

MAANVUOKRASOPIMUS

09.03.2021

Tämä sopimus jatkaa aikaisempaa sopimusta alla olevin sopimusehdoin.

VUOKRAOIKEUS

Erityisen oikeuden tunnus: 593-2-2037-21-L1

Asuntoalueen vuokrasopimus

VUOKRAKOHDE

Kohdetunnus: 593-2-2037-21

Kunta: Pieksämäki

Vuokraoikeuden pinta-ala: 1017 m2

VUOKRANANTAJA

Pieksämäen kaupunki (2048903-4)

Sähköpostiosoite: kirjaamo@pieksamaki.fi

Vuokranantajan päätös kohteen vuokraamisesta on lainvoimainen.

VUOKRALAISET (2 KPL)

VUOKRASOPIMUKSEN VOIMASSAOLOAIKA

Alkupäivämäärä: 01.05.2021

Päättyispäivämäärä: 31.12.2068

VUOKRAN MÄÄRÄ

312,22 € / vuosi

KÄYTTÖTARKOITUS

Maan vuokraaminen asuintarkoitukseen.

SIIRRETTÄVYYS

Vuokraoikeus on siirrettävissä kolmannelle ilman vuokranantajan lupaa.

RAKENNUKSET

Vuokrakohteella on vuokralaisen omistama tai omistamia rakennuksia tai vuokralainen saa rakentaa kohteelle rakennuksia.

VUOKRASOPIMUKSEN MUUT EHDOT

Vuokra-alue

Pieksämäen kaupungin 593, kaupunginosan 2 korttelissa 2037 sijaitseva tontti nro 21. Tontin pinta-ala on 1017 m², rakennusoikeus 203 k-m², osoitteessa Kukkarokatu 9, 76120 Pieksämäki.

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

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 01.05.2021 ja päättyy 31.12.2068.

Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 312,22 euroa (=lähtövuokra) vuonna 2020. Vuokra on sidottu täysimääräisesti elinkustannusindeksin vuotuisiin muutoksiin. Tontin lähtövuokraa vastaava elinkustannusindeksin pisteluku on 1968.

Vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen kahdessa erässä vuokranantajan osoittamalle ti-lille. Mikäli vuokraa ei suoriteta määräaikana, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille korkoa eräpäivästä lukien korkolain mukaisesti.

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

Vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokranantajan niin vaatiessa kiinnityksen ja panttioikeuden käyttöoikeuteen ja rakennuksiin enintään kolmekertaisen (3) vuotuisen vuokran määrästä lisättynä enintään 500 eurolla vuokranantajalle johtuvien saamisten vakuudeksi ja luovuttamaan panttikirjan vuokranantajalle.

Vuokraa määrättäessä on yhtenä perusteena käytetty kaavan mukaista rakennusoikeutta, jos em. rakennusoikeutta korotetaan kaavanmuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä niin vuokraa korotetaan myönnettyä rakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

Rakentaminen ja ylläpito

Valmista rakennusta ei saa vuokranantajan luvatta kokonaan eikä osittain purkaa. Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tahi muutoin tuhoutuu, on se kolmen (3) vuoden kuluessa rakennettava uudelleen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakennusaikoja. Jos vuokralainen laiminlyö määrätyn rakennusvelvollisuuden täyttämisen, on tämä velvollinen suorittamaan vuokranantajalle vuotuista sopimussakkoa 3 x vuotuisen vuokran määrä kunnes rakentamiseksi on täytetty.

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

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan kaataa vuokra-alueella kasvavia puita, mikäli hänellä on siihen maisematyölupa tai vaaran ehkäisy sitä välittömästi edellyttää. Kaadettu puutavara jää vuokralaisen omaisuudeksi. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava. Tontilta tuleva ylijäämälouhe samoin kuin muu maa-aines on vuokranantajan omaisuutta ja vuokralainen on velvollinen kuljettamaan sen vuokranantajan osoittamaan paikkaan.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin laissa säädetään. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus

Vuokranantaja ilmoittaa että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokrasopimuksen uudistaminen

Vuokralaisella on oikeus uudistaa vuokra-alueensa vuokrasopimus:

1. Mikäli vuokralainen hallitsee vuokrasopimuksen nojalla tonttia ja se on rakennettu pääpiirtein asemakaavan mukaisesti.
2. Mikäli vuokraoikeuden siirtojen varainsiirtoverot on maksettu.
3. Mikäli tontin uudelleenvuokraukselle ei ole maankäytöllisiä eikä muita esteitä.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Vuokralaisen on ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluaako hän käyttää tässä tarkoitettua oikeuttaan.

Vuokrasuhteen päättyminen

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa mainituilla perusteilla.

Kun vuokrasuhde päättyy, vuokralainen on velvollinen viemään pois sellaiset omistamansa tai hallitsemansa rakennukset, laitteet, laitokset ja irtaimen omaisuuden, jota vuokranantaja ei lunasta ja panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei em. omaisuutta poisteta alueelta kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla. Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Siirronsaaaja on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen yhteydessä on esitettävä siirtoasiakirjat. Siirronsaaaja on velvollinen hakemaan siirron kirjaamista maanmittauslaitokselta kuuden (6) kuukauden kuluessa siten kuin maakaareissa on säädetty.

Lunastus

Vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen rakennukset vuokra-ajan päätyttyä niiden täydestä teknisestä arvosta, mikäli tonttia ei vuokrata uudelleen entisessä käyttötarkoituksessaan. Tätä lunastusehtoa sovelletaan ainoastaan omakotitonttien vuokrasuhteessa.

Jos vuokranantaja on hyvissä ajoin ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 30 vuodeksi entisin ehdoin tai tekemään uuden vuokrasopimuksen oleellisesti entisin ehdoin ja sellaisesta vuokrasta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

Lunastuskorvausta arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita eikä myöskään kymmenen (10) viimeisen vuoden aikana tehtyjä korjauksia. 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 osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

Pieksämäen kaupungin oikeudet

Pieksämäen kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle ja rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet, kiinnikkeet ja mittausmerkit. Jos Pieksämäen kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osan tontista katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, on vuokralaisen luovutettava sitä

varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee. Tässä tarkoitettusta toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Muut ehdot

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

Vuokralaisella on mahdollisuus lunastaa tontti kulloinkin voimassa olevien myyntiperusteiden mukaisesti.

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisissa kunnallisissa säännöissä määrätään.

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

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin maakaaren edellyttämällä tavalla.

Tämän vuokrasopimuksen vuokrasuhteen alkaessa päättyy 07.05.1971 solmittu samaa kohdetta tarkoittava vuokrasopimus.

Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla ja tarvittaessa ne ratkaistaan Etelä-Savon käräjäoikeudessa.

Vuokrauspäätös ja sopimuksen voimaantulo

Maanmittausteknikon viranhaltijapäätös: 7/2021, 22.02.2021.

Tontin vuokraus perustuu lainvoimaiseen viranhaltijapäätökseen.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

ALLEKIRJOITUKSET (3 kpl)

Asiakirjan allekirjoituspäivä: 09.03.2021