

MAANVUOKRASOPIMUS

1. Johdanto

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Forssan kaupunki, 0145626-1, Turuntie 18, 30100 Forssa

Vuokralainen: N N (y-tunnus/HETU), osoite:

1.2 Vuokra-alue

Pinta-alaltaan 4948 m² suuruinen rekisteritontti 61-1-61-11 Forssan kaupungin Keskustan (1.) kaupunginosassa. Tontin osoite on Tapulikatu 6, 30100 Forssa ja se on rakentamaton.

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa (J45 Keskusta IV E) sekä 23.3.2010 voimaan tulleessa sitovassa tonttijaossa (061-006103) osoitettu palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (PK-3).

2. Vuokra-alueen käyttö

2.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5. luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan.

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

2.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä ilman vuokranantajan lupaa kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen etukäteissuostumus.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä kunnossapitovelvollisuutensa tai muulla perusteella tekemiensä perusparannusten tai muiden töiden aiheuttamista kustannuksista.

2.3 Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei sen toiminnasta aiheudu vuokra-alueen maaperän eikä pohjaveden pilaantumista. Jos vuokra-alueen maaperä tai pohjavesi kuitenkin vuokra-aikana pilaantuu ympäristönsuojelulaissa (527/2014 muutoksineen) tarkoitetulla tavalla, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan niiden puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14. luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona merkitään, että vuokranantajan tiedossa ei ole että vuokra-alueella olisi tapahtunut ympäristövahinkoja tai että niillä olisi ollut sijoitettuna sellaisia jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

2.4 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

2.5 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii Forssan kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli tai sillä sijaitseviin rakennuksiin ja tavanomaisten huolto-, korjaus- ja kunnossapitotöiden tekemisen. Edellytyksenä on, että vuokralaiselle on ko. töistä tiedotettu etukäteen ja että vuokralaisen toiminnalle ei aiheudu olennaista haittaa.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko on korvattava erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

2.6 Luovutusvelvollisuus

Mikäli Forssan kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan tällaisen alueen, ellei se oleellisesti heikennä vuokralaisen toimintaedellytyksiä.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta on korvattava erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti, ja vuosivuokraa on alennettava vuokra-alueen pinta-alavähennyistä vastaavasti.

Tapulikatu 6 vuokrasopimusluonnos

3. Vuokrasuhteen kesto

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa xx.xx.202x ja päättyy 31.12.2072.

3.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus edellisessä kohdassa mainitun vuokra-ajan 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,
- c) ja vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokralaisen pyynnöstä vuokranantajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, vuokrataanko alue samaan käyttötarkoitukseen.

4. Maksut

4.1 Vuokra

Vuotuinen vuokra on sopimuksen alkaessa _____ euroa. **Vuoden 202x maanvuokra on _____ euroa.** Vuokra on maksettava vuosittain kesäkuun loppuun mennessä vuokranantajan määräämään rahalaitokseen. Merkitään erikseen, että maanvuokra täyttää kuntalain (410/2015 muutoksineen) 130. § markkinaehtoisuuden vaatimuksen, koska tontti luovutetaan julkisen tarjouskilpailun nojalla.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) 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 2022 lokakuun indeksiluku **xxxx**. Tarkistusindeksi on kunkin maksuvuotta edeltävän vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

Vuokranantaja voi korottaa vuokraa indeksin muutosta enemmänkin kuultuaan vuokralaista sitä ennen. Vuokrankorotus ei kuitenkaan saa olla ristiriidassa kuntalain (410/2015 muutoksineen) 130. §:n kanssa, jossa on säädetty kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelystä.

Tapulikatu 6 vuokrasopimusluonnos

4.3 Verot, muut maksut, vastuu vahingoista ja viivästyskorke

Vuokralainen vastaa vuokra-alueesta suoritettavista veroista ja maksuista sekä sitä kohdanneista vahingoista vuokra-ajan alkamispäivästä lähtien. Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, eräänntyneille saataville maksetaan korkolain (633/1982 muutoksineen) 4 §:n mukainen viivästyskorke eräpäivästä lukien.

5. Muut sopimusehdot

5.1 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueisiin rajoittuva katu määräytyy sen mukaan, kuin kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään. Mikäli 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 luovutettujen katujen osalta on säädetty.

5.2 Vuokraoikeuden kirjaaminen ja panttioikeus

Vuokralainen on velvollinen kirjaamaan vuokraoikeutensa siten, kuin maakaassa on säädetty.

Vuokranantajalla on oikeus vuokralaista kuulematta saada vahvistetuksi parhaan etusijan omaava kiinnitys vuokraoikeuteen vuokralaisen velvollisuuksien ja suoritusten täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi. Kiinnitettävä enimmäismäärä on satatuhatta (100.000) euroa.

5.3 Rakentamis- ja ennallistamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu aloittamaan asemakaavan ja myönnettyjen rakennuslupien mukaisen rakentamisen vuokra-alueelle kahden vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Tonttikohtainen rakentaminen katsotaan aloitetuksi kun perustukset on tehty.

Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan purkamaan vuokra-alueilla sijaitsevat laitokset, laitteet ja rakennukset sekä ennallistamaan alueet yhden vuoden kuluessa käytön päättymisestä.

5.4 Yhdyskuntatekniikan rakentaminen

Vuokralainen vastaa 2.1 kohdassa määritellyn toimintansa edellyttämän kunnallis-tekniikan (kulkuyhteydet, pysäköintipaikat, vesi- ja viemärijohdot ym.) rakentamisesta. Lisäksi vuokralainen vastaa hankkeen edellyttämistä muutostöistä, mm. vesijohdon, sähkökaapeleiden tms. siirtämisestä. Näistä vuokralaisen on sovittava erikseen johdonomistajien kanssa.

5.5 Vuokra-alueen luovutus vuokranantajan toimesta

Mikäli vuokranantaja myy tai muulla tavoin luovuttaa vuokra-alueen kolmannelle osapuolelle vuokra-aikana, se sitoutuu siirtämään tämän vuokrasopimuksen kaikkine ehtoineen luovutuksensaajan vastattavaksi.

Vuokranantaja sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta vuokra-aikana tarjoamatta vuokralaiselle etuoikeutta alueiden ostamiseen samoin ehdoin kuin kolmas osapuoli on todistettavasti tarjonnut tai sopinut.

5.6 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralainen sitoutuu olemaan siirtämättä vuokraoikeutta edelleen sekä luovuttamatta edelleen vuokra-aluetta tai sen osia eli alivuokraamatta niitä rakentamattomana, ellei vuokranantaja anna siihen kirjallista suostumusta. Kun rakentamisvelvoite on täytetty, on vuokralaisella oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä luovutetaan rakentamattomana, on tämän vuokrasopimuksen kohtien 5.3 - 5.5 ehdot otettava luovutuskirjoihin.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen kuukauden kuluessa. Ilmoitukseen on liitettävä siirtoasiakirjojen jäljennökset. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten, kuin maakaassa on säädetty.

Vuokralainen vapautuu tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan toimitettuaan kaupungille jäljennökset luovutusasiakirjoista tai muista asiakirjoista, jotka hyväksyttävästi osoittavat luovutuksensaajan sitoutuneen vastaamaan kaupunkia kohtaan velvoitteiden täyttämistä ja velvoitteiden rikkomisesta aiheutuvista seurauksista.

5.7 Vuokralaisen oikeus lunastaa vuokra-alueet omakseen vuokra-aikana

Vuokralaisella on milloin tahansa vuokra-ajan kestäessä oikeus lunastaa vuokra-alueet omakseen kaupunginhallituksen hyväksymien luovutusehtojen mukaisesti. Jo maksettuja vuokria ei kuitenkaan hyvitetä kauppahinnassa.

5.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet käsitellään vuokranantajan kotipaikan mukaisessa toimivaltaisessa käräjäoikeudessa.

5.10 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

5.11 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolilla on oikeus purkaa vuokrasopimus maanvuokralain 21 §:n mukaisin perustein.

Tapulikatu 6 vuokrasopimusluonnos

5.12 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen tuntee entuudestaan kiinteistöä koskevat asiakirjat, joita ovat:

- Lainhuutotodistus
- Rasiustodistus
- Kiinteistörekisterin ote
- Ote tonttikartasta
- Kaavakartat ja määräykset

ALLEKIRJOITTAMINEN

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Forssassa xx.xx.202x

Forssan kaupunki
Kaupunginhallitus

N N

Allekirjoitukset