Pargas stad
Paraisten kaupunki

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

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

Vuokralainen: xx

1.2 Vuokra-alue

xx

1.3 Kaupungin päätös

xx

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on kolmekymmentä (30) vuotta xx.xx.2022 alkaen.

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 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla käytettäväksi [nykyiseen toimintaan XX] tai muuhun kaavan mukaiseen toimintaan.

Vuokra-alueella on seuraavat vuokralaiselle kuuluvat rakennukset:

Rakennus	Pysyvä rakennustunnus

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvat ja että se 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

Tontti/vuokra-alue on rakennettava 30 prosenttiin saakka kaavamääräysten tai rakennusjärjestyksen mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta.

Maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä rakentamisvelvoite on täytetty.

Jos vuokralainen purkaa yhden tai useamman rakennuksen kokonaan tai osittain niin, ettei rakentamisvelvoite enää täyty, vuokralainen sitoutuu kolmen vuoden kuluessa loppuunsaattamaan tontin/vuokra-alueen kaavamääräysten, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen rakentamisen 30 prosenttiin saakka enimmäisrakennusoikeudesta.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset.

Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

3.3 Kunnossapito ym.

Vuokralaisen on pidettävä vuokra-alue ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja laitokset hyvässä kunnossa ja noudatettava tältä osin annettuja määräyksiä.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Puut ovat kaupungin omaisuutta.

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 roskaaminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. 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 rakennusten ja toimitilojen vuokralle antamista eikä alueen luovuttamista yleishyödyllisiin tarkoituksiin.

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 kaupungin osoittamien kiinteistöä tai yhdyskuntaa palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien 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. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee, eikä alaa, joka tarvitaan varsinaista toimintaa varten alueella.

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 xx 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 (1951=100) muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa 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 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

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä poistamaan alueelta omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset, ellei muusta ole sovittu.

Vuokralainen on myös velvollinen siistimään alueen.

Mikäli edellä mainittua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden kuukauden kuluessa maanvuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä omaisuus vuokralaisen lukuun 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 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava uusi vastaava rakennus alueelle kolmen vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua määräaikaa.

6.2 Vuokraoikeuden kirjauttamisvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa Maanmittauslaitoksella siten kuin maakaaressa (540/1995) on säädetty.

6.3 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.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa Maanmittauslaitoksella siten kuin maakaaressa (540/1995) on säädetty.

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille korkolain (633/82) 4 §:n mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä lukien maksupäivään asti.

6.5 Sopimuksen purkaminen/irtisanominen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö kohdan 3.2 tai 6.1 mukaisen velvoitteensa uuden rakennuksen rakentamiseen. Sopimus on purettava kohtuullisen ajan kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiselle asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten kohdassa 5 on määrätty.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus, jos vuokra-alueella oleva rakennus / olevat rakennukset ovat tulleet käyttöikänsä päähän eikä niiden korvaamiselle uusilla ole enää tarvetta. Maanvuokrasopimuksen voimassaolo päättyy tällöin sen kuukauden lopussa, jona rakennukset on purettu / viety pois ja vuokra-alue siistitty ja ennallistettu.

6.6 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.7 Sopimussakko

Jos vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen täyttämisen, vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle sopimussakkona 10 prosenttia vahvistetusta myyntihinnasta jokaista alkanutta kahdentoista kuukauden ajanjaksoa kohden, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

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

6.8 Vakuus

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

6.9 Voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan xx.xx.202x.

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

LIITE Kartta

ALLEKIRJOITUS

Parainen xx.xx.2025

PARAISTEN KAUPUNKI

_____

xx

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään tässä maanvuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Parainen xx.xx.2025

XX

_____
xx

Todistavat: _____ _____