

## Venäjän Rajamarkkinat Olavi Kiviharju (y 1660009-4), maanvuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus

Tuusulan kunta on vuokrannut tämän ilmoituksen liitteenä olevassa maanvuokrasopimuksessa määritellyn vuokra-alueen 5.3.2012 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella Telinetyö Koskinen Oy:lle. Telinetyö Koskinen Oy on siirtänyt maanvuokrasopimuksen 1.4.2014 allekirjoitetulla sopimuksella Venäjän Rajamarkkinat Olavi Kiviharjulle (y 1660009-4).

Tuusulan kunta aikoo esittää valtuustolle edellä mainitun maanvuokrasopimuksen irtisanomista päättyväksi **31.3.2018** ja tällä kirjeellä saattaa asian vuokralaisen tiedoksi. Maanvuokralain mukaisesti vuokrasuhde päättyy kolmen kuukauden kuluttua irtisanomista lähinnä seuranneen kalenterikuukauden alusta. Vuokranmaksu päättyy 31.3.2018.

Maanvuokrasopimuksen irtisanomisen perusteet:

- Maanvuokrasopimuksen mukaisen rakentamisveloitteen laiminlyönti. Vuokralainen ei ole toteuttanut vuokra-alueelle maanvuokrasopimuksen mukaista uudisrakentamista 1.4.2017 mennessä.
- Vuokra-aluetta on markkinoitu myyntikohteena vuokralaisen toimesta ilman kunnan suostumusta tai tietämystä. Vuokra-alueella on pidetty "Tontti myytävänä"-kylttiä. Kunta, eivätkä kunnan omistamat alueet voi olla osana kiinteistökeinottelua.
- Vuokra-alueesta ei ole maksettu vuokraa. Kunnan tekemän virheen vuoksi, kiinteistöstä ei ole laskutettu sopimuksen mukaista vuosivuokraa. Vuokralainen ei ole asiasta ilmoittanut kunnalle. Vuokra peritään jälkikäteen.

Kunnanvaltuusto päättää irtisanomisesta 11.12.2017.

Liitteet: Maanvuokrasopimus, Telinetyö Koskinen Oy, 5.3.2012  
Maanvuokrasopimuksen siirto, Venäjän Rajamarkkinat Olavi Kiviharju 1.4.2014

Tätä maanvuokrasopimuksen irtisanomisilmoitusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, kummallekin osapuolelle.

Tuusulassa, 16.11.2017



Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Jakelu: Olavi Kiviharju, Venäjän rajamarkkinat (virkesland@hotmail.com / 044 773 4401)  
Marko Kauppinen, elinkeinopäällikkö  
maankäytön sähköposti

KI-MI

Saap. 16/4 2014 Dnro 239/2014  
Arkisto \_\_\_\_\_ Kaava \_\_\_\_\_

**MAANVUOKRA SIIRTOSOPIMUS 01.04.2014**

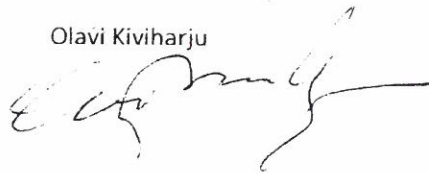
Tällä siirtosopimuksella Telinetyö Koskinen OY Y -05126593 Amerintie 1 04320 Tuusula luovuttaa sopimuksessa tarkoittaman tontin vuokra-alueen joka sijaitse Tuusulan kunnan Pajjalan kylän Syrjälä- nimisellä tilalla RN:o 1:25 ( NOIN 1.003M2) ja Mäntylä-nimisellä tilalla RN:o 2:123 noin 2.962m2)ö. Vuokra-alueen pinta-ala on yhteensä 3.965 m2 ja rakennusoikeus 1.586 k-m2 (KTY 11 30% , e=0.4) Vuokra-alue on rajattu liitekarttaan .  
Yritykselle Venäjän Rajamarkkinat Y- 1660009-4 Keitaanrannantie 90 38740 Hapuoja (Kankaanpää)  
Liite: Maanvuokrasopimus , jossa vuokraus ehdot.

Tuusula 01.04.2014

Telinetyö Koskinen Oy  
*Taisto Koskinen*  
Taisto Koskinen

Venäjän Rajamarkkinat

Olavi Kiviharju



## MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja Tuusulan kunta, Y 0131661-3  
PL 60  
04301 Tuusula

Vuokralainen Telinetyö Koskinen Oy, Y 05126593  
Amerintie 1  
04320 Tuusula

### Vuokra-alue ja tarkoitus

Sopimuksen tarkoittama vuokra-alue sijaitsee Tuusulan kunnan Paijalan kylän Syrjälä-nimisellä tilalla RN:o 1:25 (noin 1.003 m<sup>2</sup>) ja Mäntylä-nimisellä tilalla RN:o 2:123 (noin 2.962 m<sup>2</sup>)ö. Vuokra-alueen pinta-ala on yhteensä 3.965 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1.586 k-m<sup>2</sup> (KTY II 30 %, e=0.4). Vuokra-alue on rajattu liitekarttaan.

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

### Sopimusehdot

1. Perusvuokra on 2.157 €/vuosi.

Vuokra maksetaan siten, että seitsemän (7) päivän kuluessa vuokrasopimuksen saatua lainvoiman maksetaan sopimusvuoden osavuokra. Tätä seuraavat vuotuiset vuokrat maksetaan kesäkuun loppuun mennessä.

Mikäli vuokran maksaminen viivästyy, maksamattomalle vuokralle maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko. Mikäli vuokrasopimus peruuntuu vuokralaisesta johtuvista syistä, niin suoritettua vuokraa ei makseta takaisin.

2. Vuokra on kiinteä ensimmäiset kaksi (2) vuotta (vuodet 2012-2013), jonka jälkeen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (v. 1951 100) siten, että yllä oleva vuokra on perusvuokrana ja perusindeksilukuna sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku eli 1812. Vuokran suuruus 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 % yli kulloisenkin Suomen Pankin vahvistaman viitekoron (Korkolaki 284/3.3.1995).

Vuokralainen vastaa rakennuspaikan rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä ja ottaa kaiken vastuun perustamistavasta.

3. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan puolet rakennusoikeudesta käsittävän uudisrakennuksen myönnetyn rakennusluvan mukaisesti ja saattamaan sen kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa lupapäätöksen edellyttämän hyväk-

syttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Vuokralainen sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan alueelle laadittuja rakentamisohteja.

Rakennuspaikan haltija on velvollinen ilmoittamaan tämän kohdan ehdoista, jos kiinteistön omistus tai hallintaoikeus luovutetaan kolmannelle.

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

Kunnan tulee ilmoittaa vuokralaiselle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä, tuleeko rakennuspaikka uudelleen vuokrattavaksi samanlaiseen tarkoitukseen ja millä ehdoilla.

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.

5. Vuokralaisella on oikeus itse tai perustettavan yhtiön lukuun lunastaa vuokra-alue omakseen, mikäli kohdassa 3. mainittu rakentamisvelvollisuus on täytetty tai se tullaan täyttämään, josta lisätään ehto kauppakirjaan.

Lunastushinta suoritetaan käteisellä lunastusvaatimusta esitettäessä. Laskennallinen lunastushinta on tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vuoden 2013 loppuun kiinteä 17 €/k-m<sup>2</sup> eli 26962.00 €. Tämän jälkeen lunastushinta määräytyy kunnan alueella soveltaman käyvän hinnan mukaan sekä ottaen huomioon valtuuston mahdollisesti lunastushinnan määräytymisestä tekemät päätökset.

6. Kun vuokrasopimus päättyy, kunta on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakentamat rakennukset sekä hänen rakentamansa pysyvästi 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 4 kohdassa mainitulla tavalla ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 15 vuodeksi entisen ehdoin tai edellisen sopimuksen päättymistä välittömästi alkavan uuden vuokrasopimuksen tekemiseen pääosin entisen ehdoin tai sellaisesta vuokranmaksusta, joka ei yhtä rakennuspaikan 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.

7. Vuokralainen on oikeutettu vuokraamaan rakentamiaan teollisuustiloja kolmannelle.

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

Kunta sitoutuu olemaan myymättä rakennuspaikkaa kolmannelle vuokrakauden kuluessa.

8. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kaavatien kunnossa ja puhtaana pidosta laissa (660/78) kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta olevien määräysten mukaisesti.

Milloin rakennuspaikan kohdalla olevaa tietä ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan tieosuuden kunnossa ja puhtaanapidosta, jollei toisin sovita.

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

Vuokralaisen on pidettävä rakennukset täydestä arvosta palovakuutettuna.

10. 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 tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kunnan määräämässä ajassa.

11. Vuokralainen on velvollinen sallimaan viemärien, vesijohtojen, puhelin- ja sähköjohtojen sekä muiden sellaisten johtojen ja näiden vaatimien kiinnikkeiden ja tukien sijoittamisen rakennuspaikalle. Kunta on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle suorittamastaan rakentamis- tai asentamistyöstä aiheutuvat vahingot.

12. Vuokranantaja vakuuttaa, ettei sopimuksen kohteena olevalla kiinteistöllä ole harjoitettu sellaista toimintaa eikä varastoitu sellaisia jätteitä tai aineita, jotka voisivat aiheuttaa maaperän saastumisen. Vuokranantajan tiedossa ei myöskään ole maaperässä todettua jätettä tai ainetta, jotka voisivat aiheuttaa saastumisen vaaran.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokrattava kiinteistö ei vuokralaisen toimesta tai muutoinkaan saastu.

Vuokralainen on tietoinen jätelain 22-23 §:n mukaisesta maaperän saastuttamiskielosta ja saastuttajan ja kiinteistön omistajan maaperän pudistamisvelvollisuudesta.

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

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

14. 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 vuokra-alueen vuokraoikeuteen sekä alueella oleviin rakennuksiin ja laitoksiin vuotuisen vuokranmaksun suorittamisen vakuudeksi enintään vuosivuokran kolminkertaiseen määrään asti lisättynä sopimuksen 1. kohdassa mainitulla korolla.

15. Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen kunnalle maksamaan paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa enintään vuosivuokran viisinkertaisen määrän.
16. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kunnalle vuokra-alueen osalle vesi- ja viemärlaitoksen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset vastaavien perusteiden mukaan kuin kiinteistön omistajasta on jätevesimaksulain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaan voimassa.
17. Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet käsitellään kiinteistön sijaintipaikkakunnan alioikeudessa.
18. Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 5 luvun muun alueen vuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallakin sopijapuolelle.

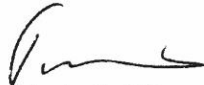
Tuusulassa 5. maaliskuuta 2012

Vuokranantaja

TUUSULAN KUNTA  
Kunnanhallitus



Hannu Haukkasalo  
kuntakehitysjohtaja




Tuula Hyttinen  
kunnansihteeri

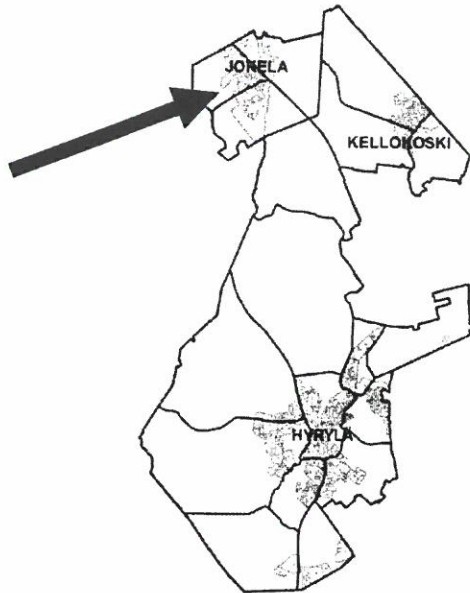
Tämän vuokrasopimuksen hyväksyn ja sitoudun sen ehdot täyttämään.

Aika ja paikka edellä mainittu.

Vuokralainen

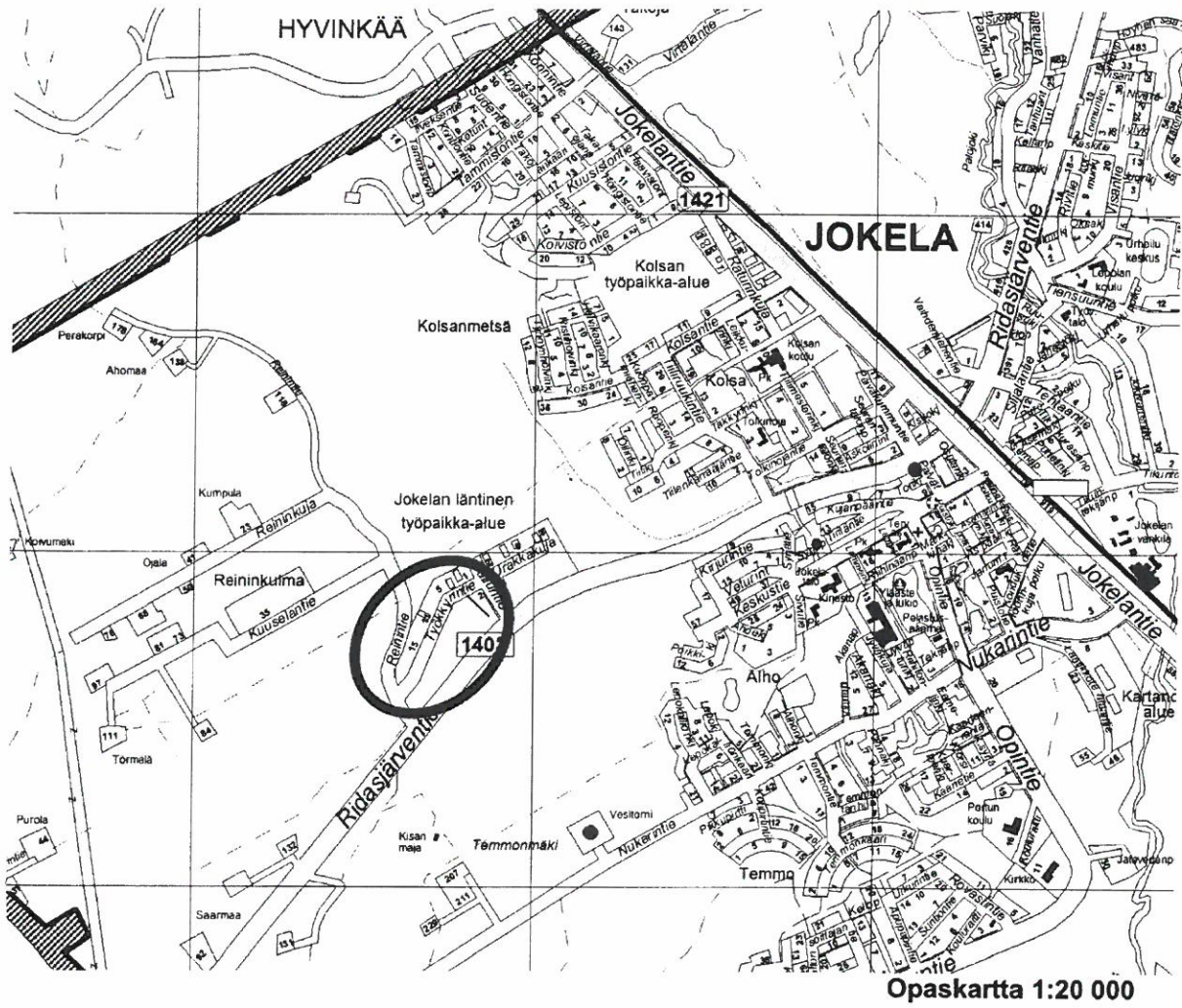


Taisto Koskinen  
toimitusjohtaja  
Telinetyö Koskinen Oy



**Liitekartta vuokrasopimukseen 05.03.2011  
määräala**

**Tuusulan kunta / Telinetyö Koskinen Oy**



**Liitekartta  
Määräala**

Tuusulan kunta / Venäjän Rajamarkkinat Olavi Kiviharju

**Vuokrasopimus 05.03.2012**

**Tuusulan kunta / Telinetyö Koskinen Oy**

