

# MAANVUOKRASOPIMUSLUONNOS

Asuinrakennuksen rakennuspaikka

**VUOKRANANTAJA** Orimattilan kaupunki (y-tunnus 0129920-0), PL 46, 16301 Orimattila

**VUOKRALAINEN** NN

(henkilötunnus)  
(yhteystiedot)

## 1. VUOKRA-ALUE

Orimattilan kaupungin XXXX kylässä sijaitseva kiinteistö/määräala kiinteistöstä xxxx (karttaliite). Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön pinta-ala on XXXX m<sup>2</sup>.

Vuokra-alue sijaitsee xxxn asemakaavan korttelissa xxxx ja vastaa ohjeellisen tonttijaon mukaista asuinrakennuksen rakennuspaikkaa nro X, osoitteessa XXXXXXXXXXXXXXX.

## 2. KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

## 3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on 50 vuotta alkaen tämän vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä.

### 3.1 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa ja alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen sopimuskauden päättymistä, tullaanko alue edelleen vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

### 3.2 Osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue omakseen kaupungilla kulloinkin voimassa olevalla ostohinnalla ja -ehdoilla.

## 4. MAKSUT

### 4.1 Vuokra

Rakennuspaikan vuokra on vuokrasuhteen alussa \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) euroa vuodessa. Vuokran suuruus määräytyy vuokra-alueen pinta-alan ja kaupunginvaltuuston päättämän neliöhinnan mukaan vuosivuokran ollessa 6% vahvistetusta myyntihinnasta.

TAI (mikäli kyseessä on Orimattilan Hennasta vuokrattava tontti)

Rakennuspaikan vuokra on vuokrasuhteen alussa \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) euroa vuodessa. Vuokran suuruus määräytyy vuokra-alueen pinta-alan ja kaupunginvaltuuston päättämän neliöhinnan mukaan vuosivuokran ollessa 5% vahvistetusta myyntihinnasta.

Vuokra maksetaan kaupungin lähettämän laskun mukaisesti yhtenä eränä vuosittain toukokuun loppuun mennessä.

Ensimmäisen vuoden vuokra määräytyy täysien kalenterikuukausien mukaisesti vuosivuokrasta ja se maksetaan heti vuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

#### 4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että vuosivuokraa 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 siten, että perusindeksinä on allekirjoitusvuoden keski-indeksi Tarkistusindeksi on kunkin vuoden keski-indeksi. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan alkuperäisellä vuosivuokralla. Indeksitarkistus tehdään kunkin kalenterivuoden alussa.

#### 4.3 Asemakaavamuutoksen vaikutus vuokran suuruuteen

Mikäli asemakaavamuutoksen seurauksena osa rakennuspaikan koko muuttuu, tarkistetaan vuokraa vastaavasti.

#### 4.4 Muut maksut

Vuokralainen maksaa kiinteistön muodostuksesta sekä vuokrasuhteen rekisteröinnistä perittävät maksut.

#### 4.5 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. RAKENTAMINEN JA RAKENNUSPAIKAN KUNNOSSAPITO

#### 5.1. Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen, rakennustapaohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen **kolmen vuoden kuluessa** vuokra-ajan alkamisesta lukien. Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa Ostajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset.

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

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

## **5.2. Rakennuspaikan ja rakennusten kunnossapito**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen 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 vuokramaksus- sa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

## **5.3. Puusto**

Ennen vuokrasopimuksen tekoa kaupunki on oikeutettu poistamaan rakennuspaikalla kasvavaa puustoa. Vuokrasopimuksen voimassaoloajan puusto on vuokralaisen omaisuutta. Vuokralainen hoitaa itse kustannuksellaan mahdollisen puiden poiston sekä vastaa puiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista.

## **5.4 Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus**

Vuokranantaja ilmoittaa, että käytävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

## **5.5 Maaperän/pohjaveden 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) 16 tai ja 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

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

# **6. LUNASTAMINEN VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYTTYÄ**

## **6.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus**

Vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan kaavan mukaisen käyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen.

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 alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia, keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia, eikä ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä puita ja pensaita.

## **6.2 Vuokranantajan lunastusoikeus**

Kaupungilla on oikeus lunastaa myös kohdan 6.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

### **6.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen**

Kaupunki maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden tekni-  
sestä 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 rautessa  
hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään,  
minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

### **6.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen**

Mikäli asianosaiset sopivat vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakau-  
den päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan lunas-  
tusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoit-  
tanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 25 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.

### **6.5 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 kulus-  
sa 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 huuto-  
kaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä  
omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

## **7. MUUT SOPIMUSEHDOT**

### **7.1 Alivuokraus**

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

### **7.2 Katselmuks**

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

### **7.3 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten  
johtojen, laitteiden ja niiden tukirakennelmien sijoittamisen vuokra-alueelle. Näistä  
toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen  
tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## 7.4 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki 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.

## 7.5 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 loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

## 7.6 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 (669/78) on säädetty.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa tienä käytettyä aluetta 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.

## 7.7 Vuokraoikeuden kirjaaminen ja siirto

Vuokralaisella on velvollisuus hakea vuokraoikeuden kirjaamista kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen tekemisestä siten kuin maakaassa (549/95) säädetään. Mikäli vuokralainen ei täytä kirjaamisvelvollisuutta määräajassa, voi kirjaamisviranomaisen sakon uhalla velvoittaa hänet sen tekemään.

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kaupunkia kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa on säädetty.

Ensimmäisessä kappaleessa selostettu vuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuus koskee myös siirron saajaa.

Jos vuokraoikeus siirretään toiselle ilman kaupungin lupaa ennen kuin rakentamisvelvoite on täytetty, on vuokralaisen suoritettava kaupungille sopimussakkona määrä, joka vastaa 5 vuoden vuokraa. Sakkoa ei peritä, jos siirrosta on sovittu kaupungin kanssa.

## 7.8 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun veloitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 6 on määrätty.

## **7.9 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

## **7.10 Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kunnan osalta sitten, kun kunnan viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

## **ALLEKIRJOITTAMINEN**

Aika ja paikka:

Allekirjoitukset:

LIITTEET: Kartta