

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Mikkelin kaupunki (Y0165116-3)
Osoite: Mittaus ja tontit
Kaupungin virastotalo
Raatihuoneenkatu 9-11
50100 Mikkeli

Vuokralainen: Mikkelin Vuokratat Oy (Y0165298-3)
Osoite: Ristiinantie 1
50100 Mikkeli

1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on Mikkelin kaupungin Harjumaan kylässä sijaitseva tila Rivirinne 12:41 (kiinteistötunnus 491-446-12-41).

Tilan kiinteistörekisteripinta-ala on 1,1315 ha.

Vuokra-alueen osoite on Pajulantie 9 B.

1.3 Vuokraamista koskevat kaupungin päätökset

Kaupunginvaltuusto § 125/2.12.2002
Maankäyttölautakunta § 33/14.2.2001 ja § 325/18.12.2002

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa tai muussa suunnitelmassa määrätty.

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.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmannelle vahinkoa tai haittaa. Tontilla ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, kolinalla tai muulla tavalla häiritsee ympärillä asuvia.

2.2 Rakentamisvelvoite

~~Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja kaupungin hyväksymän korttelisuunnitelman tai hyväksymien rakentamisohjeiden sekä hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.~~

Rakennustöihin ei saa ryhtyä ennen kuin rakennuslupaviranomainen on myöntänyt rakennusluvan.

Yhteiskäyttöalueiden rakentamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan erikseen.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen 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 vuokranmaksussa 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 siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (86/00) 12 luvun tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 12 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoituksessa velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

2.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

2.6 Katselmukset

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.

2.7 Johtojen sijoittaminen

Vuokralainen sallii vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus hakea ja saada perustetuksi vastaavat rasitteet.

2.8 Luovutusvelvollisuus

Jos vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3 VUOKRASUHTEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2003 ja päättyy 31.12.2052 ollen siten 50 vuotta.

3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on oikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

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

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra ja sen vuotuinen tarkistaminen

Nykyinen vuosivuokra eli jäljempänä ns. perusvuokra on satakuusikymmentäviisi (165) euroa ja seitsemänkymmentäviisi (75) senttiä.

Perusvuokra sidotaan tilastokeskuksen laskemaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951=100, siten, että jos elinkustannusindeksi kohoaa tai laskee indeksiluvusta 1568 (=perusindeksi), joka on pantu pohjaksi edellä mainittua perusvuokraa laskettaessa, kohoaa tai laskee maksettava vuosivuokra samassa suhteessa siten, että kunkin kalenterivuoden alusta korotetaan tai alennetaan vuokraa niin monella 2 %:lla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi on täysinä 2 %:eina edellä mainittua perusindeksiä 1568 suurempi tai pienempi, kuitenkin siten, että viitenä ensimmäisenä vuotena sopimuksen tekemisestä korotus ei saa olla enempää kuin puolet indeksin muutoksesta.

Jos tilastokeskus lakkaa laskemasta tätä indeksilukusarjaa, siirrytään seuraamaan vastaavaa toista indeksilukusarjaa siten, että lasketaan vuoden 1951 elinkustannusindeksin mukainen vuosivuokra siltä kuukaudesta tai ajanjaksolta, jonka hintataso on otettu uuden indeksin perusarvoksi, ja näin saadun vuosivuokran katsotaan vastaavan uuden indeksin perusindeksilukua.

Vuokra on maksettava kalenterivuositain vuokranantajan laskituksen mukaisesti laskussa mainittuun eräpäivään mennessä.

~~Tontinvarausmaksu — euroa hyvitetään vuokranmaksun yhteydessä.~~

4.2 Muut maksut

Vuokranantaja pidättää itselleen oikeuden saada vesihuoltolaissa (119/01) tarkoitetun liittymismaksun. Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan lisämaksun vesihuoltolain mukaisesti.

~~Vuokralainen maksaa kiinteistön muodostamisesta ja rekisteröinnistä perittävät maksut voimassa olevan taksan mukaan siinäkin tapauksessa, että sanotut toimenpiteet ovat tapahtuneet vuokranantajan hakemuksesta.~~

Vuokralainen maksaa myös mahdolliset yksityistielain (358/629) mukaiset maksut.

4.3 Maksamattomat vuokrat

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

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokra-ajan päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 2.2 tarkoitetun rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvästi 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

5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävä vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

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.

5.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianomaiset sopivat kohdassa 3.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokratuuden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokratuuden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 10 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, 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.

5.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

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

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne 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.

5.6 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue omakseen vuokratuuden aikana vuokranantajan määräämstä hinnasta ja ehdoilla.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus kahden (2) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää edellisessä kappaleessa mainittua määräaika.

6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaan vuokra-alueeseen rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin vuokra-alueen kohdalla olevaa katuja 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, ellei toisin ole sovittu.

6.3 Vuokraoikeuden kirjaus

Vuokralaisen tulee kirjata vuokraoikeutensa siten kuin maakaareissa (540/95) on säädetty.

6.4 Vuokraoikeuden siirto ja siirron kirjaus

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Jos vuokraoikeus siirretään ilman etukäteen vuokranantajalta saatua lupaa muulle kuin aviopuolisolle, rintaperilliselle, ottolapselle, vanhemmille tai sisaruksille ennen kuin rakennukset on rakennettu tämän sopimuksen 2.2. tai 6.1 kohdissa mainittuun kuntoon, vuokraoikeuden siirtänyt vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle lisämaksuna kulloinkin perittävän vuotuisen vuokran viisikymmenkertaisena tai vaihtoehtoisesti vuokranantajalla on oikeus kohdan 6.6 mukaisesti irtisanoa vuokrasopimus.

Siirronsaaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen tarvittaessa vuokranantajan pyynnöstä ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle yhden (1) kuukauden kuluessa pyynnön saatuaan, ja samalla näyttämään vuokranantajalle siirtoasiakirjat.

6.5 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.6 Sopimuksen purkaminen

Kaupunki ei tule irtisanomaan tätä vuokrasopimusta vuokra-aikana.

6.7 Vakuus vuokranantajalle

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen, sopimussakon maksamisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi vakuuden, joka on kolmentuhannen kahdensadan (3.200) euron suuruinen panttikirja kiinnitettynä vuokralaisen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokralaisen omistamiin rakennuksiin. Tätä kiinnitystä paremmalla etusijalla saadaan vuokraoikeuteen rakennuksineen kiinnityttää enintään kaksisataaseitsemäntoistatuhatta kaksisataa (217.200) euroa. Em. 3.200 euron suuruinen panttikirja on luovutettava vuokranantajalle siinä tapauksessa, että vuokralainen hakee kiinnityksiä yli em. 217.200 euron.

6.8 Maa-ainekset ja puusto

Vuokranantaja saa halutessaan korvaukset ja kustannuksellaan ottaa vuokra-alueelta sen mullan, jota ei tarvita vuokra-alueen nurmestamiseen. Ennen rakennustöiden aloittamista asiasta on sovittava kaupungin teknisen keskuksen viheralueet -yksikön kanssa.

Vuokra-alueelta ennen rakennustöiden aloittamista kaadettavat puut ovat vuokranantajan omaisuutta. Myös vuokra-alueella kasvavat puut vuokralaisen istuttamia koriste- ja hedelmäpuita lukuun ottamatta ovat vuokranantajan omaisuutta eikä niitä saa kaataa ilman kaupungin lupaa.

6.9 Kunnallistekniikan yms. rakentaminen ja vuokralaisen velvoitteet

Vuokra-alueella on vuokralaisen oma vesihuoltojärjestelmä.

Mikäli alueelle laaditaan myöhemmin asemakaava, vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia katujen, teiden, vesi- ja viemärijohtojen yms. rakentamista ennen kuin vuokranantaja katsoo voivansa rakentaa ne.

Vuokranantaja rakentaa tällöin vuokra-alueelle ns. tonttivesijohdon ja tonttviemärin vuokra-alueen rajalle saakka. Vuokralaisen on kustannuksellaan liitettävä vuokra-alueella olevat rakennukset yleiseen viemäriin ja vesijohtoon välittömästi niiden tultua rakennetuiksi. Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle vuokranantajan kulloinkin vahvistamat tonttijohtomaksut.

6.10 Vuokra-alueen aitaaminen

Ellei toisin ole sovittu tai määrätty, ottavat vuokralainen ja naapuri/naapurit kumpikin puoleksi osaa yhteiselle rajalle määrätyn aidan tekemiseen. Vuokranantajalla ei ole tätä velvollisuutta semmoisen rakentamattoman naapurialueen puolesta, jota vuokranantaja ei ole vielä luovuttanut hallustaan.

6.11 Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä voi vuokranantaja asettaa hänen maksettavakseen sopimussakon, jonka suuruus ei saa nousta yli kulloinkin perittävän vuotuisen vuokran kymmenkertaisen määrän. Tämän lisäksi on vuokralainen velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingon sekä vuokranantajan kustannukset vuokralaisen puolesta suoritetuista töistä, kuten katujen kunnossa- ja puhtaanapidosta yms. Vuokralainen voidaan myös velvoittaa oikaisemaan määräjän kuluessa tämän vuokrasopimuksen vastainen rakentaminen tai muu toimenpide taikka korjaamaan laiminlyönti.

6.12 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

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

ALLEKIRJOITUKSET

Mikkelissä 2. päivänä tammikuuta 2003

Mikkelin kaupungin puolesta:

MAANKÄYTTÖLAUTAKUNTA



Kauko Juhamäki
kaupungingeodeetti



Pertti Vuorivirta
kiinteistötekniikko

Mikkelin Vuokratalot Oy



Veli-Pekka Sinkko
toimitusjohtaja

Todistavat:

