



JÄLJENNÖS

14050

14/01

MAANVUOKRASOPIMUS

018190

Kaupungin teknisen lautakunnan 13.2.2001 tekemän päätöksen mukaisesti Kotkan kaupunki vuokraa [REDACTED] maanvuokralain (258/66) 3 luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana Kotkan kaupungin 18 Kaukola kaupunginosan korttelin 43 kiinteistörekisteriin 12.12.2000 merkityn tontin nro 2, jonka pinta-ala on 1 366 m² ja jonka osoite Kasilanpolku 1b, seuraavin ehdoin:

1 §

Vuokra-aika on 50 vuotta maaliskuun 1. päivästä 2001 helmikuun 28. päivään 2051.

2 §

Vuotuinen vuokra, joka on maksettava kalenterivuositain lokakuun kuluessa, on riippuva tilastokeskuksen laskemasta virallisesta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 on 100, siten, että perusvuokrana on kolmetuhattasatakaksitoista (3 112) markkaa (523 e 40 snt) vuodessa ja perusindeksinä 1501.

Vuokra korotetaan tai alennetaan kunkin kalenterivuoden alusta niin monella prosentilla kuin edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi on täysinä prosentteina perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Edellä mainittu perusvuokra on laskettu seuraavasti:

Tontin pinta-ala 1 366 m² on kerrottu luvulla 27,19 (mk/m²). Tontin rakennusoikeus 342 m² on kerrottu luvulla 33,99 (mk/m²). Mikäli tontti rajoittuu puistoon, on puistosivun pituus 49,54 m, kerrottu luvulla 271,92 (mk/m).

Nämä luvut on laskettu yhteen. Näin saatua lukua on pidetty tontin arvona, josta 5 % on otettu tontin vuotuiseksi perusvuokraksi.

Mikäli tontin pinta-ala, rakennusoikeus tai tonttiin rajoittuva puistoalue vuokra-ajan kuluessa muuttuu, kohoaa tai alenee perusvuokra vastaavasti muutoksen voimaantuloa eli kaavan vahvistamista tai jos muutos edellyttää uutta tontinmuodostusta, uuden tontin kiinteistörekisteriin merkistämistä seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Rakennusoikeuden muuttumisen perusteella vuosivuokraa ei kuitenkaan tarkisteta, ellei tonttia ole rakennuttu muuttanutta rakennusoikeutta vastaavasti.

Jollei vuokranmaksua tai muuta tämän sopimuksen mukaista maksua määräaikana suoriteta, on vuokramies velvollinen maksamaan erääntyneille maksuille korkolain (633/73) 4 §:n mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään asti.

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

Lunastus: -€

3 §

Mikäli kaupunki katsoo tarpeelliseksi rakentaa yleisen viemärin ja vesijohdon rakentamisen yhteydessä vuokratonttia palvelevan, yleisestä viemäristä ja vesijohdosta tontin sisäpuolelle ulottuvan vesi- ja viemärijohtotalohaaran, vuokramies sitoutuu suorittamaan kaupungille tästä aiheutuvat hyväksytyjen perusteiden mukaan lasketut kustannukset (tonttijohtomaksu) sekä liittymismaksun.

4 §

Vuokramies on velvollinen liittämään tontille rakennettavat rakennukset kaupungin kaukolämpö-verkostoon, mikäli liittyminen on tontin rakentamisvaiheessa mahdollista. Ellei vuokramies noudata tätä määräystä, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona määrän, joka vastaa liittymismaksua.

5 §

Vuokramies on velvollinen maksamaan kaupungille tontin luovuttamishetkellä kulloinkin voimassaolevan taksan mukaisen tontinmittausmaksun ja varausmaksun.

6 §

Vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen, mikäli tontti vuokrataan edelleen vastaavaan käyttötarkoitukseen ja vuokramies on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Jos vuokramies haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen tehtävä siitä viimeistään yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin voi menettää tämän oikeutensa.

7 §

Kun vuokrasuhde päättyy, on kaupunki velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat tämän sopimuksen nojalla tai muutoin vuokranantajan kirjallisella suostumuksella rakennetut rakennukset, sekä vuokramiehen omistamat pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä. Lunastusvelvollisuus ei koske keskeneräisiä rakennuksia ja laitteita, ylellisyyslaitteita eikä puita ja pensaita.

Lunastusta maksetaan 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohdasta.

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

8 §

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

Mikäli tässä tarkoitettua vuokramiehen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, on vuokranantajalla oikeus myydä ne vuokramiehen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

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

9 §

Kun vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy kaupungin velvollisuus maksaa tämän sopimuksen 7 §:ssä tarkoitettu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi kunnes sopimus muutoin lakkaa.

10 §

Milloin kaupunki vähintään 6 kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä on ilmoittanut vuokramiehelle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai uuden vuokrasopimuksen tekemiseen oleellisesti entisin ehdoin vähintään kymmeneksi vuodeksi vuokrasta, joka ei ylitä tontin käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokramies ei ole hyväksynyt tarjousta, ei kaupunki ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä siistimään alueen. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

11 §

Vuokraoikeuden tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Tällöin se, jolle vuokraoikeus on siirretty tai milloin kyseessä on perintöön tai testamenttiin perustuva saanto, se, joka on tullut aikaisemman vuokramiehen tilalle, velvollinen ilmoittamaan kuukauden kuluessa saannostaan kaupungille. Ilmoitukseen tulee liittää jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaajat ovat velvollisia kirjauttamaan oikeutensa käräjäoikeudessa, siten kuin maakaarella (540/95) on säädetty.

12 §

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tonttia vuokrakauden kuluessa.

13 §

Tonttia ei saa käyttää muuhun kuin asuntotarkoitukseen siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

Vuokramies ei saa harjoittaa tontilla toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristöä tai aiheuttaa häirtä vuokranantajalle tai kolmansille ja vuokramies on velvollinen huolehtimaan, ettei vuokra-alue vuokramiehen toimesta tai muutoinkaan saastu.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana jätelain (1072/93) 22 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, on vuokramies velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 23 §:ssä on säädetty.

Mikäli vuokramies laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, on vuokranantajalla oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokramiehen lukuun ja periä toiminnan aiheuttamat kustannukset vuokramieheltä.

14 §

Jos tonttia tätä vuokrasopimusta tehtäessä ei ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti, on vuokramiehen vuoden kuluessa ryhdyttävä rakentamaan tonttia ja kolmen vuoden kuluessa saatettava loppuun sen asemakaavan mukainen rakentaminen. Valmista rakennusta ei saa kaupungin luvatta kokonaan eikä osittain purkaa.

Jos rakennus osittain tai kokonaan palaa tai muuten tuhoutuu, se on kahden vuoden kuluessa uudelleen rakennettava.

Kaupunki voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakennusaikoja.

Vuokramiehen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset ja vuokramies vastaa rakennuksen perustamistavasta.

15 §

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokramies laiminlyö edellä 14 §:ssä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokramiehen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään kuten edellä 8 §:ssä on määrätty.

Vuokranantaja sitoutuu arava-asetuksen (1587/93) 8 §:n tarkoittamalla tavalla olemaan irtisanomatta tai purkamatta tätä vuokrasopimusta sanotun 8 §:n tarkoittamana laina-aikana.

Vuokranantaja sitoutuu omistusasuntolainojen korkotuesta annetun asetuksen (1054/94) 5 §:n tarkoittamalla tavalla olemaan irtisanomatta tai purkamatta tätä vuokrasopimusta sanotun 5 §:n tarkoittamana 25 vuoden aikana.

Vuokranantaja sitoutuu asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun asetuksen (1055/94) 4 §:n tarkoittamalla tavalla olemaan irtisanomatta tai purkamatta tätä vuokrasopimusta sanotun 4 §:n tarkoittamana 25 vuoden aikana.

16 §

Kaupungilla on oikeus korvauksetta sijoittaa vuokratontille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet.

17 §

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan vuokratontin osalle tulevan kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten laissa on säädetty.

Milloin tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä 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, ellei toisin ole sovittu.

18 §

Vuokramies on velvollinen pitämään vuokratontilla olevat rakennukset ja aidan sekä tontin muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan niistä annettuja määräyksiä.

Vuokratontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisilta osilta suojattava.

Kun kysymyksessä on kerrostalotontin vuokraus, on kaupungilla oikeus korvauksetta kuljettaa vuokratontilta pois ruokamulta ennen rakennustöiden aloittamista.

19 §

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

20 §

Vuokramies antaa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokramiehen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi tähän vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistetusta kiinnityksestä annetun 16 000,00 markan määräisen panttikirjan.

21 §

Vuokramiehellä on oikeus lunastaa vuokratontti omakseen vuokra-aikana valtuuston määräämällä kulloinkin voimassa olevalla hinnalla sen jälkeen kun tontille asemakaavan mukaisesti rakennettava rakennus on valmis. Lunastusoikeus koskee ainoastaan valtuuston päätöksessä 22.3.1989 tarkoitettuja III- ja IV -hintaluokkien omakotitontteja.

22 §

Vuokramies sitoutuu siihen, ettei tontilla harjoiteta asuntoalueelle sopimatonta toimintaa ja että kuorma-autoa yms. ei pysäköidä satunnaista käyttöä lukuunottamatta tontille eikä alueen asutuskaduille.

23 §

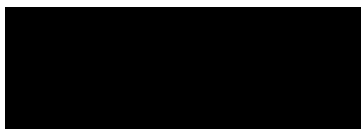
Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvauksia, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun viisinkertaisen määrän.

24 §

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

Tätä sopimusta on tehty kaksi kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokramiehelle.

Kotkassa 5. maaliskuuta 2001

KOTKAN KAUPUNGIN TEKNINEN LAUTAKUNTA

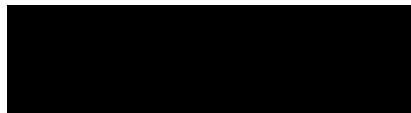
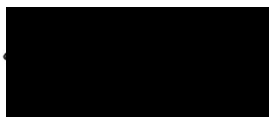
Toimialajohtaja



Maankäyttöpäällikkö

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Paikka ja aika edellä mainitut.



Todistavat:



Otteen/Jäljennöksen oikeaksi todistaa



Kaupunkisuunnittelu