



Vuokra-alue

564-Kla-17-1-0-0

pvm

25.3.2018



# MAANVUOKRASOPIMUS

## OULUN KAUPUNKI

**MAANVUOKRASOPIMUS, maanvuokralain (258/1966) 3 luvun mukainen**

Yhdyskuntalautakunta 8.4.2014 § 201, lainvoimainen 28.4.2014

**1 PÄÄEHDOT****1.1 Sopijaosapuolet:**Vuokralainen: [REDACTED]Vuokranantaja: **Oulun kaupunki,**

0187690-1

**1.2 Vuokra-alue**Oulun kaupungin **Koskelan kaupunginosan (59) korttelin 17 tontti 1**, kt. 564-59-17-1, pinta-alaltaan 678 m<sup>2</sup>.**1.3 Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 1.1.2018 ja päättyy 31.12.2057.

**1.4 Vuokranmaksu**

Vuotuinen vuokra on vuoden 2017 tasossa 1102.46 euroa. Vuokrasta suoritetaan vuosittain puolet huhtikuun ja puolet lokakuun kuluessa. Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusvuokrana on 57,63 euroa vuodessa ja perusindeksinä 100. Vuokra tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa niin monella prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Jos vuokraa ei määräaikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille korkolain tarkoittamaa viivästyskorkoa ja mahdolliset perimiskulut.

1.1.2018-31.12.2022 välisenä aikana vuokrasta peritään 60 %.

**1.5 Vuokrasopimuksen korvaus**

Tällä vuokrasopimuksella korvataan 6.5.1967 allekirjoitettu maanvuokrasopimus, jonka voimassaoloaika oli 1.5.1967-31.12.2017.

**2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ****2.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asuntotarkoituksiin.

Vuokra-alueella ei saa pysyvästi säilyttää henkilöautoa suurempaa tai siihen verrattavaa ajoneuvoa eikä harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristöä. Vuokralainen ei saa rakentamisella tai muilla toimenpiteillä aiheuttaa kaupungille tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa. Vuokralainen ei saa ottaa käyttöön vuokra-alueen ulkopuolisia alueita.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

**2.2 Rakentaminen**

Vuokra-alue on rakennettu. Valmiita rakennuksia ei saa luvatta purkaa. Rakennusten peruskorjaamisessa on noudatettava kaupungin antamia ohjeita ja määräyksiä.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä samoin kuin perustamistavan valinnasta.

**2.3 Kunnossapito ym.**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokraoikeuteen kuuluvat vuokra-alueeseen kasvavat puut. Rakennusluvassa osoitetaan säilytettävät puut. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden mahdollisesti aiheuttamasta vahingosta. Jokaisesta vuokra-alueelta tai yleiseltä alueelta luvatta kaadetusta puusta vuokralaisen on suoritettava kaupungille vuosivuokran suuruinen korvaus. Vuokra-alueella tai yleisellä alueella vahingoitetusta puusta vuokralaisen on suoritettava korvausta korkeintaan mainittu määrä sen mukaan, kuinka suureksi kaupunki arvioi vahingon.

Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus vuokranantajan sitä vaatiessa tehdä aita vuokra-alueen rajalle. Kaupunki ei osallistu aidan rakentamiseen ja kunnossapitoon kaupungin hallussa olevien rakentamattomien tonttien ja yleisten alueiden vastaisilla rajoilla.

Vuokralainen huolehtii vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus. Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussaan hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

#### **2.4 Maaperän pilaantuminen**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että vuokra-alue ei pilaannu. Mikäli vuokra-alue on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantuu, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta. Vuokralaisen on pyydettyessä esitettävä luotettava selvitys vuokra-alueen maaperän tilasta ja puhdistamistarpeesta.

Mikäli tontilla ilmenee rakentamisvaiheessa sellaista maaperän pilaantumista, jolla on vaikutusta tontin rakentamiseen tai käyttöön, on vuokralaisen tai rakentajan otettava viipymättä yhteyttä vuokranantajaan. Jos pilaantuminen ei ole aiheutunut vuokralaisen tai rakentajan toimesta, on kaupunki vuokranantajana velvollinen suorittamaan tai maksamaan puhdistukseen liittyvät kunnostustoimet. Kunnostustoimista aiheutuvasta rakentamisen viivästyisestä kaupungilla ei ole korvausvelvollisuutta.

Mikäli tontilla on käytössä oleva tai käytöstä poistettu öljysäiliö, niin vuokralainen vastaa sen kunnosta ja käytön jälkeisestä poistamisesta.

#### **2.5 Alivuokraus**

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoinkaan luovuttaa maanvuokraoikeudella vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle.

#### **2.6 Katselmukset ja tutkimukset**

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue rakennuksineen sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen mukaisia määräyksiä. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennakoon vuokralaiselle. Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, puutteellisuudet on korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

Kaupungilla on oikeus tehdä vuokra-alueella maaperätutkimuksia ja kairauksia sekä asentaa vuokra-alueelle tarvittaessa pohjavesiputkia. Näistä tutkimuksista ja toimenpiteistä tulee vuokralaista kuulla etukäteen. Tutkimuksista ja toimenpiteistä vuokralaiselle suoraan aiheutuva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

#### **2.7 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii kaupungin omistamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli tai alle ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Vuokralaiselle mainituista toimenpiteistä koitua haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

#### **2.8 Luovutusvelvollisuus**

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan osan vuokra-alueesta, jos kaupunki tarvitsee sen yleisen rakennuksen rakennusmaaksi tai yleiseksi alueeksi.

Vuokranmaksua pienennetään pinta-alan muutoksen suhteessa ja kaupunki korvaa luovutetulla alueella olevat istutukset ja laitteet tai siirtää ne kaupungin kustannuksella pienennetyille vuokra-alueelle. Luovutusvelvollisuus ei koske vuokralaisen omistaman rakennuksen aluetta.

### **3 UDELLEEN VUOKRAUS**

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti kaupungille yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

### **4 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaan kuulematta kolmannelle. Siirronsaaja on velvollinen ilmoittamaan vuokraoikeuden siirrosta kaupungille kolmen kuukauden kuluessa saannosta sekä kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaaressa (540/1995) on säädetty.

## 5 MAKSUT

Vuokralainen vastaa liittymismaksuista ja vesihuoltolain kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästysseuraamuksineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä kuin 3 vuodelta.

## 6 LUNASTAMINEN

### 6.1 Kaupungin lunastusvelvollisuus

Kaupunki on velvollinen lunastamaan vuokrakauden päätyttyä rakennusluvan mukaisesti alueelle rakennetut rakennukset. Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

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

### 6.2 Kaupungin lunastusoikeus

Kaupungilla on oikeus lunastaa myös kohdan 6.1. tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

### 6.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Kaupunki maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty, kaupunki suorittaa lunastushinnasta panttioikeudenhaltijalle hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella enintään panttikirjan osoittamaan määrään. Tämä edellyttää asian olevan riidaton sekä panttioikeudenhaltijan vaatimusta hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä. Ylijäämä lunastushinnasta jää vuokralaiselle.

### 6.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus kaupungin lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle, kaupungin lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Kaupungilla ei ole velvollisuutta suorittaa lunastusta ellei vuokralainen ole kaupungin asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, jossa vuokralaiselle on viimeistään 6 kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoitettu mahdollisuudesta vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 25 vuodella tai uuden vuokrasopimuksen tekemiseen ajankohdan mukaisella käyväällä vuokramaksulla oleellisesti entisin ehdoin.

### 6.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

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

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, kaupungilla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella pakkohuutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla. Mikäli omaisuus ei riitä kattamaan huutokauppakustannuksia, niin kaupungilla on oikeus menetellä parhaaksi katsomallaan tavalla.

## 7 MUUT EHDOT

### 7.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaattettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

### 7.2 Katualueen kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaan vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

### 7.3 Sopimuksen purkaminen

Sopijaosapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/1966) mainituilla perusteilla. Kaupungilla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 7.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 6.5 on määrätty.

### 7.4 Sopimussakko

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

### 7.5 Erimielisyyksien selvittäminen

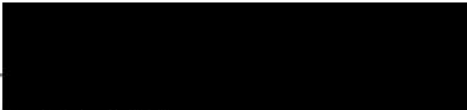
Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tässä sopimuksessa kohdassa 7.1 mainituista määräajoista ja muista ehdoista kaupunki voi hakemuksesta poiketa perustellusta syystä.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

Oulussa, *syys* kuun *22* . päivänä 2017

OULUN KAUPUNGIN YHDYSKUNTALAUTAKUNTA



tontti-insinööri



tontti-insinööri

VUOKRALAISET

