

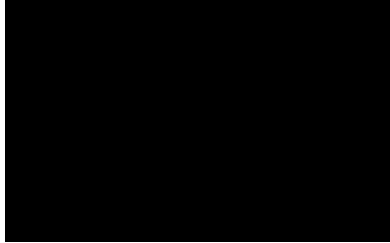
MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Valkeakosken kaupunki
Osoite: PL 20, 37601 Valkeakoski

Vuokralainen:



1.2 Vuokra alue

Valkeakosken kaupungin 25 kaupunginosan korttelin 6 tontti 4, osoite Anttilankatu 16. Tontin pinta-ala on 812 m².

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra aika

Vuokra aika alkaa 19.6.2019 ja päättyy 31.12.2069.

3 MAKSUT

3.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 885,08 euroa (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra maksetaan vuosittain viimeistään kesäkuun 30. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

Edellä mainitusta poiketen sen vuoden vuokra, jona sopimus allekirjoitetaan, on 475,28 euroa ja tämä vuokra maksetaan etukäteen viimeistään sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

3.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 3.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti laskutusvuoden alusta lukien.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2018 keski-indeksiluku, joka on 1948. Tarkistusindeksi on laskutusvuotta edeltävän vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

3.3 Muut maksut

Vuokralainen maksaa vuokra-alueen itsenäiseksi kiinteistöksi erottamisen kustannukset 900 euroa vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.

3.4 Maksamattomat vuokrat

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

4 VUOKRA ALUEEN KÄYTTÖ

4.1 Käyttötarkoitus

Vuokra alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa 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 kolmansille vahinkoa tai haittaa.

4.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen vuoden kuluessa vuokra ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan tämän sopimuksen 6.7 kohdassa mainitun varaussopimuksen liitteenä annettua rakennustapaohjetta. Vuokralainen sitoutuu aitaamaan vuokra-alueen asemakaavan tai rakennustapaohjeen sitä edellyttäessä.

4.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokra-alueella kasvavat puut ovat vuokralaisen omaisuutta. Puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

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.

4.4 Maaperän saastuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

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

4.5 Alivuokraus

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

4.6 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.

4.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin 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.

4.8 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki 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.

4.9 Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokrasopimuksen kohteena olevalla alueella ei ole vuokranantajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

5 UDELLEENVUOKRAUS JA LUNASTAMINEN

5.1 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada 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 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.

5.2 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päättyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 4.2 tarkoitetun rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella 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.

5.3 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.2 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

5.4 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.

5.5 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 2.1 tarkoitetun vuokra ajan pidentämisestä tai vuokra alue annetaan vuokratuokauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.2 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokratuokauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra ajan pidentämiseen vähintään 25 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.

5.6 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.

5.7 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue. Vuokranantaja määrittelee kauppahinnan. Vuokralaisen on käytettävä osto-oikeuttaan viimeistään 10 vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä. Jos vuokralainen ostaa vuokra-alueen kolmen vuoden kuluessa vuokratuokauden alkamisesta, kaupunki vähentää ostohinnasta vuokralaisen maksamat maanvuokrat, ilman korkoja.

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. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 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 (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä 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 puhtaanpidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen kadun osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

Jos vuokraoikeus siirretään ennen kuin rakennukset on rakennettu tämän sopimuksen 4.2. kohdan mukaisesti, vuokraoikeuden siirtänyt vuokralainen on velvollinen suorittamaan kaupungille lisämaksuna kulloinkin perittävän vuotuisen vuokramaksun 15-kertaisena.

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 4.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menettellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.6 on määrätty.

Jos vuokra-alueella oleviin rakennuksiin on myönnetty arava-asetuksen (1587/93) 8 §:n tarkoittama laina, vuokranantaja sitoutuu mainitun asetuksen kohdan tarkoittamalla tavalla olemaan irtisanomatta tai purkamatta tätä vuokrasopimusta sanotun 8 §:n tarkoittamana laina-aikana. Jos vuokra-alueella oleviin rakennuksiin on myönnetty omistusasuntolainojen korkotuesta annetun asetuksen (1054/94) 5 §:n tarkoittama korkotuki, vuokranantaja sitoutuu mainitun asetuksen kohdan tarkoittamalla tavalla olemaan irtisanomatta tai purkamatta tätä vuokrasopimusta sanotun 5 §:n tarkoittamana 25 vuoden aikana.

6.6 Vakuus

Jos vuokra-alueella oleviin rakennuksiin kohdistuu edellisen kohdan tarkoittama arava-asetuksen mukainen laina tai omistusasuntolainojen korkotuesta annetun asetuksen mukainen korkotuki, vuokralainen antaa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritusensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy.

6.7 Lisäehdot

Vuokralaisen ja vuokranantajan kesken on solmittu 9.4.2019 tontinvarausseppimus, jonka mukaisena varausaikana vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen ja sen rajat sekä tutustunut alueen maasto olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja tämän sopimuksen kohteesta esitetyistä

asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Vuokralainen on hakenut tontille varausaikana rakennusluvan.

Vuokralainen on rakennushankkeen suunnittelun yhteydessä hankkinut riittävät maaperätutkimustiedot vuokra-alueesta ja vastaa maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

6.8 Sopimussakko

Kohdissa 4.2 tai 6.1 rakentamisvelvollisuutensa laiminlyöneen vuokralaisen on suoritettava kaupungille sopimussakkona vuokran määrä kaksinkertaisena jokaiselta määräajan ylittävältä vuokratuokaudelta, siihen saakka kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Kaupunki voi vuokralaisen hakemuksesta päättää sopimussakosta luopumisesta kokonaan tai osittain.

6.9 Erimielisyyksien selvittäminen

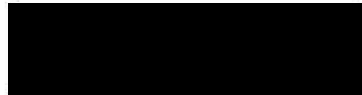
Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

ALLEKIRJOITTAMINEN Valkeakoskella 20. päivänä kesä kuuta 2019

Tätä maanvuokrasopimusta koskeva tontti-insinöörin päätös nro 64/2019 saa lainvoiman 11.7.2019

Valkeakosken kaupungin
puolesta:



Paikkatietoinsinööri
Tontti-insinöörin sij.

Vuokralaiset:

