

# VUOKRASOPIMUS

## VUOKRANANTAJA

Ylöjärven kaupunki (0158221-7)

PL 22, 33471 Ylöjärvi.

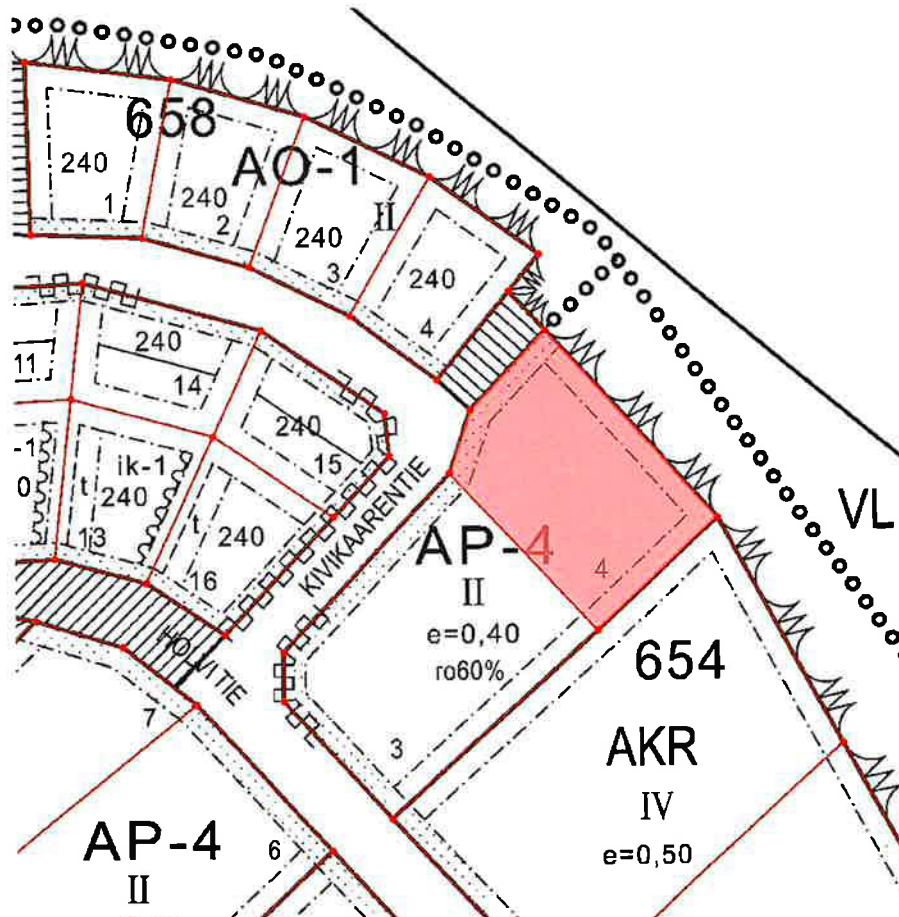
## VUOKRALAINEN



## VUOKRAKOHDE

Kaupunki:	Ylöjärvi
Kiinteistöt:	980-408-2-357
Pinta-ala:	1 322 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus:	e=0,4
Osoite:	Kivikaarentie 31
Kaava:	Asemakaava Siltatien asuntoalue, AP-4 (asuinpientalojen korttelialue) kortteli 654 tontti 4

Vuokra-alue on korostettu alla esitettyyn karttaan, ja jota jäljempänä kutsutaan tontiksi.



## **VUOKRA-AIKA**

Vuokra-aika on **50 vuotta** alkaen tämän sopimuksen allekirjoituspäivästä. Vuokra-aika päättyy 19.2.2073

## **VUOKRA**

Vuokralainen maksaa vuotuista vuokraa **5 235,12** euroa (perusvuokra).

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että edellä mainittu vuokra toimii perusvuokrana ja perusindeksilukuna on sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksiluku (2161).

Vuokranmaksu tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutosta vastaavaksi. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tontin vuokraa voidaan edellä mainitun lisäksi tarkistaa yleisen maanhintakehityksen perusteella vuokra-aikana 10 vuoden välein tarkistusajankohdan mukaiseen kaupungin hallituksen hyväksymään hintaan.

## **VUOKRAN MAKSU**

Vuotuinen vuokra on maksettava kaupungin toimittaman laskun mukaan vuosittain.

Ensimmäisen vuokralaskutuksen yhteydessä peritään lohkomiskustannusten korvaus 1 190,00, jolloin maksettavaksi tulee 6 425,12 €. Ensimmäisen vuoden varausmaksua ei hyvitetä, koska varaus on jatkunut toiselle vuodelle eikä toisen vuoden varausmaksua ole maksettu.

Jollei vuokramaksua määräaikana suoriteta, vuokraaja on velvollinen maksamaan erääntyville erille korkolain mukaisen viivästyskoron eräpäivästä lukien.

## **KÄYTTÖTARKOITUS**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla asuntorakentamista varten, miten alueen lainvoimaisessa asemakaavassa on säädetty.

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

Aluetta ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

## **RAKENTAMISVELVOITE**

1. Asuinrakennukset on oltava valmiina siten, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa hyväksyttävän loppukatselmuksen kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien.
2. Vuokralainen vastaa tontin rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä sekä perustamistavan valinnasta, sekä niiden kustannuksista kokonaisuudessaan.
3. Vuokralaisen laiminlyödessä määritetyn rakennusvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus kuukauden jälkeen rakennusvelvollisuuden täyttämiseksi määrätyn ajan päättymisestä irtisanoa sopimus, paitsi milloin alueelle rakennettavaa rakennusta varten on myönnetty ja voimassa valtion asuntolaina, jota ei ole maksettu tai määrätty maksettavaksi takaisin.

Jos rakennuksen rakentaminen irtisanomisen tapahtuessa on aloitettu, pantinhaltijalla on oikeus 1. momentissa mainitussa tapauksessa saada alue vuokralle jäljellä olevaksi vuokra-ajaksi samoin ehdoin, kuin alue on ollut vuokrattuna vuokraajalle. Milloin pantin haltija haluaa käyttää mainittua oikeuttaan, on hänen siitä ilmoitettava kaupungille kolmen kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen irtisanomisesta tiedon saatuaan.

4. Rakennuksen kokonaan tai osittain palaessa tai muutoin tuhoutuu, se on kahden vuoden kuluessa uudelleen rakennettava. Kaupunki voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää em. määräaikoja.

## **VUOKRAEHDOT**

### **Vuokrattavaan kohteeseen tutustuminen**

Vuokraaja on tarkastanut tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokraaja on verrannut näitä seikkoja tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokraajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

### **Vuokraoikeuden kirjaaminen**

Vuokraaja on velvollinen hakemaan vuokraoikeuden kirjaamista kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen tekemisestä. Ellei vuokraaja täytä 1. momentissa mainittua velvollisuutta, kaupunki on oikeutettu suorittamaan toimenpiteet vuokraajan kustannuksella.

### **Vuokraoikeuden siirto**

Vuokraaja ei saa kaupungin suostumuksetta antaa tonttia tai sen osaa toisen käytettäväksi taikka muutoin hallittavaksi. Vuokraaja on kuitenkin oikeutettu kaupunkia kuulematta siirtämään vuokraoikeuden toiselle kokonaisuudessaan.

Luovutuksesta on kuukauden kuluessa kirjallisesti ilmoitettava kaupungille esittäen samalla luovutuskirja ja muut tarpeelliset asiakirjat ja jättäen niistä jäljennökset.

Mitä tässä sopimuksessa on sanottu vuokraajasta, koskee myös sitä uutta vuokralaista, jolle aikaisempi vuokralainen on siirtänyt vuokraoikeuden.

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tonttia kolmannelle vuokra-ajan kuluessa.

### **Osto-oikeus**

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti omistukseensa, kun rakentamisvelvoite on täyttynyt. Kaupungilla on oikeus tarkistaa tontin myyntihinta ja päättää se ostohetkeä vastaavan hintatason mukaiseksi.

### **Uudelleen vuokraaminen**

Vuokraajalla, joka on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa, on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, mikäli se uudelleen luovutetaan vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen.

Jos vuokraaja haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

### **Vuokra-alueen kunnossapito ym.**

Vuokraaja on velvollinen pitämään tontilla olevat rakennukset sekä alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä. Vuokraajan on pidettävä rakennukset riittävästi palovakuutettuna. Tontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennustarkastajan luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on säilytettävät puut tarpeellisin osin suojattava.

## **MUUT VUOKRAEHDOT**

### **Kadun kunnossa- ja puhtaanapito**

Vuokraaja on velvollinen huolehtimaan vuokratun tontin kohdalla olevan asema-kaavatien kunnossa- ja puhtaanapidosta sen mukaan kuin kulloinkin voimassa olevat säännökset määräävät.

Kaupunki voi ottaa edellä tarkoitettut tehtävät tai osan niitä suoritettavakseen, jolloin vuokraaja on velvollinen suorittamaan tästä kaupungille keskimääräisten todellisten kustannusten mukaisen korvauksen.

### **Maaperän pilaantuminen**

Vuokraaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueen käytöstä ei aiheudu ympäristönsuojelulain tarkoittamaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle taikka muuta viihtyisyyden vähentymistä (esimerkiksi maaperän pilaantumista tai alueen roskaantumista). Mikäli määräystä rikotaan, on vuokraaja

velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta valvontaviranomaisen määrämällä tavalla.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, vuokraaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Puhdistaminen ja puhdistamisen kustannukset määräytyvät ympäristösuojelulain perusteella.

#### **Johtojen ym. sijoittaminen**

Kaupungilla on oikeus sijoittaa tontille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Vuokraajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko.

#### **Katselmukset**

Kaupungilla on oikeus toimittaa tontilla katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokraajalle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokraajan tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko tontti ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

#### **Lisätiedot**

Vuokraaja vastaa kunnallistekniikan liittymismaksuista kokonaisuudessaan, jotka Ylöjärven Vesi Oy perii kuloinkin voimassa olevien taksojen mukaan.

#### **Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta johtuvat arvioinnit ja erimielisyydet käsitellään siinä järjestyksessä kuin maanvuokralaissa on säädetty.

#### **Kaupungin lunastusvelvollisuus**

Kun vuokrasuhde päättyy, on kaupunki velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat vuokraajan rakennukset.

Lunastuskorvaus on 60 prosenttia rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Jos tontin vuokraoikeuteen ja sillä oleviin vuokraajan rakennuksiin kohdistuu kiinnityksiä, suorittaa kaupunki kiinnityksen haltijan sitä ajoissa vaatiessa yllä mainitun lunastuksen siten, että siitä välittömästi kiinnityksen haltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etuoikeuden mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokraajalle.

#### **Uudelleen vuokrauksen vaikutus kaupungin lunastusvelvollisuutteen**

Kun vuokra-aikaa maanvuokralain mukaisesti pidennetään, siirtyy kaupungin lunastusvelvollisuus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Milloin kaupunki on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokraajalle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi vuodeksi tontin uudelleenvuokraamiseen vuokramaksusta, joka ei ylitä alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokraaja ei ole hyväksynyt tarjoutusta, ei kaupunki ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

#### **Lunastamatta jäävä osuus**

Vuokraaja on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päätymisestä, on kaupungilla oikeus vuokraajan lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

#### **KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET**

Kaupunginvaltuuston päätös 02.11.2020 § 91. Kaupunginhallituksen päätös 22.02.2021 § 74. Päätökset ovat saaneet lainvoiman.

#### **SOPIMUSSAKKO**

Jos vuokraaja siirtää vuokraoikeuden toiselle ennen rakentamisvelvollisuuden täyttymistä tai muutoin rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kaupungille vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkona 1.5 kertaa maapohjan arvo eli 130 878 euroa.

Kaupunki voi erityisen painavista syistä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

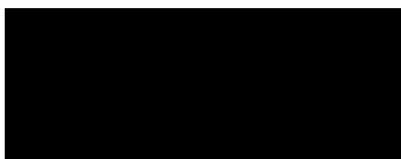
Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.

**ALLEKIRJOITUKSET**

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen kaupungille ja toinen vuokraajalle.

Ylöjärvellä 27.2.2023

**VUOKRANANTAJA**  
**Ylöjärven kaupunki**



**VUOKRALAINEN**

