

MAANVUOKRASOPIMUS

OSAPUOLET

Vuokranantaja Sijoitusasunnot.com Group Oy
Y-tunnus 2416852-9
Osoite Hannikaisenkatu 20, 40100 Jyväskylä

Vuokralainen Asunto Oy Hämeenlinnan Laurinkuja 3-5
Y-tunnus 3460271-2
Osoite c/o Noste Isännöinti Oy
Alasinkatu 1-3, 40320 Jyväskylä

VUOKRAUKSEN KOHDE

Kiinteistö: Hämeenlinnan kaupungissa (109), kaupunginosassa (25), korttelissa 26, osoitteessa Laurinkuja 3-5, olevat asemakaavan mukaiset tontit n:ot 1 ja 2 (109-25-26-1 ja 109-25-26-2).

Lainhuuto: Tontin omistusoikeus siirtyy Ostajalle 30.10.2024 allekirjoitetun kauppakirjan mukaisesti. Vuokranantaja laittaa lainhuutohakemuksen vireille viipymättä omistusoikeuden siirryttyä, jotta vuokralainen pystyy suorittamaan tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeutensa kirjaamisen lain mukaisessa määräajassa.

Pinta-ala: Tontin 109-25-26-1 pinta-ala on 2587 m² ja 109-25-26-2 on 1458 m²
Osoite: Laurinkuja 3-5, 13500 Hämeenlinna

Kaavoitustilanne: Asemakaava

Käyttötarkoitus: Tontit 109-25-26-1 ja 109-25-26-2 vuokrataan maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla liike- ja asuinkäyttöön, siten kuin käyttötarkoituksesta asemakaavassa on määrätty.

Rakennukset: Tonteilla 109-25-26-1 ja 109-25-26-2 sijaitsee asuinkerrostaloja ja pysäköintipaikkoja

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

1. Vuokra

Vuokran määrä on vuokra-ajan alkaessa 1.500,00 euroa kuukaudessa eli 18.000,00 euroa vuodessa. Maksuvelvollisuus alkaa seuraavasta vuorokaudesta, kun tontin omistusoikeus on siirtynyt vuokranantajalle.

Vuokra maksetaan Vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille. Vuokralainen maksaa vuokran kuukausittain viimeistään kunkin alkavan vuokranmaksukuukauden toisena päivänä. Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/1982) 4 §:n (340/2002) mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

Vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksin (1951=100) muutokseen seuraavasti:

Perusindeksi on vuokrasopimuksen allekirjoituskuukauden pisteluku. Kulloinkin maksettavaa vuokraa tarkistetaan vuosittain 1.11 siten, että tarkistusindeksinä on tuolloin viimeksi julkaistu pisteluku. Vuokraa ensimmäisen kerran tarkistettaessa tarkistus-indeksiä verrataan perusindeksiin ja sen jälkeen tarkistusindeksiä verrataan indeksilukuun, jota käytettiin vuokraa edellisen kerran tarkistettaessa. Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin vuoden marraskuusta alusta lukien. Ensimmäinen vuokrantarkistusajankohta on 1.11.2025. Vuokraa korotetaan indeksin muutoksesta riippumatta vuosittain kuitenkin vähintään 1%. Mikäli indeksi alenee, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

2. Vuokra-aika

Vuokra-aika on viisikymmentä (50) vuotta. Vuokra-aika alkaa omistusoikeuden siirryttyä vuokranantajalle ja vuokra-aika päättyy 30.10.2074.

Vuokralaisella on etuoikeus edellä mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen uudeksi 50 vuoden määräajaksi samoin ehdoin edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa; ja
- b) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

3. Hallintaoikeuden siirtyminen

Hallintaoikeus vuokrauksen kohteeseen siirtyy vuokralaiselle heti.

4. Vuokrasopimuksen kirjaaminen

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta kirjata vuokraoikeus maakaaren mukaisesti vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi. Vuokranantaja antaa vuokralaiselle suostumuksensa vuokraoikeuden kirjaamiseen parhaalle etusijalle maanmittauslaitoksessa.

5. Vuokrauksen kohteesta aiheutuvat kustannukset

Vuokralainen vastaa vuokrauksen kohteen kiinteistöverosta sekä kaikista muista mahdollisista vuokrauksen kohteeseen kohdistuvista veroista, julkisoikeudellisista maksuista ja kaikista muista kuluista vuokrasopimuskauden aikana. Vuokranantaja laskuttaa em. kulut vuokralaiselta vuosittain vuokran määrän lisäksi. Vuokralainen vastaa vuokraoikeutensa kirjaamisesta aiheutuvista kustannuksista.

6. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 1 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennös siirron kirjaamisesta.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

7. Vuokralaisen lunastusoikeus

Vuokralaisella on oikeus, mutta ei velvollisuutta lunastaa sopimuksen kohteena oleva tontti omistukseensa.

Ensimmäinen lunastusajankohta on kymmenen (10) vuoden kuluttua tämän sopimuksen allekirjoittamisesta marraskuun loppuun mennessä. Tästä eteenpäin lunastus on mahdollista kerran kymmenessä (10) vuodessa marraskuun loppuun mennessä.

Vuokralaisen on ilmoitettava aikeestaan lunastaa tontti vuokranantajalle kirjallisesti vähintään kolme kuukautta ennen sopimuksen mukaista lunastusajankohtaa.

Ostajan vastattavaksi tulevat lunastuksesta aiheutuvat kulut. Lunastuksesta aiheutuvia kustannuksia ovat, mutta ei kuitenkaan tähän rajoittuen, kaupanvahvistajan palkkio, lainhuutokustannukset, kiinnitysten purkukustannukset, isännöitsijätoimiston kustannukset sekä mahdolliset notariaattikustannukset ja muut pankin perimät kustannukset. Lisäksi Ostajan on suoritettava tontin lunastushinnasta maksettava varainsiirtovero.

Lunastushinta määräytyy tontin vuokrahintaan perustuvan 6% vuotuisen tuotto-oletuksen mukaisesti.

Esimerkki: jos kohteen maanvuokra ensimmäisenä mahdollisena lunastusajankohtana on 21.000 euroa/vuosi, tontin lunastushinta on $21.000/0,06 = 350.000$ euroa.

8. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

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

9. Vuokrauksen kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut vuokrauksen kohteeseen ja vuokraa sen siinä kunnossa kuin se on vuokraushetkellä.

10. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin.

Jos neuvotteluratkaisu ei ole mahdollinen, riitaisuudet ratkaistaan ensimmäisen asteen käräjäoikeudessa Kanta-Hämeessä.

Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi Vuokranantajalle ja yksi Vuokralaiselle.

Hämeenlinnassa 30.10.2024

Vuokranantaja:



Sijoitusasunnot.com Group Oy
Henri Neuvonen

Hyväksyn yllä olevan vuokrasopimuksen ja sitoudun täyttämään sen ehdot.

Paikka ja aika yllä mainitut.

Vuokralainen:



Asunto Oy Hämeenlinnan Laurinkuja 3-5
Henri Neuvonen, yhtiökokouksen valtuuttamana