

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Oriveden kaupunki, PL 7, 35301 Orivesi, Y-tunnus 0151789-6

Vuokralainen: 

1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on Oriveden kaupungin Mattilanniityn alueella sijaitseva tila 562-413-5-203. Tilan pinta-ala on 1020 m². Tila muodostaa voimassa olevan asemakaavan korttelin 224 tontin 4. Tontti on asemakaavassa osoitettu Asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Tilan kaavamerkintä on AP I u 2/3 ja tonttitehokkuus $e = 0,25$.

Vuokra-alueella ei vuokrakauden alkaessa ole kiinnityksiä eikä kiinteistöpanntioikeuksia. Vuokralainen on tutustunut vuokra-aluetta koskeviin rasiustodistukseen, lainhuutodistukseen, kiinteistörekisterioteeseen karttoineen sekä kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Toiminnan määrittely

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

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

2.2 Rakentamisvelvoite ja rakennusrasite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen vuokra-alueelle kolmen vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoitushetkestä, jolloin valmiusasteen tulee olla sellainen, että asuinrakennus voidaan katselmuksessa hyväksyä käyttöön. Rakennuslupa on haettava vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoitushetkestä. Kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa myös rakentamisen perustamistavasta ja sen kustannuksista.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa mainitun rakentamisvelvoitteen, on vuokralainen velvollinen suorittamaan vuokranantajalle sopimussakkona 50 % tontin luovutushinnasta määräajan kuluttua umpeen ja vastaavan määrän jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty. Luovutushintana käytetään elinkustannusindeksiin (1951 = 100) sidottua (kyseistä vuotta edeltäneen vuoden keski-indeksi) vuokraushetken tontin luovutushintaa.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralaisella on oikeus rakennushankkeen toteuttamiseksi ja sen jälkeisen ajan käytön tarpeiden vuoksi kaataa vuokra-alueella puita. Vuokralaisen tulee myös huolehtia vuokra-alueen kasvillisuuden hoitamisesta siten, että se ei aiheuta haittaa yleiselle turvallisuudelle tai merkittävästi heikennä alueen ympäristökuvaa. Vuokralaisella ei ole oikeutta kaataa puita vuokra-alueen ulkopuolella. Puiden kaatamiseen tulee olla tarvittavat viranomaisluvut, mikäli sellaiset ovat tarpeen. Lupatarpeen selvittämisestä ja lupien hankkimisesta vastaa vuokralainen.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

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

2.4 Maaperän pilaantuminen

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) (mm. § 16 ja 19) tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain luvussa 14 säädetään.

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

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrakauden alkua tapahtuneesta mahdollisesta maaperän saastumisesta tai muusta ympäristönsuojelulaissa (527/2014) tarkoitetusta vahingosta. Vuokra-alue on tällä hetkellä ja ollut aiemmin pääosin peltoaluetta. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alueella olisi pilaantunutta maaperää, eivätkä tiedot alueen aiemmasta käytöstä anna aiheutta olettaa maaperän olevan pilaantunutta.

2.5 Alivuokraus

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

2.6 Katselmuks

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Kaupunki ilmoittaa vuokralaiselle tiedossaan olevat johdot. Mahdollisesti tarvittavien uusien johtojen ym. sijoittamisesta neuvotellaan erikseen.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.12.2024. Vuokra-aika on 50 vuotta.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka ensimmäisenä vuonna on 5 % tontin kauppahinnasta eli $15\,300\text{ €} \times 5\% = 765\text{ €}$.

Vuotuinen vuokra maksetaan kultakin vuodelta viimeistään maaliskuun 31. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

Vuodelta 2024 määräytyy vuokralaiselle vuokraa maksettavaksi yhden kuukauden vuokraa vastaava summa: 63,75 €. Vuokra tulee maksaa joulukuun 31. päivään mennessä.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan vuosittain virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä (2330, syyskuu 2024) verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan vastaavasti. Mikäli tarkistusindeksin luku on alempi kuin perusindeksin luku, ei vuokraa lasketa.

4.3 Muut maksut

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vesihuoltolaissa (119 / 2001) tarkoitetun vesihuollon liittymismaksun.

5 LUNASTAMINEN

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne 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.

Mikäli vuokra-alue myydään tämän kappaleen mukaisessa tilanteessa, on vuokralaisella etusija alueen ostamiseen kaupunginvaltuuston hyväksymillä kauppaehtoilla.

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue vuokra-ajan kuluessa. Ostaminen tapahtuu kaupunginhallituksen hyväksymien tonttien yleisten varaus- ja luovutusehtojen mukaisesti (Kaupunginhallitus 16.1.2023 § 7). Luovutushintana käytetään elinkustannusindeksiin (1951 = 100) sidottua (kyseistä vuotta edeltäneen vuoden keski-indeksi) vuokraushetken tontin luovutushintaa.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaattettava 3 vuodessa, vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja. Vuokralaisella on vaihtoehtoisesti mahdollisuus purkaa sopimus kolmen kuukauden kuluessa vahinkotapahtumasta, jolloin noudatetaan kohdan 6.5 ehtoja.

6.2 Kadun kunnossa - ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

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

6.3 Vuokraoikeuden kirjaaminen ja siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokranantajalle tulee kuitenkin ilmoittaa siirrosta vähintään kuukautta aikaisemmin.

Vuokralainen ja siirronsaaja ovat velvollisia kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

Jos vuokraoikeus siirretään ennen kuin kohdissa 2.2 ja 6.1 tarkoitettu rakentamisvelvoite on täytetty, on vuokralaisen suoritettava kaupungille sopimussakkona kolminkertainen luovutushinta kertasuorituksena. Luovutushintana käytetään elinkustannusindeksiin (1951 = 100) sidottua (kyseistä vuotta edeltäneen vuoden keski-indeksi) vuokraushetken tontin luovutushintaa.

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 19 §:ssä, 20 §:ssä ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 2.2 tai 6.1 tarkoitettua rakentamisvelvollisuutta. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5. on määrätty.

6.6 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla, toissijaisesti Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

6.7 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti allekirjoituksella ja kaupungin osalta sitten, kun maankäyttöpäällikön sopimuksen hyväksymistä koskeva viranhaltijapäätös on saanut lainvoiman.

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

6.8 Sopimussakot

Kaupunginhallitus voi hakemuksesta erillisellä päätöksellä vapauttaa vuokralaisen joko kokonaan tai osittain tässä sopimuksessa tarkoitetuista sopimussakoista ja niiden suorittamisesta.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Orivedellä 27.11.2024

ORIVEDEN KAUPUNKI

Antti Kivikko

Antti Kivikko
Maankäyttöpäällikkö

VUOKRALAISET

