

MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja	Oriveden kaupunki (0151789-6), postiosoite PL 7, 35301 ORIVESI
Vuokralainen	Jarno Kattelus () perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun, postiosoite
Vuokra-alue	<p>Oriveden kaupungissa sijaitsevasta tilasta 562-413-42-1 KÄÄJÄNTIEN VUOKRATALOT noin 2081 m² laajuinen määräala (liitekartta, tontti 3). Määräala vuokrataan asuinkerrostalon tontiksi.</p> <p>Kaupunki hakee alueelle kiinteistötoimituksen, jossa tämän sopimuksen mukainen määräala muodostetaan omaksi kiinteistöksi. Tämä määräalaa koskeva maanvuokrasopimus koskee myös määräalasta myöhemmin muodostettavaa kiinteistöä ilman erillisiä päätöksiä.</p> <p>Alueella on voimassa asemakaava, jossa vuokra-alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) osana korttelia 69. Korttelin kokonaisrakennusoikeudeksi on asemakaavassa osoitettu 4600 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku II. Määräalan osuus asemakaavan mukaisen korttelin rakennusoikeudesta on noin 812 k-m².</p>
Vuokra-aika	Vuokra-aika on 50 vuotta ajalla 1.1.2024 – 31.12.2073.
Vuokrahinta ja vuokranmaksu	<p>Vuokra alueesta on 4 060 euroa vuonna 2024. (Kaupunginhallitus 30.1.2023 § 20/2023: (100 e/k-m²) * 5% * 812 k-m²)).</p> <p>Vuokrahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuosivuokraa muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun tämän sopimuksen allekirjoitushetken perusindeksiä verrataan tarkasteluhetken tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi kuin perusindeksin luku, vuosivuokraa korotetaan vastaavasti. Mikäli indeksin luku on alempi kuin edellisvuoden indeksin luku, vuokraa ei alenneta.</p> <p>Vuokralainen suorittaa vuokran kerran vuodessa vuokranantajan erillisen laskutuksen mukaisesti.</p> <p>Vuokranmaksun viivästymisestä peritään vuotuista korkoa korkolain mukaisesti.</p>

VUOKRAUKSEN EHDOT

- 1. Voimaantulo**

Tämä maanvuokrasopimus tulee voimaan sopimuksen allekirjoituksin.

Kaupungin osalta sopimus perustuu kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.xxxx. § x/xxxx.
- 2. Alueen käyttö**

Alue vuokrataan käytettäväksi asuinkerrostalon tonttina. Vuokralainen vastaa alueen käytöstä, ylläpidosta sekä hoidosta lainsäädännön, tämän sopimuksen sekä yleisten käytäntöjen mukaisesti.
- 3. Vuokraoikeuden siirto ja kirjaaminen**

Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä sopimus ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisen tulee ilmoittaa siirrosta vuokranantajalle välittömästi.

Vuokralainen on velvollinen kirjaamaan vuokraoikeuden maakaaren (540/95) mukaisesti kiinteistörekisteriin.

4. Tontin lunastaminen

Vuokralaisella on oikeus lunastaa tämän sopimuksen mukainen alue asuinkerrostalon tontiksi ilmoituksellaan. Lunastusmahdollisuuden käyttämisestä tulee ilmoittaa vuokranantajalle, jolloin vuokranantaja laatii luovutuksesta kauppakirjan. Vuokranantajan toimivaltaisen toimielimen tulee hyväksyä kauppakirja.

Tontin lunastushinta muodostuu kaupunginhallituksen päätöksen 30.1.2023 § 20/2023 mukaisesti ollen 81 200 euroa vuonna 2023 (100 e/k-m² * 812 k-m²).

Tontin lunastushinta sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Lunastushintaa muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Lunastushinnan muutoksen suuruus ilmenee, kun tämän sopimuksen allekirjoitushetken perusindeksiä verrataan tarkasteluhetken tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi kuin perusindeksin luku, lunastushintaa korotetaan vastaavasti. Mikäli indeksin luku on alempi kuin tämän sopimuksen allekirjoitushetken indeksin luku, lunastushintaa ei alenneta.

5. Irtisanominen

Mikäli käytöstä aiheutuu ennalta arvaamatonta kohtuutonta haittaa taikka aluetta käytetään tämän vuokrasopimuksen tai mahdollisten viranomais määräysten vastaisesti, voidaan vuokrasopimus vuokranantajan toimesta irtisanoa korvauksetta kesken vuokra-ajan. Irtisanomisaika on yksi (1) vuosi.

Vuokranantajalla ei ole oikeutta irtisanoa vuokrasopimusta ennen kuin talojen rakentamiseen tai perusparantamiseen myönnettyjen asuntolainojen luovutusrajoitukset ovat päättyneet, ei myöskään edellisessä kohdassa esitetyn kappaleen mukaisessa tilanteessa.

Vuokralaisen on mahdollista hakea tämän sopimuksen purkamista, jos kiinteistön käyttö, vuokralaisen toiminta tai vuokralaisen tarpeet olennaisesti muuttuvat kesken sopimuskauden. Vuokralainen voi hakea sopimuksen irtisanomista vuokranantajalta, jolloin vuokranantajan hallintosäännön mukaan toimivaltainen toimielin päättää edellytyksistä.

6. Muut ehdot

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, jos se uudestaan luovutetaan samanlaiseen käyttötarkoitukseen. Vuokranantajalla on tilanteessa oikeus muuttaa vuokran määrää ja muita sopimusehtoja.

Tontilla suoritettava rakentaminen tulee tehdä voimassa olevan asemakaavan, rakennuskaavan ja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Vuokralainen suorittaa tontilla olevien ja tontille rakennettavien rakennusten liittämistä vesi-, viemäri-, sähkö-, tietoliikenne- ja puhelinverkkoihin liittyvät kustannukset.

Vuokralaisella on oikeus hakea ja pitää voimassa kiinnitys tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden nojalla.

Jos tässä sopimuksessa ei ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa voimassaolevan maanvuokralain tämän sopimuksen tarkoittamaa vuokrausta koskevia säännöksiä.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Orivedellä XX.XX.2024

Oriveden kaupunki

Jarno Kattelus perustettavan
asunto-osakeyhtiön lukuun

Juha Kuusisto
Kaupunginjohtaja
(Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § x/xxxx)

Jarno Kattelus

Liitekartta

