

MAANVUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA Vaasan kaupunki Y-tunnus: 0209602-6

KAUPUNGIN PÄÄTÖS Kaupunginhallitus xx.xx.20xx § xxx,
päättös on lainvoimainen

VUOKRALAINEN

VUOKRA-ALUE Tontti 905-41-2-X₂ (pinta-ala 1,2 ha) osoitteessa Nuotiopiiri 2

Kommentoitu [EP1]: Nykyinen tontti 905-41-2-1 jaetaan. Lopullinen pinta-ala määrittyy tonttijaon muutoksessa.

VUOKRA-AIKA _____ kuun 1. päivästä 2021 joulukuun 31. päivään 2051.

VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS Päiväkodin rakentamiseen maanvuokralain (258/1966) 5 luvun mukaisena muuna maanvuokrana.

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Alueen perusvuokra on **8125,00 €** ($125,00 \text{ €/k-m}^2 * 1300 \text{ k-m}^2 * 5\%$) vuodessa vastaten vuoden 2021 tammikuun elinkustannusindeksin lukua 1987. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin (1951 = 100) sopimuksen voimaantulovuoden tammikuun arvoon siten, että vuotuinen vuokra muuttuu indeksin muutoksen mukaisesti perusindeksin ollessa 100. Kalenterivuoden vuokra määrätään saman vuoden tammikuun indeksin perusteella. Jos edellä mainitun indeksin laskeminen lopetetaan, vuokranantaja on oikeutettu soveltamaan toista samanluonteista indeksiä vuokralaista kuultuaan.

Kommentoitu [EP2]: Yksikköhinta perustuu ARA-hintaa.K-m2 määrä tarkentuu lopullisen laajuuden perusteella

Vuokra kannetaan kalenterivuositain kahdessa yhtä suuressa erässä vuokranantajan määrääminä vuokrausmaksupäivinä huhtikuussa ja lokakuussa.

2 §

Muita maksuja

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan tontin lohkomisesta ja rekisteröinnistä vahvistetun taksan mukaisen maksun.

Vuokralainen vastaa liittymismaksusta ja muista vesihuoltolain (119/2001) kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista. Liittymiskohta yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon on tontin ja katualueen rajalla.

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen vuokranantajalle viivästyy, vuokralainen on velvollinen maksamaan langenneille erille viivästyskorkoa korkolain mukaisesti (633/82) ja vuokranantajalle aiheutuneet kohtuulliset perimispalkkiot.

3 §

Siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus kolmannelle.

Jos vuokraoikeus siirretään ennen kuin rakennukset on rakennettu tämän sopimuksen 7§:n mukaisesti, vuokraoikeuden siirtänyt vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle lisämaksuna kulloinkin perittävän, alentamattoman vuosivuokran kolmekymmenkertaisena (30), ellei vuokranantaja vuokralaisen hakemuksesta muutoin päättä. Tämä ei koske vuokraoikeuden siirtoa saman konsernin sisällä.

Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot kiinteistöllä harjoitetusta toiminnasta sekä maaperän puhtaudesta.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren (540/95) mukaisesti kirjaamisviranomaiselta.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa vuokranantajalle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

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

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaataavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

4 §

Alivuokraus

Vuokratontin tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

5 §

Omaksioisto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta lunastaa tonttia omaksi.

6 §

Vuokraoikeuden kirjaaminen ja kiinnitykset

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren (540/95) mukaisesti kirjaamisviranomaiselta.

Vuokralainen valtuuttaa vuokranantajan hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokralaisen rakennuksiin enintään vuokranmaksun kolminkertaiseen määrään asti.

7 §

Panttaussitoumus

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavan panttikirjan vuokranantajalle vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta viivästyskorkeineen ja perimiskuluineen.

Jos vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut erääntyneet maksut maksamatta, vuokranantajalla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

8 §

Rakentamisvelvollisuus

Tontille on xx.xx.xxxx mennessä toteutettava kasvatus- ja opetuslautakunnan xx.xx.20xx § xx hyväksymän kilpailuehdotuksen (xxx0 m²) mukainen päiväkotirakennus, ellei vuokranantajan kanssa muuta sovita.

Rakennuspiirustukset sekä mahdolliset muutospäivitykset on esitettävä vuokranantajan hyväksyttäväksi, ennen lopullisen rakennusluvan hakemista.

Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai tuhoutuu, on se rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvistä maaperätutkimuksista ja rakennuksen perustamistavasta.

Tontinomistajan oikeuden ja velvollisuudet tehdä aita tontin rajalle siirretään vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia vuokranantajaa osallistumaan tonttien välisen aidan rakentamiseen ja kunnossapitämiseen sellaisen tontin puolesta, joka on vielä rakentamattomana vuokranantajan hallinnassa.

9 §

Maa-ainekset ja kasvusto

Vuokralainen ei saa vuokra-aikana ilman vuokranantajan lupaa luovuttaa tai viedä pois mitään vuokra-alueeseen kuuluvaa.

Tontin rakentamisesta syntyvä ylijäämämaa-aines on vuokranantajan omaisuutta, joka tulee kuljettaa vuokralaisen kustannuksella vuokranantajan osoittamaan paikkaan. Mahdollisista vastaanottomaksuista vastaa vuokralainen.

Vuokraoikeuteen kuuluu tontilla kasvavat puut. Alueella kasvavia puita ei saa ilman vuokranantajan lupaa vahingoittaa tai kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Kaatamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen. Rakennustyön aikana on puut tarpeellisin osin suojattava. Puiden mahdollisesta kaatamisesta on sovittava vuokranantajan kanssa. Vuokranantaja poistaa tontilla olevan puuston sovittavin osin ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Vuokralainen on velvollinen tarkkailemaan puiden kuntoa ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin vahingonvaaran torjumiseksi.

10 §

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä rakentamattoman osan hyvässä kunnossa kulloinkin voimassa olevien lakien ja toimivaltaisten viranomaisten ohjeiden ja päätösten mukaisesti.

11 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue 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 katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutetun kadun osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekkoitus.

12 §

Hulevedet

Vuokralainen vastaa hulevesien hallinnasta asemakaavan määräyksiensä mukaisesti.

13 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, että vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli myöhemmin kuitenkin osoittautuu, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut ennen vuokralaisen hallintaan siirtymistä, vuokranantaja vastaa ympäristösuojelulaisissa ja maakaassa säädettyssä sekä erikseen sovittavassa laajuudessa kaikista maaperän puhdistamis- ja ennalleen saattamiskustannuksista vuokra-alueen asemakaavamukaisen käyttötarkoituksen ja viranomaisten edellyttämässä laajuudessa. Vuokralaisen on otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

14 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoinkaan pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristösuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten

kuin ympäristönsuojelulaisissa määrätään. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa pilaantunut alue vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

15 §

Katselmuksset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaiselle ilmoitetaan aikomuksesta pitää katselmus etukäteen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy tarvittaviin tiloihin. Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

16 §

Yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen sallii Vaasan kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa. Vuokranantaja korvaa oikeuden käyttämisestä vuokralaiselle aiheutuvan suoranaisen haitan tai vahingon.

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan niin vaatiessa varaamaan vuokra-alueelta tilan muunta-
moa varten.

Tässä tarkoitetusta toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti. Korvaus ei kuitenkaan koske johtoja tai laitteita, jotka sijaitsevat vuokra-alueella jo ennen luovutusta tai on osoitettu asemakaavassa sijoitettavaksi tontille.

17 §

Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi, yleistä jalankulkua palvelevaksi kulkuväyläksi tai yleisen rakennuksen rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koska alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee ja joka on vuokrakohteella harjoitettavalle toiminnalle tarpeen. Ennen ehdon tuottaman oikeuden käyttämistä vuokralaista on kuultava eikä oikeutta saa käyttää siten, että se tuottaisi vuokralaiselle kohtuutonta haittaa. Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

18 §

Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen silloin erikseen vahvistettavilla vuokraehdoilla edellyttäen, että

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa,

- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

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

19 §

Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokranantaja ei lunasta vuokra-ajan päätyttyä vuokra-alueella olevia rakennuksia tai laitteita.

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen panemaan vuokra-alueen kuntoon.

Jollei rakennuksia ja laitteita poisteta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus menetellä vuokra-alueella olevalla omaisuudella haluamallansa tavalla ja panna alue kuntoon vuokralaisen kustannuksella.

20 §

Purkaminen

Sopijapuolella on oikeus irtisanoa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla. Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennelmat ja laitteet sekä siistimään alueen kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä uhalla, että vuokranantajalla on oikeus teettää työt vuokralaisen kustannuksella.

21 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kulloinkin enintään alentamattoman vuosivuokran kaksinkertainen määrä.

22 §

Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

23 §

Menettely riitatapauksissa

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikkakunnan käräjäoikeudessa.

24 §

Lisäehdot

Osapuolilla on perustellusta syystä oikeus antaa tähän sopimukseen perustavia tietoja kolmannelle.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Vaasassa, ____ . ____ kuuta 2021

VAASAN KAUPUNKI

Petur Eklund
Kaupungingeodeetti

VUOKRALAINEN

N.N.

Todistaa
