

MAANVUOKRASOPIMUSLUONNOS

Teollisuus- ja varastorakennuksen rakennuspaikka

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

VUOKRALAINEN Huido Oy (y-tunnus 2754167-5), os. Ruolankatu 18 A2, 15150 LAHTI.

1. VUOKRA-ALUE

Orimattilan kaupungin Pennalan kylässä sijaitseva määräala kiinteistöstä Härmä 560-407-17-42 (karttaliite). Vuokrattavan määräalan pinta-ala on 1000 m²

Vuokra-alue sijaitsee Pennalan teollisuus- ja logistiikka-alueen asemakaavan korttelissa 48, osoitteessa **Kytöniityntie 7, 16320 PENNALA**.

2. KÄYTTÖTARKOITUS

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

3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on 5 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 **360 euroa** vuodessa. Vuokran suuruus määräytyy vuokra-alueen pinta-alan ja kaupunginvaltuuston päättämän neliöhinnan mukaan vuosivuokran ollessa 6% 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 vuokrasuhteen rekisteröinnistä perittävät maksut.

5. RAKENTAMINEN JA RAKENNUSPAIKAN KUNNOSSAPITO

5.1. Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen, rakennustapaohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen teollisuus- tai varastorakennuksen **vuoden kuluessa** vuokra-ajan alkamisesta lukien. Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun uudisrakennuksen perustus tai väliaikainen rakennus on rakennettu ja rakennustarkastaja on sen hyväksynyt. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Vuokralaisen tulee suorittaa tarvittaessa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisen 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.

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

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Alivuokraus

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

6.2 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.

6.3 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.

6.4 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.

6.5 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.

6.6 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.

6.7 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.

6.8 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 velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen ja purkamaan rakennelmat/rakennukset viipymättä, jos vuokrasopimus puretaan.

6.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.10 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: Orimattilassa xx.xx.2021

Allekirjoitukset:

ORIMATTILAN KAUPUNGIN TEKNINEN TOIMI

Kari Setälä
Kaupunkikehitysjohtaja

VUOKRALAINEN

Panu Heinonen
toimitusjohtaja
Huido Oy
Ruolankatu 18 A2
15150 LAHTI

LIITTEET: Kartta

