

MAANVUOKRASOPIMUSLUONNOS

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

VUOKRALAINEN Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy
Y-tunnus 1610021-7
Osoite Erkontie 9, 16300 Orimattila

1. VUOKRA-ALUE

Orimattilan kaupungin Tönnön kylässä sijaitseva kiinteistö Sairaalanmäki 560-416-2-459 (karttaliite). Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön pinta-ala on 36 515 m².

Vuokra-alue on kokonaisuudessaan Kankaanmäen asemakaavan kortteli 0910 ja vastaa ohjeellisen tonttijaon mukaista sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS-1). Vuokra-alue sijaitsee osoitteessa **Terveystie 1, 16300 Orimattila** ja sillä sijaitsee sairaala, jonka omistaa vuokralainen.

2. KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla Sosiaalitoimen ja/tai terveydenhuollon toimintaan, siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on 50 vuotta alkaen tämän vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä.

4. MAKSUT

4.1 Vuokra

Maa-alueen vuokra on vuokrasuhteen alussa **55 700,00** euroa (viisikymmentäviisituhattaseitsemänsataa) vuodessa. Vuokran suuruus määräytyy vuokra-alueen pinta-alan ja määritellyn neliöhinnan (15 €/m²) sekä kiinteistön piha-alueella tehtyjen parannustöiden aiheuttaman arvonnousun mukaisesti vuosivuokran ollessa 6% kiinteistön maapohjalle lasketusta arvosta.

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.

5. RAKENTAMINEN JA RAKENNUSPAIKAN KUNNOSSAPITO

5.1. Toiminnan vaatimat luvat

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.

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

5.3. Puusto

Vuokra-alueella sijaitseva puusto jää vuokranantajan omaisuudeksi. Vuokranantaja voi menetellä puuston osalta parhaaksi katsomallaan tavalla.

5.4 Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

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

Vuokra-alue on aiemmin ollut sairaalakäytössä.

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 tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

6. VELVOLLISUUDET VUOKRASUHTeen PÄÄTTYTTYÄ

Ellei toisin osapuolten kesken sovita, vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueet.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueilta 12 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueilla oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Kaupunki ja vuokralainen voivat myös sopia vuokra-alueilla olevien rakennusten tai muun omaisuuden lunastuksesta kaupungille.

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 Katselmukset

Kaupungilla 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.

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 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.

7.6 Vuokraoikeuden kirjaaminen ja siirto

Vuokralaisella on velvollisuus hakea vuokraoikeuden kirjaamista kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen tekemisestä siten kuin maakaareissa (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 maakaareissa on säädetty.

Ensimmäisessä kappaleessa selostettu vuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuus koskee myös siirron saajaa.

7.7 Sopimuksen purkaminen

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

7.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

7.9 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

