

MAANVUOKRASOPIMUS (luonnos)

1. JOHDANTO

1.1 SOPIJAPUOLET

VUOKRANANTAJA

Lempäälän kunta (Y-tunnus 0150783-1)
PL 36, 37501 LEMPÄÄLÄ

VUOKRALAINEN

Lempäälän Vuokratodit Oy

1.2 VUOKRA-ALUE

Kunta	Lempäälä
Kiinteistötunnus	418-2-245-5
Pinta-ala	2 551 m ²
Osoite	Saraintie
Kaava-alue	2109 SAIKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS
Kortteli/tontti	245 / 2
Asemakaavan mukaisen tontin käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue

1.3 KUNNAN PÄÄTÖKSET

Lempäälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt tonttien luovutusperusteet 22.03.2023 § 33.
Kunnanhallitus on hyväksynyt tehtäväksi tämän vuokrasopimuksen päätöksellään dd.mm.2024 § 00.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

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

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillään eikä muillakaan toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

2.2 RAKENTAMISVELVOITE

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja kunnan hyväksymien piirustusten mukaiset uudisrakennukset.

Kohteen suunnittelun ja toteuttamisen aikataulu määritellään liitteenä olevassa monikantasopimuksessa, joka solmitaan vuokralaisen, vuokranantajan ja Osuuskunta Suomen Asuntomessujen sekä mahdollisen kohteen näytteilleasettajan kesken. Sopimuksessa sovitaan muun muassa tontin rakentamisesta ja sen käyttämisestä asuntomessukohteena.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

2.3 KUNNOSSAPITO YM.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan 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.

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 YMPÄRISTÖNSUOJELULAIN 139 §:N SELONTEKOVELVOLLISUUS

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaiseen selontekovelvollisuuteen viitaten myyjä toteaa, että myytävän tilan alue on ollut ennen rakennuspaikaksi muodostamista maa- ja metsätalouskäytössä. Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on tietoinen alueen kunnosta sekä ympäristönsuojelulain 133 §:n määräyksestä, joka koskee pilaantuneen maaperän puhdistamisvelvollisuutta.

2.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueen maaperä ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoitetulla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

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

2.6 ALIVUOKRAUS

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

2.7 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, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa.

2.8 JOHTOJEN YM. SJOITTAMINEN

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten MRL 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen vuokra-alueelle korvauksetta sekä MRL 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai vuokra-alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen vuokra-alueelle ilman erillistä korvausta.

2.9 VERKOSTOIHIN LIITTYMINEN

Vuokrattava tontti on kunnan niin vaatiessa liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon sekä kunnassa voimassa olevien yleisten liittymis- ja toimitusehtojen mukaisesti.

3. VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa dd.mm.2024 ja päättyy dd.mm.2064.

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.

4. MAKSUT

4.1 VUOKRA

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka perusteineen on määritelty tämän sopimuksen liitteenä olevassa maksusuunnitelmassa.

Vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen, viimeistään kesäkuun 30. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

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, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2024 syyskuun indeksi, joka on 2330. Tarkistusindeksi on edellisen kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 MUUT MAKSUT

Vesi- ja viemäriverkostoon sekä kaukolämpö- tai maakaasuverkostoon liittymisestä ja niiden käytöstä vuokralainen on velvollinen maksamaan kunnassa yleisesti voimassa olevien ehtojen mukaiset korvaukset.

Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan lisämaksun jätevesimaksulain mukaisesti.

Vuokralainen maksaa kiinteistön muodostuksesta ja rekisteröinnistä perittävät maksut siinä tapauksessa, että hän lunastaa vuokra-alueen itselleen.

4.4 MAKSAMATTOMAT VUOKRAT

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerat viivästyskorkoineen, 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 vuokratkauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 2.2 tarkoitetut rakennukset ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

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

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia, keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia, ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä 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 kiinteistön tulevaa käyttöä. Vuokranantajan tulee ilmoittaa lunastusoikeutensa käyttämisestä kirjallisesti vuokralaiselle ennen vuokra-ajan päättymistä.

5.3 LUNASTUSHINTA JA SEN SUORITTAMINEN

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

Jos maanvuokraoikeus 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.

5.4 UUELLEENVUOKRAUKSEN VAIKUTUS VUOKRANANTAJAN LUNASTUSVELVOLLISUUTEEN

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 3.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 25 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, 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.

5.5 LUNASTAMATTA JÄÄVÄ OMAISUUS

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

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

5.6 VUOKRAMIEHEN LUNASTUSOIKEUS JA VUOKRA-ALUEEN HINNANMÄÄRITYS

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue sen jälkeen, kun kohdan 2.2 mukainen rakentamisvelvoite ja muut sopimusehdot on täytetty. Vuokranantaja määrittelee kauppahinnan. Mikäli lunastus tapahtuu 31.12.2027 mennessä, vuokra-alueen hinta on alkuperäinen myyntihinta, johon voidaan huomioida käytönottotarkastuksessa todennetut kohdassa 4.1. määritellyt alennukset ilmastovii-saista ratkaisuista. Mikäli lunastus tapahtuu myöhemmin, määritellään vuokra-alueen myyntihinta sen hetkisen hintatason mukaan.

Lunastushetkeen mennessä maksettuja vuokria ei hyvitetä tontin lunastushinnassa. Vuokra laskutetaan lunastuspäivään asti.

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 VAHINKOTAPAHTUMAT

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava vuoden sisällä ja loppuunsaattettava kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 KATUJEN 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.

Vuokralainen sitoutuu pitämään ajoradan ja tontin välisen alueen huoliteltuna.

6.3 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

Vuokralaisella ei ole oikeutta luovuttaa liitteenä olevan monikantasopimuksen kohdassa 3.1 tarkemmin määritettyä kohdetta tai sen osaa edelleen rakentamattomana tai keskeneräisenä ilman kunnan ja Osuuskunta Suomen Asunomessujen yhdessä etukäteen antamaa kirjallista lupaa. Edellä sanotun lisäksi luovutuksen edellytyksenä on, että tämän vuokrasopimuksen allekirjoittanut solmii luovutuksensaajan kanssa sopimuksen, jolla tämän vuokrasopimuksen liitteenä oleva monikantasopimus siirretään kokonaisuudessaan luovutuksensaajalle. Mikäli monikantasopimusta ei siirretä, vastaa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittanut kaikista monikantasopimuksessa rakennushankkeeseen ryhtyvälle asetetuista velvoitteista.

Kun monikantasopimuksen kohdassa 3.1 tarkemmin määritellylle tontille on rakennettu kohde tämän luovutuskirjan liitteenä olevan monikantasopimuksen kohdan 5 (Kohteen rakentaminen) mukaisesti valmiiksi, Vuokralaisella on oikeus luovuttaa kohde edelleen monikantasopimuksen kohdassa 5.10 määritellyllä tavalla.

Kun monikantasopimuksen mukainen vuokraoikeuden siirto on mahdollista, vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa 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 (540/95) on säädetty.

6.4 VIVÄSTYSKORKO

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

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

6.5.1 Luovutuskirjan purku rakentamisvelvoitteen laiminlyönnin perusteella

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tässä luovutuskirjassa ja liitteenä olevassa monikantasopimuksessa yksilöidylle tontille Osuuskunta Suomen Asunomes-

sujen ja kunnan yhdessä nimeämän suunnitteluryhmän ohjeiden ja kunnan rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisen kohteen ympäristöineen täysin valmiiksi viimeistään rakentamisen määräpäivään 31.05.2026 mennessä tämän luovutuskirjan liitteenä olevan Monikantasopimuksen kohdassa 5 (Kohteen rakentaminen) tarkemmin määritellyn mukaisesti.

Edellä mainittuun kohteen ympäristöön luetaan kuuluviksi edellä mainitun laaturyhmän hyväksymien suunnitelmien mukaisessa laajuudessa muun muassa pihatytöt, päällystetyöt, puiden ja pensaiden istutus tontille sekä mahdollisten sisäänkäyntitasojen, ulko- ja oleskelutilojen, porttien, tonttiliittymien ja autopaikkojen rakentaminen.

Vuokralainen sitoutuu edellä mainitun Kohteen rakentamiseen siten, että kunnan rakennusvalvonnan suorittama perustuksia koskeva rakennekatselmus [tai muu monikantasopimuksessa määritelty katselmus] on suoritettu hyväksytysti [monikantasopimuksessa määritellyn pvm] mennessä. Mikäli Kohteessa ei ole suoritettu perustuksia koskevaa rakennekatselmusta [tai muuta monikantasopimuksessa määriteltyä katselmusta] hyväksytysti edellä mainittuun määräpäivään mennessä, kunnalla on oikeus purkaa vuokrasopimus kirjallisella purkuilmoituksella kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa edellä mainitusta määräpäivästä lukien.

Mikäli kunta on purkanut vuokrasopimuksen tässä sovitun mukaisesti ja mikäli kunta kirjallisesti sitä vaatii, on vuokralaisen omalla kustannuksellaan purettava kaikki tontille tuodut tai rakennetut rakenteet ja ennallistettava tontti muutoinkin vastaamaan tontin kuntoa tämän vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä. Vuokralaisen on suoritettava purku- ja ennallistamistyöt kuudenkymmenen (60) vuorokauden kuluessa purkuilmoituksen vastaanottamisesta lukien.

6.5.2 Luovutuskirjan purku monikantasopimuksen purkamisen perusteella

Mikäli kunnan, Osuuskunta Suomen Asuntomessujen, vuokralaisen sekä mahdollisen näytteilleasettajan välinen tämän luovutuskirjan liitteenä oleva monikantasopimus puretaan vuokralaisen osalta, purkautuu myös tämä vuokrasopimus.

6.6 SOPIMUSSAKKO

Jos vuokralainen ennen tämän sopimuksen 2.2 kohdassa määrätyn rakentamisvelvoitteen täyttämistä siirtää vuokraoikeuden muulle kuin kunnan hyväksymälle siirronsaajalle, hän on velvollinen maksamaan kertasuorituksena kunnalle, paitsi vahingonkorvausta, sen hetkisen hintatason mukaisen tontin luovutushinnan suuruisen sopimussakon.

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 2.2 ja 6.1 mainitun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle sopimussakkona vuosivuokran suuruisen euromäärän jokaiselta alkavalta vuodelta siltä osin kuin rakennuksen valmistuminen viivästyy.

6.7 SOPIMUSRIKKOMUS

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen vuokranantajalle maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun kahdenkertaisen määrän.

6.8 ERIMIELISYYKSIEN SELVITTÄMINEN

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.9 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Liitteet Kartta
Monikantasopimus

Lempäälä dd.mm.2024

Vuokranantaja

LEMPÄÄLÄN KUNTA

Jukka Suhonen
Tonttipäällikkö

Vuokralainen

Lempäälän Vuokrakodit Oy