoittamisen tontille. Vuokramiehelle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

3.9 Vesi-, viemäri- ja lämpöjohtoverkkojen rakentaminen ja niihin liittyminen

Alueella toimiva vesi- ja viemärilaitosyhtiö on oikeutettu yleisten vesijohto- ja viemäritöiden yhteydessä rakentamaan valmiiksi tontin rajalle saakka tonttia palvelevat vesijohdon ja viemäreiden liittymät sekä perimään rakentamiskustannukset tontin vuokramieheltä vesi- ja viemärlaitokseen liittymisestä ja laitoksen käytöstä hyväksytyjen yleisten taksojen mukaisesti.

Osapuolet ovat sopineet, että rakennettava rakennus liitetään ja valmiissa rakennuksessa käytetään kaukolämpö-, aluelämpö- tai maakaasuverkkoa edellyttäen, että rakennus- tai toimenpidelupaa haettaessa ko. verkko ulottuu tontin välittömään läheisyyteen. Verkko-yhtiö päättää liitännän edellytyksestä. Vuokramies sitoutuu ottamaan ko. verkon käyttöön viimeistään, kun kaupungin rakennusvalvontaviranomainen suorittaa rakennuksessa osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.

Liittymisvelvollisuutta ei kuitenkaan sovelleta:

- rakennukseen, jonka pääasiallisena lämmitysjärjestelmänä on uusiutuviin energialähteisiin perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä.
- rakennukseen, jonka laskennallinen lämpöhäviö on enintään 60 % rakennukselle määritetystä vertailulämpöhäviöstä
- olemassa olevan rakennuksen korjaus- tai muutostyöhön taikka laajennukseen
- olemassa olevaan asuinrakennukseen liittyvään talousrakennukseen.

Liittymisvelvollisuudesta poikkeamisesta päättää Lahden kaupungin rakennusvalvonta.

3.10 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa tontista kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokramies on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta vuokramiehelle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

4. LUNASTAMINEN

4.1 Kaupungin lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 1.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokra-ajan päätyttyä kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat, edellä kohdassa 3.2 tarkoitetut vuokramiehen rakennukset ja muut kaupungin kirjallisella suostumuksella tontille rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia tontilla sijaitsevia vuokramiehen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennusten tulevaa käyttöä. Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) tontilla sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4) puita ja pensaita.

4.2 Kaupungin lunastusoikeus

Kaupungilla on oikeus lunastaa myös kohdan 4.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää tontilla olevaa vuokramiehen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan tontin tulevaa käyttöä.

4.3 Uudelleenvuokrauksen vaikutus kaupungin lunastusvelvollisuuteen

Kun vuokra-aikaa maanvuokralain mukaisesti pidennetään taikka kun tontti annetaan vuokrasopimuksen lakatessa välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokramiehelle, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa 34 §:ssä tarkoitettu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Milloin kaupunki on kuusi (6) kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokramiehelle olevansa halukas tontin uudelleen vuokraamiseen vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi vuokrasta, joka ei ylitä käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokramies ei ole hyväksynyt tarjousta, ei kaupunki ole velvollinen suorittamaan lunastuskorvausta.

4.4 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Kaupunki maksaa lunastuskorvauksena omaisuuden teknisen arvon vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Korvausta arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä yleisyyislaitteita.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, kaupunki suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokramiehelle.

4.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota kaupunki ei lunasta. Vuokramies on velvollinen siistimään tontin.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokramiehen omaisuutta ei ole poistettu tontilta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, kaupungilla on oikeus myydä ne vuokramiehen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä tontti myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli tontilla oleva vuokramiehen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, kaupungilla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

4.6 Vuokramiehen osto-oikeus

Vuokramiehen osto-oikeuteen sovelletaan kaupungin ao. päättävän viranomaisen ostohetkellä voimassa olevaa päätöstä tontin ostomahdollisuudesta, -ehdoista ja -hinnasta.

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli tontilla oleva vuokramiehen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokramiehen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaatettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

5.2 Vuokra-alueen omistusoikeus

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tonttia vuokra-ajan kuluessa kolmannelle.

5.3 Vuokraoikeuden kirjaaminen ja siirto

Vuokramies on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista kuuden (6) kuukauden kuluessa oikeuden perustamisesta siten kuin maakaarissa (540/95) on säädetty. Mikäli vuokramies ei täytä kirjaamisvelvollisuutta määräajassa, voi kirjaamisviranomainen sakon uhalla velvoittaa vuokramiehen määräajassa hakemaan vuokraoikeuden kirjaamista.

Vuokramiehellä on oikeus siirtää vuokraoikeus kaupunkia kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta kaupungille kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Jollei siirtoilmoitusta tehdä määräajassa, on uuden vuokramiehen maksettava kaupungille sopimussakkoa kymmenen (10) prosenttia saantokirjan varainsiirtoveron määrästä, kuitenkin vähintään sata (100) euroa.

Ensimmäisessä kappaleessa selostettu vuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuus koskee myös siirron saajaa.

Jos tontin vuokraoikeus siirretään toiselle ennen kuin tontti on rakennettu kohdassa 3.2 mainitussa laajuudessa, vuokraoikeuden siirtäneen vuokramiehen on suoritettava kaupungille sopimussakkona määrä, joka vastaa kohdassa 2.1 mainittua vuotuista vuokramaksua kymmenen (10) kertaisena. Sakkoa ei peritä, jos siirrosta on sovittu kaupungin kanssa.

5.4 Vakuus

Vuokramies antaa kaupungille tämän vuokrasopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä kaupungille vuokramiehen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen ja sopimussakkojen korvaamisen vakuudeksi parhaalle etusijalle _____ (_____) euron suuruisen tähän tontin vuokraoikeuteen ja tontilla sijaitseviin vuokramiehen rakennuksiin kohdistuvan panttikirjan ilman eri panttaussitoumusta.

Vuokramies luovuttaa kaupungille vuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa edellä sanotun kiinnityksen hakemiseen tarvittavat vuokramiehen allekirjoittamat vuokraoikeuden kirjaamis- ja kiinnityshakemukset sekä muut tarvittavat asiakirjat. Kiinnityshakemuksessa tulee olla määräys siitä, että kirjaamisviranomaisen on annettava kyseinen panttikirja kaupungille. Kaupunki huolehtii kirjaamis- ja kiinnityshakemusten toimittamisesta kirjaamisviranomaiselle. Vuokramies vastaa kaikista vuokraoikeuden kirjaamis- ja kiinnityskustannuksista.

5.5 Vahingonkorvaus ja sopimussakko

Jos vuokramies ei täytä edellä kohdissa 3.2 tai 5.1 määrättyä rakentamisvelvollisuutta tai rakentamisvelvollisuudelle mahdollisesti myönnetyn jatkoajan ehtoja, perii kaupunki vuokramieheltä sopimussakkona kaksinkertaista vuokraa sen kuukauden loppuun saakka, kun vuokramies on kirjallisesti kaupungille ilmoittanut rakentamisvelvollisuuden täyttämisestä. Kaupunki perii sopimussakkoa korkeintaan kahdenkymmenen (20) vuoden ajan.

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, voidaan hänet velvoittaa maksamaan kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kaupungin harkinnan mukaan kulloinkin enintään 2.1 kohdassa mainitun vuotuisen vuokramaksun kymmenen (10) kertainen määrä.

Mikäli vuokrasopimus puretaan tai irtisanotaan kaupungin toiminnasta riippumattomista syistä ennen kohdan 3.2 rakentamisvelvoitteen täyttämistä, on vuokramies velvollinen maksamaan kaupungille laskua vastaan sillä hetkellä voimassaolevan teknisen ja ympäristölautakunnan asiaa koskevan päätöksen mukaisen maksun. Maksulla katetaan ne kustannukset, jotka kaupungille aiheutuu tontin uudelleen luovutuskuntoon saattamisesta.

5.6 Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen

Sopijapuolella on oikeus irtisanoa tai purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) säädetyillä perusteilla. Kaupungilla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokramies laiminlyö edellä kohdissa 3.2 tai 5.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokramiehen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 4.5 on määrätty.

Kaupunki ei kuitenkaan voi irtisanoa sopimusta, mikäli tontille rakennettavan rakennuksen rakentamiseksi on myönnetty ja voimassa valtion korkotukilaina.

5.7 Sopimuksen noudattaminen

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29. päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 3 luvun asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.

5.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet käsitellään Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

5.9 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan molempien osapuolten kohdalta heti.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, toinen kaupungille ja toinen vuokramiehelle.

Lahdessa __. päivänä ____ kuuta 2021

Lahden kaupungin puolesta

TEKNINEN JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

Juha Helminen
kaupungingeodeetti

VUOKRAMIES

Etunimi Sukunimi
asema yhtiössä