

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Mikkelin kaupunki (0165116-3)
Maaherrankatu 9-11, 50100 Mikkeli

Vuokralainen: Rakennusliike Ola Oy (1752850-6)
perustettavan yhtiön lukuun
Maaherrankatu 30 L 5, 50100 Mikkeli

1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on liitekartan mukainen 2069 m²:n suuruinen alue tontista 491-3-9-1228. Vuokra-alue vastaa 25.5.2021 hyväksytyn tonttijaon muutoksen mukaista tonttia 491-3-9-2.

Vuokra-alueen osoite on Joos Sajaniemenkatu 4.

1.3 Vuokraamista koskevat kaupungin päätökset

Kaupunginhallitus §

Päätös on lainvoimainen.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa tai muussa suunnitelmassa 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. Tontilla ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, kolinalla tai muulla tavalla häiritsee ympärillä asuvia.

2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja kaupungin hyväksymän korttelisuunnitelman tai hyväksymien rakentamisohjeiden sekä hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Jos vuokrasopimuksessa on sovittu vuokralaisen rakentamisvelvollisuuden laajuudesta ja sen täyttämisaajasta, mutta vuokralainen ei ole sovituksessa ajassa täyttänyt velvollisuuttaan, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei kuitenkaan ole, jos vuokralaisen laiminlyönti on vähäinen.

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus raukeaa, jos vuokralainen on korjannut laiminlyöntinsä ennen kuin vuokranantaja on 1 momentissa tarkoitettulla perusteella purkanut vuokrasopimuksen.

Rakennustöihin ei saa ryhtyä ennen kuin rakennuslupaviranomainen on myöntänyt rakennusluvan.

Yhteiskäyttöalueiden rakentamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan erikseen.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta. Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella on tehty massanvaihtoja.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa.

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

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 (527/14) 14 luvun tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

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

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella on tehty pilaantuneen maaperän kunnostusta, kunnostus on tehty massanvaihtona. Vuokra-alueella ei ole puhdistustarvetta.

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 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.

2.7 Johtojen sijoittaminen ja rasitteet

Vuokralainen sallii vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä 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.

Vuokranantajalla on oikeus hakea ja saada perustetuksi vastaavat rasitteet.

Vuokralainen on tietoinen, että tonttia rasittaa etelärajalla oleva asemakaavan mukainen maanalaista johtoa varten varattu alue. Alueen kautta voidaan toteuttaa korttelin muiden tonttien vesihuolto ja perustaa tarvittavat rasitteet. Tontin 3 kulkuyhteys voidaan osoittaa osin vuokra-alueelle asemakaavan tarkoittamalla tavalla. Vuokra-aluetta palveleva kulkuyhteys voidaan toteuttaa osin tontin 3 alueelle.

2.8 Luovutusvelvollisuus

Jos vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3 VUOKRASUHTTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa X ja päättyy X ollen siten 30 vuotta.

3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on oikeus kohdassa 3.1 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; ja
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra ja sen vuotuinen tarkistaminen

Nykyinen vuosivuokra eli jäljempänä ns. perusvuokra on kahdeksantoistatuhatta (18 000) euroa.

Perusvuokra on sidottu tilastokeskuksen laskemaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951=100, seuraavasti:

Vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin 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:

Perusvuokraa vastaa v. 2025 helmikuun 2345 indeksiluku. Vuosittain maksettava vuokra tarkistetaan käyttäen perusteena edellisen vuoden keskimääräistä indeksilukua.

Jos tilastokeskus lakkaa laskemasta tätä indeksilukusarjaa, siirrytään seuraamaan vastaavaa toista indeksilukusarjaa siten, että lasketaan vuoden 1951 elinkustannusindeksin mukainen vuosivuokra siltä kuukaudelta tai ajanjaksolta, jonka hintataso on otettu uuden indeksin perusarvoksi, ja näin saadun vuosivuokran katsotaan vastaavan uuden indeksin perusindeksilukua.

Vuokra on maksettava kalenterivuosittain vuokranantajan laskutuksen mukaisesti laskussa mainittuun eräpäivään mennessä.

4.2 Muut maksut

Vuokranantaja pidättää itselleen oikeuden saada vesihuoltolaissa (119/01) tarkoitetun liittymismaksun. Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan lisämaksun vesihuoltolain mukaisesti.

Vuokralainen maksaa kiinteistön muodostamisesta ja rekisteröinnistä perittävät maksut voimassa olevan taksan mukaan siinäkin tapauksessa, että sanotut toimenpiteet ovat tapahtuneet vuokranantajan hakemuksesta.

Vuokralainen maksaa myös mahdolliset yksityistielain (358/629) mukaiset maksut.

4.3 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokra-ajan päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 2.2 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 kuitenkaan koske:

- 1) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4) puita ja pensaita.

5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

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

5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

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

Jos maanvuokraoikeus 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 3.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastus-velvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 10 vuodeksi 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 sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. 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.

5.6 Vuokralaisen ostovelvoite

Vuokralaisella on velvollisuus ostaa vuokra-alue omakseen viimeistään 30 vuorokauden kuluessa vuokra-alueelle rakennettavan asemakaavan mukaisen asuinrakennuksen käyttöönottokatselmuksesta lukien. Kauppahinta on 360 000 euroa, kaupantekohetkeen asti maksetut vuokrat luetaan osaksi kauppahintaa. Mikäli kauppa ei vuokralaisesta johtuvasta syystä tehdä edellä mainitun mukaisesti, nousee vuosittain maksettavan vuokran määrä kolminkertaiseksi siitä hetkestä lukien, milloin kauppa olisi viimeistään pitänyt tehdä. Korotettuja vuokria ei lueta osaksikaan kauppahintaa.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille em. käyttöönottotarkastuksesta.

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 kahden (2) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää edellisessä kappaleessa mainittua määräaika.

6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

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

6.3 Vuokraoikeuden kirjaus

Vuokralaisen tulee kirjata vuokraoikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

6.4. Vuokraoikeuden siirto ja siirron kirjaus

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokran-antajalle yhden (1) kuukauden kuluessa ja samalla näyttämään vuokranantajalle siirtoasiakirjat.

6.5 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.6 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 2.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

6.7 Maa-ainekset ja puusto

Vuokranantaja saa halutessaan korvauksetta ja kustannuksellaan ottaa vuokra-alueelta sen mullan, jota ei tarvita vuokra-alueen nurmettamiseen. Ennen rakennustöiden aloittamista asiasta on sovittava kaupungin kanssa.

Tontilla vuokraushetkellä olevat puut siirtyvät vuokralaisen omistukseen, mutta niitä ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman kaupungin lupaa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava.

6.8 Kunnallistekniikan yms. rakentaminen ja vuokralaisen velvoitteet

Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia katujen, teiden, vesi- ja viemärijohtojen yms. rakentamista ennen kuin vuokranantaja katsoo voivansa rakentaa ne.

Vuokranantaja rakentaa vuokra-alueelle ns. tonttivesijohdon ja tonttviemärin vuokra-alueen rajalle saakka. Vuokralaisen on kustannuksellaan liitettävä vuokra-alueella olevat rakennukset yleiseen viemäriin ja vesijohtoon välittömästi niiden tultua rakennetuiksi. Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle vuokranantajan kulloinkin vahvistamat tonttijohtomaksut.

Vuokralainen tulee huolehtia kustannuksellaan tonttviemäröinnin yhteydessä kiinteistöön rajoittuvilta puisto- tai lähivirkistysalueilta valuvien pintavesien poisjohtamisesta. Vuokralainen huolehtii tonttihulevesien johtamisen kaupungin rakentamaan hulevesiverkostoon.

6.9 Vuokra-alueen aitaaminen

Ellei toisin ole sovittu tai määrätty, ottavat vuokralainen ja naapuri/naapurit kumpikin puoleksi osaa yhteiselle rajalle määrätyn aidan tekemiseen. Vuokranantajalla ei ole tätä velvollisuutta semmoisen rakentamattoman naapurialueen puolesta, jota vuokranantaja ei ole vielä luovuttanut hallustaan.

6.10 Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä voi vuokranantaja asettaa hänen maksettavakseen sopimussakon, jonka suuruus ei saa nousta yli kulloinkin perittävän vuotuisen vuokran kymmenkertaisen määrän. Tämän lisäksi on vuokralainen velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingon sekä vuokranantajan kustannukset vuokralaisen puolesta suoritetuista töistä, kuten katujen kunnossa- ja puhtaanapidosta yms. Vuokralainen voidaan myös velvoittaa oikaisemaan määrääjän kuluessa tämän vuokrasopimuksen vastainen rakentaminen tai muu toimenpide taikka korjaamaan laiminlyönti.

6.11 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

ALLEKIRJOITUKSET

