

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja Paraisten kaupunki, 0136082-5
Rantatie 28, 21600 Parainen

Vuokramies Kaarinan Yrityspalvelut Oy, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun tai määräämänsä, 0835423-3
Niuskalankatu 2, 20380 Turku

1.2 Vuokra-alue Kerrostalorakentamista varten osoitettu kortteliosa (asemakaavamuutoksen 44512020004 mukainen tontti, osoitteessa Hietapellonkatu 7) korttelissa xx Pohjois-Keskustassa. Pinta-ala on xx m². Vuokra-alue käy ilmi karttaliitteestä.

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika Vuokra-aika on viisikymmentä (50) vuotta alkaen xx.xx.xxxx.

2.2 Uudelleenvuokraus Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1. mainitun vuokrakauden 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.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen ja sitä palvelevien toimintojen käyttöön, siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

3.2 Purkamisvelvoite

Vuokralainen on velvollinen purkamaan vuokra-alueella sijaitsevat 4 rintamamiestaloa sekä vuokra-alueella olevat talousrakennukset. Purkamisvelvollisuuteen kuuluu rakennusten purkaminen, rakennusjätteiden käsittely ja poisvientä sekä purkamiseen liittyvä maanrakennus.

Vuokralainen sitoutuu loppuunsaattamaan purkamisen kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

Jos vuokralainen laiminlyö purkamisvelvollisuuden, kaupungilla on oikeus purkaa vuokra-alueella olevat rakennukset vuokralaisen kustannuksella.

- 3.3 Rakentamisvelvoite Vuokralainen sitoutuu kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta loppuunsaattamaan tontin asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakentamisen 40 %:iin saakka asemakaavamääräysten mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta.

Kaupunki voi hakemuksesta ja perustellusta syystä pidentää mainittua rakentamisaikaa enintään kahdella vuodella. Jos vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen myönnetyn pidennetyn määräajan kuluessa, on vuokralainen velvollinen suorittamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kohdan 6.6 mukaan.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset.

Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

- 3.4 Kunnossapito y.m. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Puusto on kaupungin omaisuutta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeyttämisestä 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.

- 3.5 Ympäristösuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole ollut toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän tai pohjavesien pilaantumista, sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin ja että vuokra-alueella ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueelta löytyy pilaantuneita maa-alueita ja valtion valvontaviranomainen siitä syystä määrää puhdistamistoimenpiteitä, vastaa vuokralainen pilaantuneen alueen puhdistamistoimenpiteistä ja niistä johtuvista kustannuksista. Tämä tarkoittaa kustannuksia, jotka tavanomaisten maanrakennus- ja purkamiskustannusten lisäksi aiheutuvat puhdistamistoimenpiteistä.

- 3.6 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 (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

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

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

3.8 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.

3.9 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.

Kaupungilla on oikeus rakentaa ja pitää tontin alla, kellarin lattiatason alapuolella väestönsuojaa, johtotunneleita yms. ja järjestää tarvittaessa niihin sisäänmenot tontilla. Vuokramies ei saa vuokratontille rakentaessaan vahingoittaa edellä mainittuja tiloja.

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

3.10 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokramiehen omistama rakennus sijaitsee tai jota tarvitaan teollisen toiminnan harjoittamiseen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on **xxx** euroa. Vuosivuokra määräytyy tulevassa asemakaavassa määrätyn suurimman sallitun rakennusoikeuden ja em. kerrosneliöhinnan tulona kertaa viisi prosenttia. Tontin hinnoittelussa on huomioitu purkamisvelvoitteen kustannukset. (5 % * 135 €/kem² * asemakaavassa määrätty suurin sallittu rakennusoikeus).

Vuotuinen vuokra suoritetaan vuosittain joulukuun 15. päivään mennessä vuokranantajan osoittamalle tilille.

4.2 Indeksiehto Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Edellä kohdassa 4.1 mainittua 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, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti: Perusindeksinä on sopimuskuukauden indeksiluku. Tarkistus-indeksi on kunkin vuoden lokakuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

5 LUNASTAMINEN

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. 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.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 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.

Vuokralainen ei saa luovuttaa tonttia rakentamattomana kolmannelle.

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

6.2 Viivästyskorko

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

6.3 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 3.3 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.

Sopimuksen purkaminen on toimitettava kohtuullisessa ajassa siitä, kun veloitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5. on määrätty.

6.4 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.5 Lunastusoikeus Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti kymmenen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta elinkustannusindeksillä tarkistettuun, perusvuokraa vastaavaan hintaan xx euroa. Perusindeksinä on sopimuskuukauden indeksiluku. Tarkistusindeksinä on viimeisin julkaistu indeksiluku.

Jos vuokralainen lunastaa tontin myöhemmin, vuokranantaja päättää erikseen lunastusaikaisesta käyvästä hinnasta alueella.

Lunastusoikeus syntyy vasta, kun vuokrasopimuksen purkamis- ja rakentamisvelvollisuus on täytetty.

6.6 Sopimussakko Mikäli vuokralainen laiminlyö purkamis- tai rakentamisvelvoitteen, vuokralainen luovuttaa vuokra-alueen rakentamattomana edelleen tai alivuokraa alueen tai osan siitä kolmannelle, on vuokralainen velvollinen maksamaan jokaisesta laiminlyönnistä sopimussakkona perusvuokraa vastaavan summan xx euroa. Sopimussakko maksetaan jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

6.7 Lohkomiskustannukset Vuokralaisen tulee maksaa vahvistetun taksan mukainen korvaus suoritettusta lohkomisesta.

6.8 Vakuus Vuokralainen on annettava vaadittaessa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävä vakuus, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy. (kiinnitys parhaalla etuoikeudella)

6.9 Sopimuksen voimaantulo Tämä sopimus tulee voimaan xx.xx.xxxx.
Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

LIITTEET Kartta

ALLEKIRJOITTAMINEN

Parainen xx.xx.xxxx

PARAISTEN KAUPUNKI

Patrik Nygrén
Kaupunginjohtaja

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

_____ . _____ . 202_____

XX,

XX,

Todistavat:
