

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

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

Vuokralainen: Rakennustoimisto Albi Oy, perustettavan yhtiön lukuun, 2169417-9
Kuljuntie 1, 21410 Vanhalinna

1.2 Vuokra-alue

Tontti nro 1 korttelissa 25 Koivuhaan kaupunginosassa (445-1-25-1). Tontin pinta-ala on 3 536 m².

1.3 Kaupungin päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta 8.3.2023 § 38. Päätös on lainvoimainen.
Kaupungingeodeetin päätös 20.6.2023 § 36/2023. Päätös on lainvoimainen.
Kaupungingeodeetin päätös 3.11.2023 § 53/2023. Päätös on lainvoimainen.

2 VUOKRASUHTEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on viisikymmentä (50) vuotta ja se alkaa xx.xx.xxxx. (ARA vähintään 45 vuotta)

2.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokra-ajan 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
- vuokralainen on ilmoittanut vuokranantajalle viimeistään yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeutta.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa 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.

3.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta loppuunsaattamaan tontin asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakentamisen 50 %:iin saakka asemakaavamääräysten mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

3.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokratontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen vastaa sekä tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä että töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin on saatava vuokranantaja kirjallinen suostumus.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä kunnossapidosta, perusparannuksista tai muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta alueen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

3.4 Maaperän saastuminen ja roskaaminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu tai roskaannu.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta mainitun lain 14 §:n mukaisesti. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Mikäli vuokra-alue on roskaantunut, vuokralainen on velvollinen siivomaan vuokra-alueen jätelain (646/2011) 73 §:n tarkoittamalla tavalla.

3.5 Alivuokraus

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

3.6 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen muita ehtoja. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

3.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien kiinteistöä tai yhdyskuntaa palvelevien tarpeellisten johtojen ja laitteiden yms. sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

3.8 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen kyseistä tarkoitusta varten.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

3.9 Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus

Vuokranantajalla ei ole tiedossa, että vuokra-alueella olisi pilaantuneita maita tai että siellä olisi harjoitettu toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueelta löytyy pilaantuneita maa-alueita ja valtion valvontaviranomainen siitä syystä määrää puhdistustoimenpiteitä, vastaa vuokranantaja pilaantuneen alueen puhdistustoimenpiteistä johtuvista kustannuksista. Tämä tarkoittaa niitä kustannuksia, joita puhdistustoimenpiteistä aiheutuu tavanomaisten maarakennus- ja purkamiskustannusten lisäksi.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on **2 850,00** euroa (perusvuokra).

Perusvuokra lasketaan seuraavasti:

Tontin vahvistettu myyntihinta kerrotaan viidellä (5) prosentilla (%) eli **57 000** euroa x 5 % = **2 850** euroa (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra laskutetaan ja eräännyy maksettavaksi joulukuun 15. päivänä.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti (1951=100). 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. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden lokakuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Muut maksut

Vuokranantaja pidättää itselleen oikeuden vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitettuun liittymismaksuun.

Vuokralaisen tulee maksaa vahvistetun taksan mukainen korvaus suoritetusta lohkomisesta.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan mahdolliset yksityistielain mukaiset maksut.

4.4 Maksamattomat vuokrat

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

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokra-ajan päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman, vuokra-alueella sijaitsevan kohdassa 3.2 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 koske:

- alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia
- keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia
- ilmeisiä ylellisyyslaitteita
- puita, pensaita ja muita istutuksia.

5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos vuokraoikeus 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.

5.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 2.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokra-ajan päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään kuusi kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan jatkamiseen vähintään 30 vuodella 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.

5.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset, joita vuokranantaja ei lunasta, jollei toisin ole sovittu. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli edellä mainittua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä omaisuus vuokralaisen laskuun 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.

5.6 Vuokralaisen lunastusoikeus

Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti viiden (5) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta elinkustannusindeksillä tarkistettuun, vahvistettuun myyntihintaan, joka on **57 000,00** euroa. Perusindeksinä on sopimuskuukauden indeksiluku. Tarkistusindeksinä on viimeisin julkaistu indeksiluku. Jos vuokralainen lunastaa tontin myöhemmin, vuokranantaja määrittelee luovutushinnan riippumattoman arvioijan tekemän uuden arvion mukaan.

Lunastusoikeus muodostuu vasta kohdassa 3.2 tarkoitetun, sopimuksenmukaisen rakentamisvelvoitteen täyttymisen jälkeen.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtumat

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on loppuunsaatettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisella on velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu siten kuin kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa (669/1978) on säädetty.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole luovutettu yleiseen käyttöön (kadunpitopäätös), mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty, ellei toisin ole sovittu.

6.3 Vuokraoikeuden kirjauttamisvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa maanmittauslaitoksella siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

6.4 Vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden ennen rakentamisvelvoitteen täyttymistä, vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle kohdan 6.8 mukaisen korvauksen.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa maanmittauslaitoksella siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

6.5 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, vuokralaisella on velvollisuus maksaa erääntyneille saataville korkolain (633/1982) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien maksupäivään asti.

6.6 Sopimuksen purkaminen

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 3.2 ja 6.1 tarkoitetun rakentamisveloitteensa. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten kohdassa 5.5 on määrätty.

Sopimusta ei voi purkaa tai irtisanoa korkotukilainan laina-ajan aikana valtioneuvoston vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta antaman asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaisesti.

6.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.8 Sopimussakko ja muut korvaukset

Jos vuokralainen laiminlyö rakentamisveloitteen täyttämisen, vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle sopimussakkona 10 % vahvistetusta myyntihinnasta jokaista alkanutta kahdentoista kuukauden ajanjaksoa kohden, kunnes rakentamisveloite on täytetty.

Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden ennen rakentamisveloitteen täyttymistä, vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle korvauksena 50 % vahvistetusta myyntihinnasta.

Jos vuokralainen muutoin rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, vuokralainen on velvollinen maksamaan vahingonkorvauksena tai sopimussakkona vuokranantajalle sopimusrikkomuksesta koituneet vahingot.

6.9 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.

6.10 Voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan 01.01.2024

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

LIITE Kartta

ALLEKIRJOITUS

Parainen 13.12.2023

PARAISTEN KAUPUNKI



Maria Leppäkari,
Toimialajohtaja, elinvoimatoimiala



Daniel Backman,
Vastuualuepäällikkö, mittaustoimi

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään tässä vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

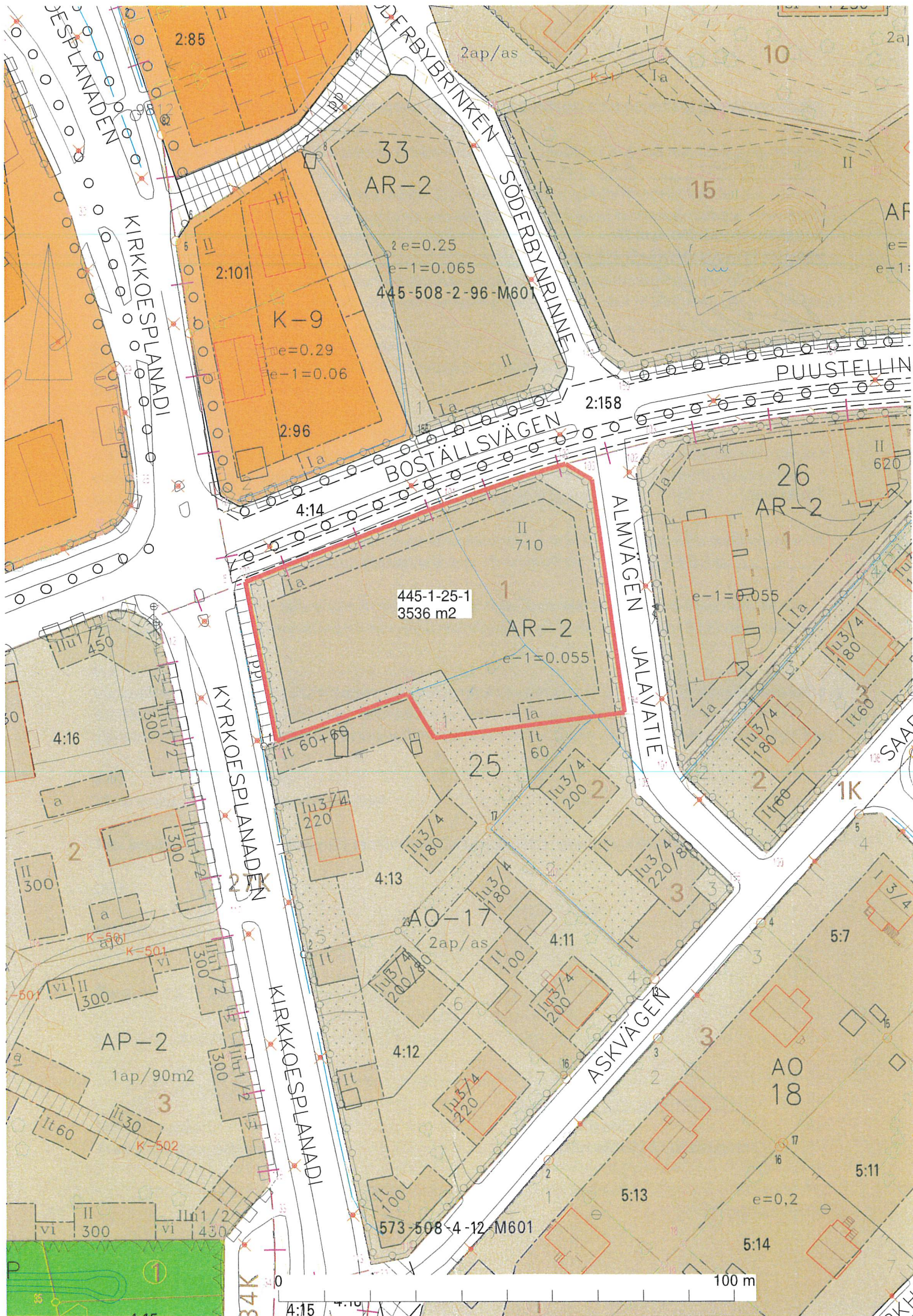
Liedossa 22 . 2 . 2023

RAKENNUSTOIMISTO ALBI OY,
PERUSTETTAVAN YHTIÖN LUKUUN



Olli Ihamäki
Toimitusjohtaja

Todistavat:



33
AR-2

K-9
e=0.29
e-1=0.06

445-508-2-96-M601

445-1-25-1
3536 m2

25
AR-2
e-1=0.055

26
AR-2

AO-17
2ap/as

AO 18

AP-2
1ap/90m2

100 m