

MAANVUOKRASOPIMUS (Luonnos 14.5.2025)

Vuokranantaja Tuusulan kunta y 0131661-3
PL 60
04301 Tuusula
(Jäljempänä ”**Kunta**”)

Vuokralainen Kiinteistö Oy Tuusulan Lillynkuja 1 y 3501963-3
Pohjolankatu 28 B 4
87100 Kajaani
(Jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Vuokra-alue ja käyttötarkoitus

Tuusulan kunnassa Peltokaari nimisellä asemakaava-alueella sijaitseva määräala kiinteistöstä 858-21-6427-1 (jäljempänä ”**Vuokra-alue**”), jonka pinta-ala on noin 4133 m² ja rakennusoikeus 1240 k-m².

Vuokra-alue on asemakaavassa osoitettu kaavamerkinnällä AP-30 (Asuinpientalojen korttelialue).

Vuokra-alueelle on myönnetty poikkeamislupa 2.4.2025 § 163. Vuokra-alueelle rakennetaan ikääntyneiden ihmisten ympärivuorokautisen hoivan tehostettu palvelutalo, joka tulee olemaan myös vuokra-alueen käyttötarkoitus.

Vuokra-alueen ulottuvuus on kuvattu tarkemmin tämän maanvuokrasopimuksen karttaliitteessä.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Tämän maanvuokrasopimuksen kaikki ehdot on esitetty tässä maanvuokrasopimuksessa.

1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 50 vuotta tämän sopimuksen allekirjoituksesta lukien.

2. Vuokra

Perusvuokra on **9 920 euroa** vuodessa. (5 % kauppahinnasta).

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (v. 1951, 100) siten, että yllä oleva vuokra on perusvuokrana ja perusindeksilukuna sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keski-

määräinen indeksipisteluku eli 2332. Vuokranmaksu tarkistetaan vuosittain kesäkuun vuokranmaksun yhteydessä edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perus-indeksilukua suurempi tai pienempi.

Kunnalla on oikeus periä tontista lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettävään yksikköhintaan (160 €/k-m²), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (1240 k-m²). Vuokra on 5% yksikkö hinnasta kerrottuna käytetyn rakennusoikeuden määrällä. Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kunnalle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosalaneliömetrimääristä ja mahdollisesti määräytyvästä tontin lisävuokrasta. Vuokrantarkistukset koskevat myös tässä mainittua rakennusoikeuden ylittämistä, ja yksikköhintaa korjataan vuokrantarkistuksien mukaisesti.

3. Vuokran maksu

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

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

4. Kirjaaminen ja kiinnitykset

Vuokralainen hakee kustannuksellaan vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

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

Vuokralainen antaa Kunnalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamiseksi vakuudeksi viiden vuoden vuokraa (49 600 e) vastaavan panttioikeuden parhaalla etusijalla Vuokralaisen vuokraoikeuteen sekä alueella oleviin rakennuksiin ja laitoksiin. Poikkeuksena on Valtion takaama lainaosuus sekä hallinnanjakosopimus, jotka voidaan asettaa 1. sijalle.

Em. kiinnityksen hakee Vuokralainen kustannuksellaan.

5. Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle asemakaavan, voimassa olevan lainsäädännön, rakennusjärjestyksen, rakentamismääräyskokoelman, rakennusluvan ja hyväksytyjen piirustusten sekä mahdollisten rakentamisohjeiden mukaisen (julkisivu- ja lähiympäristön laaturyhmän hyväksymien), uudisrakennuksen, joka on vähintään 70 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen tekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa Vuokralaisen pyynnöstä rakentamislain mukaisen käyttöönottokatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Vuokra-alueella rakennettavia rakennuksia ei saa ilman Kunnan lupaa kokonaan tai osittainkaan purkaa. Jos tietty rakennus puretaan, palaa tai se muutoin tuhoutuu joko kokonaan tai osittain, se on rakennettava uudelleen kolmen (3) vuoden kuluessa purkamisen tai tuhoutumisen ajankohdasta.

Kunta voi Vuokralaisen tekemästä hakemuksesta ja erityisen painavasta syystä vapaan harkintansa mukaan pidentää edellä mainittuja kolmen (3) vuoden määräaikoja.

6. Vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokralainen ei saa Kunnan suostumuksetta antaa Vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi taikka muutoin hallittavaksi.

Vuokralainen on kuitenkin oikeutettu Kuntaa kuulematta siirtämään vuokraoikeuden toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta Maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kunnalle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Vuokralainen vastaa vuokrahtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan.

Kunta sitoutuu olemaan myymättä rakennuspaikkaa kolmannelle vuokrakauden kuluessa.

7. Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella, joka on täyttänyt tämän maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa, on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada se Vuokra-alue, joka vuokra-ajan päättyessä on tällä maanvuokrasopimuksella vuokrattuna Vuokralaiselle, uudelleen vuokralle, mikäli se uudelleen luovutetaan vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen.

Jos Vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä Kunnalle viimeistään kuutta (6) kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

Kunnan tulee ilmoittaa Vuokralaiselle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä, tuleeko rakennuspaikka uudelleen vuokrattavaksi samanlaiseen tarkoitukseen ja millä ehdoilla.

8. Vuokra-alueen lunastaminen

Vuokralaisella on oikeus lunastaa Vuokra-alue omakseen, mikäli kohdassa 5. mainittu rakentamisvelvollisuus on täytetty.

Lunastushinta suoritetaan Vuokra-alueen lunastamista koskevan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä ja sen suuruus määräytyy kulloinkin laskettavan käyvän hinnan mukaan sekä ottaen huomioon kunnanvaltuuston mahdollisesti lunastushinnan määräytymisestä tekemät päätökset.

Valtuusto on päättänyt (11.11.2024 § 108, Asumisen vyöhykehinnottelu 2025) että yli 3 vuotta voimassa olleiden kiinteähintaisena vuokrattujen tonttien lunastushinta noudattaa lunastushetkellä kulloinkin voimassa olevaa vyöhykehinnottelua, ellei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu. Allekirjoitushetkellä voimassa olevan vyöhykehinnottelupäätöksen 2025 mukaan Vuokra-alueen lunastushinta on 198 400 euroa.

9. Vuokrasuhteen päättyminen

Siivous, puhdistus ja tasoitus

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan ja puhdistamaan Vuokra-alueen vuokra-ajan alkamisajankohtaa vastaavaan yleisesti hyväksyttävään kuntoon.

Mikäli Vuokralainen tekee tontilla maanmuotoilua, on Vuokralainen velvollinen vuokrasopimuksen päättyessä tasoittamaan maanmuodot vuokrasopimuksen alkamisajankohtaa vastaavaan tasoon, ellei muuta sovita.

Rakennusten lunastus

Kun vuokra-aika päättyy, Kunta on velvollinen lunastamaan itselleen Vuokra-alueella olevat Vuokralaisen rakentamat rakennukset Vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan siivotuksi, puhdistetuksi ja tasoitetuksi. 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.

Jos vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy Kunnan velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Jos vuokraoikeus Vuokra-alueeseen ja sillä olevat Vuokralaisen rakennukset on kiinnitetty velasta, suorittaa Kunta, kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa, edellä mainitun lunastushinnan

siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee Vuokralaiselle.

Mikäli Vuokralainen ei kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, Kunnalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat lunastushinnasta tai Vuokralaiselta.

Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois Vuokra-alueella sijaitsevat lunastamatta jääneet rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun Vuokra-alueella olevan omaisuuden, ellei muuta sovita. Vuokralainen on velvollinen siivoamaan, puhdistamaan ja tasoittamaan Vuokra-alueen sopimusehtojen mukaisesti.

Milloin Kunta on edellä 7. kohdassa mainitulla tavalla ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään viideksitoista (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 Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun Vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on velvollinen siivoamaan, puhdistamaan ja tasoittamaan Vuokra-alueen sopimusehtojen mukaisesti.

Mikäli Vuokralainen ei kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut lunastamatta jäävää omaisuutta sekä siivonnut, puhdistanut ja tasoittanut Vuokra-alueen, kunnalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta. Tällöin Kunnalla on oikeus viedä pois Vuokra-alueella oleva omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, Kunnalla on tällöin oikeus myydä se Vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Kunnalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannusten ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Käyttökorvaus ja parannukset

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta, kunnes Vuokra-alue on puhdistettuna, siivottuna ja tasoitettuna jätetty Kunnan vapaaseen hallintaan.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

10. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

Vuokralainen sallii Kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten RakL 131 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten

sijoittamisen Vuokra-alueelle sekä RakL 134 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Vuokra-alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Vuokra-alueelle. Sijoittamisesta sovitetaan tarkemmin erillisellä sopimuksella.

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

Kunnalla on oikeus Vuokralaista enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitettulle vesihuoltolaitokselle.

11. Maaperä

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

Kunta ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella Vuokra-alueen maaperä ei ole pilaantunut, sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin ja että Vuokra-alueella ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Kunta vastaa luovuttamansa Vuokra-alueen puhtaudesta. Mikäli Vuokra-alue todetaan pilaantuneeksi, Kunta vastaa pilaantuneen maaperän kunnostamiskustannuksista. Maaperän puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta vastaa Kunnan valitsema konsultti, joka on toimeksiantosuhteessa Kuntaan.

Kunta ei vastaa niistä puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu Ely:n puhdistamisilmoituksen johdosta tehtyyn päätökseen. Kunta ei myöskään vastaa maamassojen poistosta ja kuljetuksesta aiheutuneista kustannuksista siltä osin, kun Vuokralainen säästää rakennushankkeeseen muutoin sitoutuvia kustannuksia (esim. pilaantuneen maan kaivu- ja kuljetuskustannukset, kun ne toteutettaisiin rakennushankkeen toteuttamiseksi myös ilman pilaantuneen maan puhdistamista). Kunta ei myöskään vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Vuokralaiselle saattaa aiheutua Vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

Maaperää pidetään pilaantuneena, valtioneuvoston asetuksen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista 214/2007 4 §:n mukaisesti, alempien ohjearvojen ylittyessä. Poikkeuksena pääsäännöstä ovat erityisen herkäät alueet, kuten lasten leikkipaikat, mikäli Ely on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessään.

Vuokralainen ei saa aloittaa Vuokra-alueen tutkimiseen, luvittamiseen tai puhdistamiseen liittyviä töitä ennen kuin tästä on sovittu Kunnan kanssa ja suoritettavat toimenpiteet on hyväksytty etukäteen Kunnalla

Kunta ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jätepitoisesta maasta. Mikäli jätemaista kuitenkin arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta Kunnan ja Vuokralaisen välillä voidaan neuvotella edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Vuokra-aluetta ei saa käyttää maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaan. Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Pilaantumisesta tai ympäristövahingosta on ilmoitettava Kunnalle ja viranomaiselle välittömästi. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä ja aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kunnalle esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kunnalle puhdistuksen loppuraportin.

12. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Vuokra-alueen sijaintitontti on tarkoitus jakaa kahdeksi tontiksi siten, että vuokra-alueen ulottuvuus vastaa muodostettavaa uutta tonttia. Ajoyhteys molemmille tonteille tulee tapahtumaan samasta liittymästä keskeltä tonttien vastaista rajaa. Ajoliittymän rakentamis- ja kunnossapitokustannuksista sovitaan erillisellä rasitesopimuksella.

Vuokralainen ottaa vuokra-ajaksi vastuulleen Vuokra-alueen sijaintikiinteistöä koskevat rasitesopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet.

Vuokra-alue luovutetaan muutoin kiinteistörekisteriotteen mukaisesti rasitteista sekä muista käyttöoikeuksista ja rasituksista vapaana.

13. Vuokrasopimuksen muut ehdot

Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 3 luvun säännöksiä.

Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen sähkö-, vesi ja viemärioliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia liittymisehtoja ja määräyksiä.

Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kunnalle Vuokra-alueen osalle vesi- ja viemärilaitoksen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset vastaavien perusteiden mukaan kuin kiinteistön omistajasta on vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaan voimassa.

Vuokralainen vastaa Vuokra-alueen tonttijaon muutuskustannuksista ja lohkomiskustannuksista. Mainitut kustannukset maksetaan Kunnan erikseen lähettämää laskua vastaan.

Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan näiden osalta annettuja määräyksiä. Vuokralaisen on pidettävä rakennukset täydestä arvosta palovakuutettuna.

Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kunnan suostumuksetta käyttää muuhun kuin poikkeamispäätöksen ja rakennusluvan mukaiseen käyttötarkoitukseen, eli ikääntyneiden hoiva-asumiseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain (669/78) mukaisesti. Milloin tontin kohdalla olevaa katuja ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön (kadunpito-päätös), mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan katuosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta, jollei toisin sovita.

Kunnalla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kunnan määräämässä ajassa.

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 3 luvun asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.

14. Sopimussakko

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

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

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

Sopimussakon määrään sovelletaan kohdassa 2 määriteltä indeksiehtoa.

Mikäli rakentamattoman tontin hallinta siirretään kokonaan tai osittain muulle kuin Kunnan hyväksymälle siirronsaajalle, on vuokralaisen suoritettava kunnalle sopimussakkona perusvuokra kaksikymmentä (20) kertaisena.

Kunta voi hakemuksesta ja erityisen painavasta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

Mikäli Vuokralainen muutoin rikkoo tätä sopimusta, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Kunnalle tästä aiheutuvan vahingon.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

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

Tuusulassa XX.päivänä Xkuuta 2025

Vuokranantaja TUUSULAN KUNTA

maankäyttöpäällikkö

Vuokralainen KIINTEISTÖ OY TUUSULAN LILLYNKUJA 1

X X
titteli

Liitekartta maanvuokrasopimukseen xx.x.2025

n. 4133 m2 suuruinen määräala kiinteistöstä 858-21-6427-1.

Tuusulan kunta

Kiinteistö Oy Tuusulan Lillynkuja 1

