



MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

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

Vuokralainen: xx

1.2 Vuokra-alue

Kaavamuutoksen voimaantuloon asti vuokra-alue koostuu Bläsnäsin kaupunginosan korttelin 14 koko tontista 7 (445-14-14-7) eli tontista, jolla sijaitsee rakennus, jonka rakennustunnus on 100366898V. Tontin pinta-ala on 4 337 m² ja kaavamerkintä on vuokra-ajan alkaessa AY/s-1.

Osoite: Kunnalliskodintie 12 a

Kaavamääräykset (AY/s-1)

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Nykyinen rakennuskanta säilytetään. Korjaus-, lisä- ja uudisrakentamisessa toimenpiteet on sopeutettava ympäröivään perinteiseen ympäristöön.

Kasvillisuus ja piharakennelmat, kuten tukimuurit, säilytetään tai tarvittaessa korvataan uusilla vastaavilla. Kaikki toimenpiteet suoritetaan siten, että Bläsnäsin kylän ominaislaatu säilyy.

Vireillä on kaavamerkintään ja tontin pinta-alaan vaikuttava kaavamuutos. Kaavamerkintää todennäköisesti muutetaan ja käyttötarkoitusta laajennetaan. Tontin pinta-ala pienenee niin, että se on muutoksen jälkeen noin 2 000–2 500 m². Pienennys johtuu pääasiassa siitä, että ne alueet, joihin tämän sopimuksen kohdasta 6.10 ilmi käyvät rasitteet kohdistuvat, jätetään tontin rajan ulkopuolelle.

Kaavamuutoksen jälkeen vuokra-alue koostuu koko uudesta tontista, jolla sijaitsee rakennus, jonka rakennustunnus on 100366898V. Kaavamuutoksen jälkeen sopimusta täydennetään uudella tonttikartalla.

1.3 Kaupungin päätös

xx

2 VUOKRASUHTEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

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

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 kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeutta.

3.1 Käyttötarkoitus

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

Vuokra-ajan alkaessa voimassa olevaan asemakaavaan merkittyä talousrakennuksen rakennusruutua ei kuitenkaan voida hyödyntää.

Vuokra-alueella olemassa oleva rakennus, jonka rakennustunnus on 100366898V, on suojeltu asemakaavalla. Rakennuksen käyttötarkoitus on "laitoshoidon rakennus". Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vaatii rakennuslain mukaista poikkeamislupaa, ellei käyttötarkoitusta muuteta asemakaavassa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa kaikkia lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

3.2 Peruskorjausvelvoite

Vuokralainen sitoutuu peruskorjaamaan rakennuksen (100366898V) kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

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.

Vuokralaisen tulee ottaa huomioon, että osa puista on suojeltu asemakaavan nojalla.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan 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 pilaantuminen ja roskaantuminen

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

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta mainitun lain 14 luvun 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 siivoamaan 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 suostumustaan. Kielto ei koske yksittäisten asuntojen vuokralle antamista.

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 määräyksiä myös muutoin. 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 sovittavalla tavalla.

Tämä kohta ei koske tässä sopimuksessa tarkoitettua kaavamuutoksen johdosta tehtäviä muutoksia.

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 2 500,00 euroa (perusvuokra).

Vuokra ei perustu pinta-alan eikä sitä tarkisteta tontin pinta-alan pienentyessä käynnissä olevan kaavamuutoksen johdosta. Vuokraa ei myöskään tarkisteta tontin käyttötarkoituksen laajentumisen johdosta eikä esimerkiksi rakennusoikeutta koskevien muutosten johdosta. Vuokra perustuu vuokrasopimuksessa ilmoitettuun käyttötarkoitukseen, ja mahdolliset kaavamuutokset on jo otettu huomioon vuokrassa.

Perusvuokra lasketaan seuraavasti:

Tontin vahvistettu myyntihinta kerrotaan viidellä (5) prosentilla (%) eli 50 000 euroa x 5 % = 2 500 euroa (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra laskutetaan ja erääntyy 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 viivästyskorkoineen myös ne vuokrat, jotka edellinen 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 rauetessa 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.

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 loppuunsaattettava 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.

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

Siirronsaaaja 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 kohdassa 6.1 tarkoitetun rakentamisveloitteensa. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten kohdassa 5.5 on määrätty.

6.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.8 Sopimussakko ja muut korvaukset

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, vuokralainen on velvollinen maksamaan vahingonkorvauksena tai sopimussakkona vuokranantajalle sopimusrikkomuksesta koituneet vahingot. Sakko on kuitenkin kustakin rikkomuksesta vähintään 5 000 euroa.

6.9 Vakuus

Vuokralaisen on annettava vaadittaessa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvoitteidensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävä vakuus, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy.

6.10 Rasitteet

Vuokra-ajan alkaessa vuokratonttia rasittaa kaksi tierasitetta (K-9 ja K-5) ja yksi johtorasite (K-5). Rasitteet käyvät ilmi karttaliitteestä.

6.11 Voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan xx.xx.xxxx.

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

LIITE Kartta

ALLEKIRJOITUS

Parainen xx.xx.xxxx

PARAISTEN KAUPUNKI

xx

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään tässä maanvuokrasopimuksessa mainitut ehdot.
Aika ja paikka kuten edellä.

Todistavat:
