

VUOKRASOPIMUS

Tällä vuokrasopimuksella vuokrataan seuraavin ehdoin jäljempänä merkitty ja kohdassa 3 mainittu alue, jota jäljempänä sanotaan tontiksi.

1. VUOKRANANTAJA MASKUN KUNTA, y-tunnus 0204064-7
Keskuskaari 3, 21250 Masku

2. VUOKRALAINEN XXXX
XXXX

3. VUOKRAKOHDE	kunta	MASKU
	kiinteistötunnus	481-415-XX-XX
	tilan nimi	XXX
	pinta-ala	XX m ²
	korttelin nro	XX
	kartta	liite nro 1
	osoite	XXX

4.VUOKRA-AIKA 50 vuotta XX.12.2021 lukien

5. VUOKRAMAKSU Perusvuokra on 5,0 % tontin vahvistetuista myyntihinnasta eli XXX € vuodessa.

Perusvuokra korotetaan tai alennetaan kalenterivuositain samassa suhteessa kuin maksun erääntymishetkeä edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi (1951:10 = 100) on suurempi tai pienempi kuin perusindeksi, jona käytetään vuokrauden alkamista edeltäneen vuoden keskimääräistä indeksiä.

Vuotuinen vuokra on maksettava kahtena eränä puolivuositain toukokuun ja marraskuun kuluessa vuokranantajan osoittamalle tilille.

Jollei vuokramaksua määräaikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille viivästysajalta korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisen vuotuisen viivästyskoron, joka on seitsemän prosenttiyksikköä korkeampi kuin kulloinkin voimassa oleva korkolain 12 §:ssä tarkoitettu viitekorko.

6. RAKENTAMISVELVOITE

Tontille on rakennettava asemakaavan, rakennusjärjestyksen, hyväksytyjen piirustusten ja rakennustapaohjeiden mukainen kerrosalaltaan vähintään XXX m²:n rakennus, kolmen vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa käyttöönottokatselmuksen.

Rakennusta ei saa kunnan suostumuksetta osittainkaan purkaa. Jos rakennus kokonaan tai osaksi palaa, se on rakennettava uudelleen kahden vuoden kuluessa.

Kunta voi painavista syistä hakemuksesta pidentää sanottuja rakennusaikoja. Vuokralaisen on kuitenkin haettava jatkoaikaa kirjallisesti kunnalta viimeistään kolme (3) kuukautta ennen em. määräaikojen päättymistä.

7. VUOKRALAISEN LUNASTUSOIKEUS

Lunastusaika on viisitoista (15) vuotta.

Vuokralaisella on oikeus lunastaa eri kauppakirjalla tontti omaanseen yllämerkityn ajan kuluessa vuokrakauden alkamisesta lukien, mikäli hän on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa. Lunastushinta on tontin alkuperäinen myyntihinta kohdan 5. mukaisin indeksimuutoksin. Myyntihintaan lisätään lohkomiskustannukset.

8. VUOKRALAISEN ETUOIKEUS UUELLEEN VUOKRAUKSEEN

Vuokralaisella, joka on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa, on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, mikäli se uudelleen luovutetaan vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen.

Kunnan tulee ilmoittaa vuokralaiselle yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä, tuleeko tontti uudelleen vuokrattavaksi samanlaiseen tarkoitukseen ja myönteisessä tapauksessa, millä ehdoilla.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeuttaan, hänen on siitä tehtävä viimeistään kuutta (6) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä kunnalle kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää oikeutensa.

9. KUNNAN LUNASTUSVELVOLLISUUS

Kun vuokrasopimus päättyy, kunta on velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat vuokralaisen rakentamat rakennukset sekä hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset. Lunastusvelvollisuus ei käsitä ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä rakennuksia, laitteita ja laitoksia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen tarkoitukseen tai rakennettu ilman asianmukaista lupaa tai lupaehtojen vastaisesti.

Lunastushintana maksetaan kuusikymmentä 0/100 (60) prosenttia em. lunastuskohteiden nk. teknisestä arvosta.

Milloin kunta on edellä 8. kohdassa mainitulla tavalla ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään viideksitoista (15) vuodeksi entisin ehdoin taikka edellisen sopimuksen päättymisestä välittömästi alkavan uuden vuokrasopimuksen tekemiseen oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä tontin käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, kunta ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin on vuokralainen velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa (6) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, kunnalla on oikeus vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta vuokralaisen kustannuksella.

10. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTO

Vuokralainen ei saa kunnan suostumuksetta antaa tonttia tai sen osaa toisen käytettäväksi taikka muutoin hallittavaksi.

Vuokralainen on kuitenkin oikeutettu kuntaa kuulematta siirtämään vuokraoikeuden toiselle. Luovutuksesta on yhden (1) kuukauden kuluessa kirjallisesti ilmoitettava kunnalle esittäen samalla luovutuskirja ja muut tarpeelliset asiakirjat ja jättäen niistä jäljennökset.

Kunta sitoutuu olemaan myymättä tonttia kolmannelle vuokratuuden kuluessa.

11. KAAVA- TAI YKSITYISTIEN KUNNOSSA- JA PUHTAANAPITO

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kaavatien kunnossa- ja puhtaanapidosta siten kuin laissa (669/78) kadun ja eräiden yhteisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty.

Milloin tontin kohdalla olevaa tietä ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on vuokralainen velvollinen huolehtimaan tieosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta tai maksamaan yksityisten tiemaksut, jollei toisin sovita.

12. VUOKRATONTTIA KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ

Tontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Kaadetut puut kuuluvat kunnalle. Vuokralaisen on pidettävä rakennukset täydestä arvosta palovakuutettuina.

Tonttia, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa kunnan suostumuksetta käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen tarkoitukseen. Vuokralainen on velvollinen pitämään hyvässä kunnossa tontilla olevat rakennukset, laitokset, laitteet, aidan sekä tontin rakentamattoman osan sekä noudattamaan siinä suhteessa annettuja määräyksiä. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastoimiseen eikä sillä muutoinkaan saa harjoittaa toimintaa, joka voi aiheuttaa savun, hajun tai melun vuoksi taikka muusta sellaisesta syystä kohtuutonta rasiutusta naapurille.

Kunnalla on oikeus toimittaa tontilla katselmuksia annettuaan siitä, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, hyvässä ajoin tiedon vuokralaiselle, jonka tulee, mikäli mahdollista, olla toimituksessa läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko tontti ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kunnan määräämässä ajassa.

Vuokralainen on velvollinen sallimaan viemärin, vesijohtojen, puhelin- ja sähköjohtojen sekä muiden sellaisten johtojen ja näiden vaatimien kiinnikkeiden ja tukien sijoittamisen tontille sekä näiden tarpeellisen huollon. Asennustöiden jälkeen kunta on velvollinen saattamaan tontin entiseen kuntoon. Kunta on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle suorittamastaan rakentamis- tai asentamistyöstä aiheutuvan suoranaisen vahingon.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista. Kunta ei vastaa mahdollisista korvausvaatimuksista, jotka saattavat syntyä maapohjan painumisista tai muista maaperän olosuhteista

13. VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä siitä maanvuokralain (258/66) 21 ja 54 §:ssä on säädetty.

Milloin kysymyksessä on asuntuotantolain nojalla lainoitettavasta rakennushankkeesta, ei irtisanomisoikeus ole voimassa asuntolainan myöntämisestä lukien sen kokonaan takaisin maksamiseen saakka.

14. VAKUUS

Vuokranantajalla on oikeus hakea vuokraajan kustannuksella vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin rakennuksiin kolmen vuoden vuokraa vastaava kiinnitys (panttioikeus) niin, että kunnan panttioikeus on ensimmäisellä sijalla etuoikeudessa. Maanmittaustoimisto saa toimittaa panttikirjan kunnalle. Panttaus on tapahtunut, kun kunta saa panttikirjan.

Vuokranantajan suostumuksella voi vakuuden hakijana olla pankki- tai muu rahalaitos.

15. LIITTYMISMAKSUT

Vuokranmaksun lisäksi vuokralainen maksaa vesihuoltolain (119/2001) mukaisena liittymismaksuna liittymissopimuksen teko hetkellä voimassa olevien taksojen mukaiset vesi- ja jätevesiliittymismaksut.

Mikäli vuokratulle tontille myöhemmin rakennetaan lisää, vuokralainen sitoutuu maksamaan vesihuoltolain mukaisten liittymismaksujen muutosta vastaavan määrän.

16. LISÄEHDOT

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet käsitellään Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

TARPEETON POISTETAAN luku 3 AKR – luku 5 KTY-1

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 3 luvun asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 5 luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen kunnalle ja toinen vuokralaiselle.

17. ALLEKIRJOITUKSET

Maskussa XX päivänä XXkuuta 202X

MASKUN KUNNANHALLITUS

XXX
kunnanjohtaja

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot tarkoin täyttämään.

Paikka ja aika sama

XXXX

LIITE