

MAANVUOKRASOPIMUS (malli)

1. JOHDANTO

1.1. Sopijapuolet

Vuokranantaja:

Laukaan kunta (Y-tunnus: 0176478-2), jäljempänä ”Vuokranantaja”
Osoite: PL 6, 41341 LAUKAA

Vuokraaminen perustuu maankäyttöpäällikön lainvoimaiseen päätökseen x.x.x § x [tontin varaus-päätös]

Vuokralaiset:

1.2. Vuokra-alue

Kiinteistö

Laukaan kunnassa sijaitseva tila **410-x-x-x Nimi**. Tilan pinta-ala on x.x.x päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan x m².

Käyttötarkoitus kaavassa ja muu yksilöinti

Kaava:

Käyttötarkoitus:

Kortteli nro:

Rakennuspaikan nro:

Rakennusoikeus:

Osoite:

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asuamiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

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

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

2.2. Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on vuokralaisen pyynnöstä suorittanut käyttöönottokatselmuksen ja hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Rakentamisvelvoitteella tarkoitetaan pysyvän rakennuksen rakentamista. Tilapäinen rakennus ei täytä rakentamisvelvoitteen ehtoja.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

2.3. Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Vuokra-alueella sijaitsevat puut kuuluvat Vuokranantajalle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien 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.

2.4. Maaperän roskaantuminen ja pilaantuminen

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

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei Vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan roskaannu tai pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana jätelain (646/2011) 72 §:n tarkoittamalla tavalla roskaantunut tai ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin jätelain 8 luvussa tai ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

2.5. Katselmukset

Vuokranantajalla 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.

2.6. Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai vuokra-aluetta palvelevien tarpeellisten rakentamislain (751/2023) 131 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen vuokra-alueelle sekä rakentamislain 134 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkin ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai vuokra-alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen vuokra-alueelle.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä Vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

2.7. Luovutusvelvollisuus

Jos Vuokranantaja 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.

3. VUOKRASUHTTEEN KESTO

3.1. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa x.x.x [allekirjoituspäivänä] ja päättyy x.x.x. [50 vuotta]

3.2. Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen 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 vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

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

3.3. Vuokralaisen lunastusoikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue omakseen vuokra-aikana. Kauppahinta muodostuu ensisijaisesti kauppakirjan allekirjoitushetkellä voimassaolevan alue-/vyöhykehinnon tai muun erikseen päätetyn yleisen hinnoitteluperiaatteen mukaisesti.

Jos edellä tarkoitettua hinnoittelua ei ole päätetty, kauppahinta muodostuu x.x.20xx [10 vuoden kulluttua vuokra-ajan alkamisesta] saakka vuokra-alueen alkuperäisestä kauppahinnasta x euroa. Määräaikaan asti vuokranantajalla on oikeus korottaa alkuperäistä kauppahintaa enintään virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti, jos vuokranantaja katsoo, että kauppahinta ei vastaa markkinahintaa kaupanteon hetkellä. Silloin perusindeksinä on vuoden 20xx xkuun indeksiluku x [viimeisin tiedossa oleva indeksiluku]. Tarkistusindeksi on kaupantekohetkenä edellinen joulukuun indeksiluku. Tarkistettu kauppahinta pyöristetään lähimpään sataan.

Jos yleistä hinnoittelua ei ole voimassa ja alkuperäisen kauppahinnan määräaika on umpeutunut, kauppahinta määräytyy vuokra-alueen markkinahinnan mukaan kaupanteon hetkellä, jonka vuokranantaja arvio erikseen.

4. MAKSUT

4.1. Vuokra

Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on x euroa (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra eräänny maksettavaksi kesäkuun 30. päivänä tai Vuokralaisen niin halutessa siten, että puolet vuokrasta eräänny kesäkuun 30. päivänä ja puolet joulukuun 31. päivänä.

4.2. Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) 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 seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 20x xkuun indeksiluku x *[allekirjoitushetkellä viimeisin tiedossa oleva]*.

Tarkistusindeksi on edellisen vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

4.3. Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt Vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

5. LUNASTAMINEN

5.1. Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä, Vuokranantaja on velvollinen lunastamaan Vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 2.2 tarkoitetun rakennuksen ja muut Vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia Vuokralaisen omistamia pysyvästi käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4) puita ja pensaita.

5.2. Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa Vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan vuokra-alueen tulevaa käyttöä.

5.3. Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos vuokraoikeus 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 rauetessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee Vuokralaiselle. Mikäli lunastushinta ei riitä panttikirjan osoittamaan määrään, Vuokralainen vastaa jäljelle jäävien saatavien maksamisesta.

5.4. Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Jos Vuokranantaja on ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut Vuokralaiselle olevansa halukas tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokranmaksusta, 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. Vuokranantaja ei myöskään ole lunastusvelvollinen uuden vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

5.5. Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset ja rakennelmat, laitteet ja laitokset, puut ja pensaat sekä muun omaisuutensa, jota Vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua Vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu vuokra-alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, Vuokranantajalla on oikeus myydä ne Vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue Vuokralaisen kustannuksella.

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1. Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva Vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, Vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on loppuunsaatettava kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty.

6.3. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus Vuokranantajaa kuulematta toiselle. Vuokralaisen tulee huolehtia siitä, että siirronsaaja tulee tietoiseksi tästä sopimuksesta ja toteaa sen allekirjoituksellaan

itseään sitovaksi. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta viipymättä Vuokranantajalle. Ilmoituksen ohien on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

6.4. Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5. Sopimuksen purkaminen

Vuokranantajalla on oikeus purkaa tämä sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos Vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 2.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisveloitteen. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menettään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

6.6. Vuokraoikeuden kirjaaminen ja kiinnitykset

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

Vuokranantajalla on tämän sopimuksen perusteella, vuokra-ajan kuluessa, oikeus vuokralaisen kustannuksella hakea yhteensä enintään x euron [$3 \times \text{perusvuokra}$] suuruiset kiinnitykset vuokraoikeuteen, vuokranmaksun suorittamisen vakuudeksi. Tämä oikeus koskee myös hakemuksen allekirjoitusta vuokralaisen puolesta. Mahdolliset rahalaitosten myöntämät rakennuslainat ovat kuitenkin etusijalla.

6.7. Sopimussakko

Mikäli Vuokralainen laiminlyö kohdassa 2.2. tarkoitetun rakentamisveloitteen, vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle sopimussakon, jonka suuruus vastaa perusvuokraa nelinkertaisena. Sopimussakko peritään rakentamisveloittemääräajan umpeuduttua jokaiselta alkavalta 12 kuukaudelta, kunnes rakentamisveloite on täytetty. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan edellä mainitun sopimussakon myös silloin, jos vuokranantaja on myöntänyt rakentamisveloitteelle jatkoaikaa, mutta rakentamisveloite on laiminlyöty uuden määräajan umpeutuessa. Sopimussakkoa peritään enintään viideltä vuodelta.

Mikäli vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden rakentamattomana toiselle ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta, Vuokralainen on velvollinen suorittamaan Vuokranantajalle vuokrasopimuksessa mainitun rakennuspaikan lunastushinnan suuruisen sopimussakon.

Mikäli Vuokralainen muutoin rikkoo tätä sopimusta, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle tästä aiheutuvan vahingon.

6.8. Lisäehdot

- 6.8.1. Vuokra-alue on aiemmin vuokranantajan kustannuksella lohkottu omaksi kiinteistöksi. Vuokralainen maksaa vuokranantajalle kiinteistön lohkomiskulut x euroa.
- 6.8.2. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan maaperätutkimusten suorittamisesta ja rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista kaikilta osin. Maaperätutkimusten tarpeellisuudesta päättää rakennusvalvontaviranomainen.
- 6.8.3. Vuokralaisen tulee huolehtia kustannuksellaan vuokra-alueeseen rajoittuvilta puisto- ja lähivirkistysalueilta valuvien pintavesien poisjohtamisesta. *[jos rajoittuu puistoon]*
- 6.8.4. Vuokralainen tekee sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä muut tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa niiden liittymis- ja käyttömaksuista.
- 6.8.5. Vuokralainen on velvollinen viipymättä kirjallisesti ilmoittamaan Vuokranantajalle nimeään ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

6.9. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Keski-Suomen käräjäoikeudessa.

6.10. Allekirjoitukset

Tätä maanvuokrasopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.