

MAANVUOKRASOPIMUS/luonnos 12.11.2024, muutokset mahdollisia

Vuokranantaja Tuusulan kunta (0131661-3)
PL 60
04301 Tuusula

Vuokralainen nn (y-tunnus)
Osoite

Vuokralaisen yhteyshenkilö

nn

Vuokra-alue Noin 6864 m² suuruinen kiinteistö 858-6-5005-1.

Vuokrahinta Perusvuokra on 49 421 euroa / vuosi.

Vuokrauksen tarkoitus

Vuokra-alue on osoitettu Paloasema -nimisessä lainvoimaisessa asemakaavassa (kaavanumero 3441) liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

Vuokra-alueella on rakennusoikeutta noin 3432 k-m².

Vuokra-aika Vuokra-aika on 25 vuotta tämän sopimuksen allekirjoituksesta lukien.

1. Vuokran maksaminen

Vuokra maksetaan siten, että vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä peritään allekirjoitusvuoden osavuokra allekirjoituksesta lukien vuoden loppuun, yhteensä x euroa. Tätä seuraavat vuotuiset vuokrat maksetaan laskua vastaan kesäkuun loppuun mennessä. Mikäli vuokrasopimus peruuntuu vuokralaisesta johtuvista syistä, niin suoritettua vuokraa ei makseta takaisin.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (v. 1951, 100) siten, että yllä oleva vuokrahinta on perusvuokrana ja perusindeksilukuna sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku eli 2296. Vuokranmaksu tarkistetaan vuosittain kesäkuun vuokranmaksun yhteydessä edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi tai pienempi.

Jollei vuokranmaksua määräaikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille viivästysajalta viivästyskorkoa 7 % vuodessa yli kulloisenkin Suomen Pankin vahvistaman viitekoron (korkolaki 633/ 1982).

2. Viranomaisluvut Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan toiminnalleen tarvittavat viranomaisluvut.

3. Maaperätutkimukset

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista kaikilta osin.

4. Katualueen kunnossapitovelvoite

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain (669/1978) mukaisesti.

Milloin tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön (kadunpitopäätös), mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan katuosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta, jollei toisin sovita.

5. Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, voimassa olevan lainsäädännön, rakennusjärjestyksen, rakentamismääräyskokoelman, rakennusluvan ja hyväksytyjen piirustusten sekä mahdollisten rakentamisohjeiden mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 60 % kaavamukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa vuokralaisen pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Vuokranantaja voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaikaa.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan tämän kohdan ehtoista edelleen, jos kiinteistön vuokraoikeus luovutetaan kolmannelle.

6. Etuoikeus vuokrauksen jatkamiselle

Vuokralaisella, joka on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa, on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle, mikäli se uudelleen luovutetaan vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen.

Kunnan tulee ilmoittaa vuokralaiselle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä, tuleeko vuokra-alue uudelleen vuokrattavaksi samanlaiseen tarkoitukseen ja millä ehoilla.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeuttaan, hänen on siitä tehtävä viimeistään kuutta (6) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä kunnalle kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää etuoikeutensa.

7. Omaksi lunastaminen

Vuokralaisella on oikeus itse tai perustettavan kiinteistöosaakeyhtiön lukuun lunastaa vuokra-alue omakseen, mikäli kohdassa 5. mainittu rakentamisvelvollisuus on täytetty. Lunastushinta määräytyy kulloinkin laskettavan käyvän hinnan mukaan sekä ottaen huomioon kunnanvaltuuston mahdollisesti lunastushinnan määräytymisestä tekemät päätökset.

8. Vuokrasopimuksen päätyminen

Kun vuokrasopimus päättyy, kunta on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakentamat rakennukset sekä hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset. Lunastusvelvollisuus ei käsitä ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä rakennuksia, laitteita ja laitoksia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen

tarkoitukseen tai rakennettu ilman asianmukaista lupaa tai lupaehtojen vastaisesti.

Lunastusta maksetaan 60 % siitä määrästä, mihin lunastettava omaisuus vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana käyvän hinnan mukaan arvioidaan siinä kunnossa, missä se silloin on. Maan arvon kohoamista ja rakennusten tuottoa ei arvioinnissa oteta huomioon.

Milloin kunta on edellä 6. kohdassa mainitulla tavalla ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 15 vuodeksi entisin ehdoin tai edellisen sopimuksen päättymistä välittömästi alkavan uuden vuokrasopimuksen tekemiseen pääosin entisin ehdoin tai sellaisesta vuokranmaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, kunta ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin on vuokralainen velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä palauttamaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa (6) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, kunnalla on oikeus vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta vuokralaisen kustannuksella.

9. Vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokralainen on oikeutettu vuokranantajaa kuulematta siirtämään vuokraoikeuden toiselle. Luovutuksesta on kuukauden kuluessa kirjallisesti ilmoitettava kunnalle esittäen samalla luovutuskirjan ja muut tarpeelliset asiakirjat ja jättäen niistä jäljennökset.

10. Vuokra-alueen käyttö

Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa kunnan suostumuksetta käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. Vuokralainen on velvollinen pitämään hyvässä kunnossa vuokra-alueen ja sillä olevat rakennukset, laitokset, laitteet, aidan sekä alueen rakentamattoman osan sekä noudattamaan siinä suhteessa annettuja määräyksiä. Vuokra-aluetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastoimiseen eikä sillä saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa savun, hajun tai melun takia tai muusta syystä kohtuutonta rasitusta lähellä asuville.

Vuokralaisen on pidettävä rakennukset täydestä arvosta palovakuutettuna.

11. Katselmuksset

Kunnalla on oikeus toimituttaa alueella katselmuksia annettuaan siitä, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, hyvissä ajoin tiedon vuokralaiselle, jonka tulee itse asianmukaisesti edustettuna, mikäli mahdollista, olla toimituksessa läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan ovatko vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos katselmuksissa todetaan aihetta antaa muistutuksia, kehoituksia tai määräyksiä, on puutteellisuudet korjattava kunnan määräämässä ajassa.

12. Kunnallistekniikan ja johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai vuokrakohtetta palvelevien tarpeellisten MRL 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen vuokrakohteelle sekä MRL 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai vuokrakohteen alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen vuokrakohteelle.

Sijoittamisesta sovitaan tarkemmin erillisellä sopimuksella.

Tässä tarkoitetun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

13. Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena oleva alue on ollut maa- ja metsätalouskäytössä.

Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokrakohteena olevan alueen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 §:ssä tai 17 §:ssä säädettyllä tavalla. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokrakohteena olevalla alueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumisen. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokrakohteena olevalla alueella olisi jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokranantaja ja vuokralainen ovat tietoisia puhdistamisvelvollisuudesta ympäristönsuojelulain mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokrakohteen maaperä tai pohjavesi ei pilaannu.

14. Vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä siitä maanvuokralaissa (258/66) on säädetty.

15. Kiinnitykset

Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus kuntaa enempää kuulematta hakea ja saada kiinnitys tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

Kunnalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella hakea ja saada kiinnitys 1. sijalle vuokra-alueen vuokraoikeuteen sekä alueella oleviin rakennuksiin ja laitoksiin vuotuisen vuokranmaksun suorittamisen vakuudeksi enintään vuosivuokran viisinkertaiseen määrään asti lisättynä sopimuksen 1. kohdassa mainitulla korolla.

16. Sopimussakko ja vahingonkorvaukset

Mikäli vuokralainen laiminlyö kohdassa 5 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle sopimussakkona 2,5-kertaisen täysimääräisen vuosivuokran määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 4 vuotta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen myönnetyn pidennetyn määräajan kuluessa, vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle sopimussakkona 4-kertaisen täysimääräisen vuosivuokran uuden määräajan umpeen kuluttua ja 2,5-kertaisen täysimääräisen vuosivuokran jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 4 vuotta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrauksen kohde katsotaan rakentamattomaksi, jos sitä ei ole rakennettu kohdan 5 rakentamisvelvoitteen edellyttämällä tavalla.

Vuokranantaja voi erityisen painavasta syystä vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Mikäli vuokralainen muutoin rikkoo tätä sopimusta, ostaja on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

17. Vesi ja viemäri Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kunnalle vuokra-alueen osalle vesi- ja viemärlaitoksen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset vastaavien perusteiden mukaan kuin kiinteistön omistajasta on vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaan voimassa.

18. Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. kaavakartta ja kaavamääräykset

19. Erimielisyydet ja sovittelu

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet käsitellään vuokra-alueen sijaintipaikkakunnan tuomioistuimessa.

20. Muut säännökset

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 5. luvun muun maan vuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tuusulassa _____ . päivänä _____ kuuta 2024

Tuusulan kunta

Yrityksen nimi

nn