

VUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

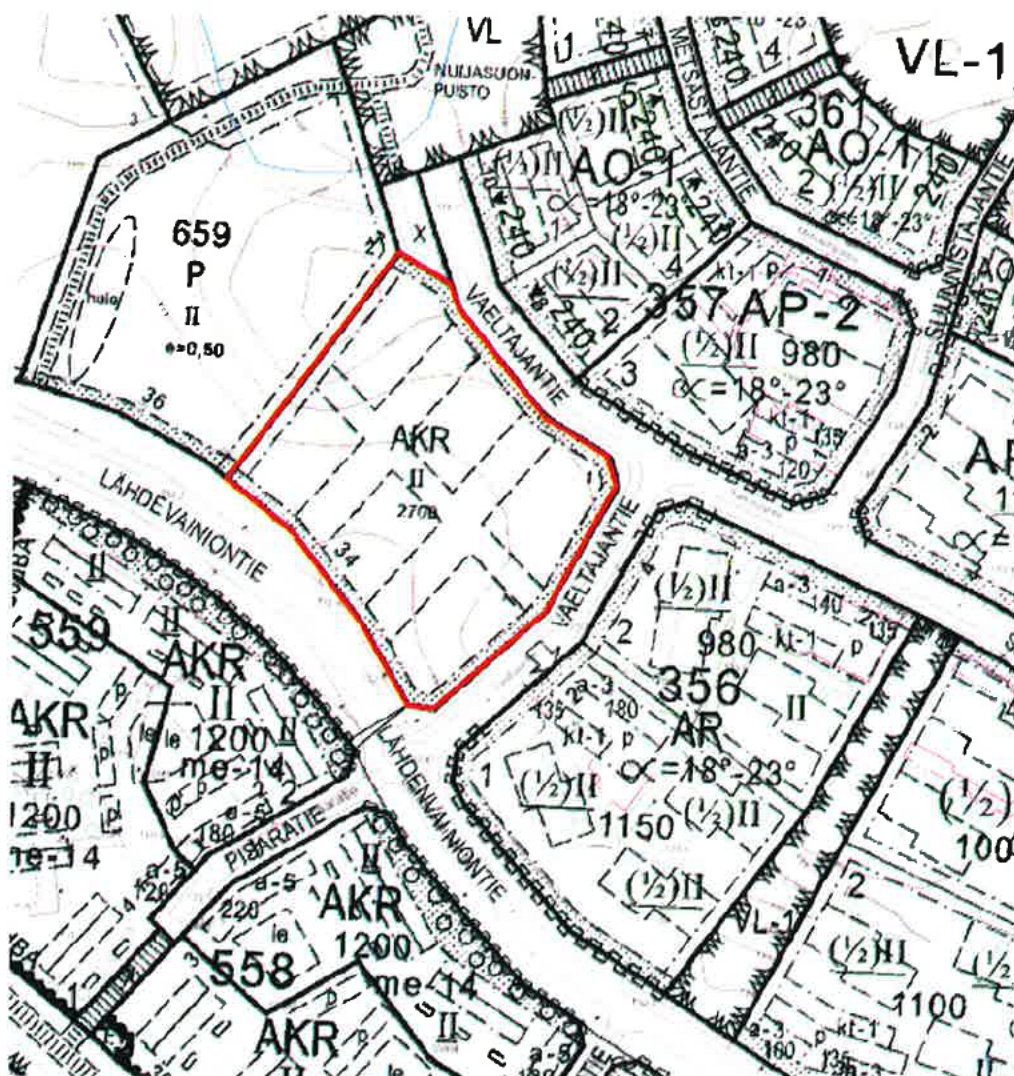
Ylöjärven kaupunki (Y-tunnus 0158221-7), PL 22, 33471 YLÖJÄRVI,
jäljempänä kaupunki.

VUOKRAAJA

As.Oy Ylöjärven Mauritzia (Y-tunnus 2976992-1) 6/10 osaa ja JHS-Rakenne Oy (Y-tunnus 0682984-8) perustettavan yhtiön lukuun 4/10 osaa, osoite Käpytie 6 A, 33180 TAMPERE,
jäljempänä vuokraaja.

VUOKRAKOHDE

Ylöjärven kaupungissa Vaeltajantie 1-niminen tila kiinteistötunnus 980-408-2-331 osoitteessa Vaeltajantie 1. Tila on Kirkonseudun asemakaava-alueen korttelissa 659 tontti 1, jonka kokonaisrakennusoikeus on 2700 k-m² ja maapinta-ala 7480 m². Tila vuokrataan maanvuokralain (258 / 66) 3. luvun mukaisena vuokra-alueena, joka on esitetty alla olevassa kartassa, ja jota jäljempänä kutsutaan tontiksi.



VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on **50 vuotta** alkaen tämän sopimuksen allekirjoituspäivästä ja päättyen helmikuun 20. päivänä 2069.

VUOKRAN MÄÄRÄ

Tontin vuosivuokra on 6 % tontin myyntihinnasta, joka on **432 000,00 €**. Tontin vuosivuokraksi muodostuu näin ollen **25 920,00 €**.

Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (v. 1951=100) siten, että edellä 1. momentissa mainittu vuokra on perusvuokrana ja perusindeksilukuna on sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku. Vuokranmaksu tarkistetaan vuosittain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen pisteluvun (vertausluku) mukaisesti.

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

VUOKRAN MAKSU

Vuotuinen vuokra on maksettava kaupungin toimittaman laskun mukaan.

Ensimmäinen vuosivuokra (25 920,00 €) ja lohkomiskustannusten korvaus (1120 €) laskutetaan tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Laskusta vähennetään 21 600,00 € aikaisemmin maksettua varausmaksua, jolloin maksettavaksi jää **5 440,00 €**

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

RAKENTAMISVELVOITE

1. Vuokraaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt välittömästi rakennusluvan laillistumisen jälkeen sekä rakentamaan tontille jäljempänä tässä kohdassa mainittujen ehtojen mukaisesti.
2. Tontille on rakennettava alla mainitun määräajan kuluessa rakennusluvan mukaiset asuinrakennukset.
3. Vuokraaja vastaa tontin rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä sekä perustamistavan valinnasta.
4. Tonttia ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin kaavanmukaiseen tarkoitukseen.
Vuokraaja sitoutuu noudattamaan tonttia koskevia asemakaavan määräyksiä sekä ympäristölautakunnan hyväksymiä suunnitteluohjeita.

- 5 Asuinrakennukset on oltava valmiina siten, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa hyväksyttävän loppukatselmuksen kolmen vuoden kuluessa rakennustöiden aloittamisesta lukien.
- 6 Jos vuokraaja laiminlyö määrätyn rakennusvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus kuukauden kuluessa 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.
7. Vuokraaja on velvollinen sallimaan tontin viereiselle rakennuspaikalle asemakaavan ja rakennusmääräysten sekä rakennusluvassa erikseen päätetyn mukaisesti rakennettavat asuinrakennukset ja / tai talousrakennukset.
8. Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, se on kahden vuoden kuluessa uudelleen rakennettava. Kaupunki voi hake-
muksesta 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. 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 vuokramiestä, jolle vuokraaja on siirtänyt vuokraoikeuden.

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tonttia kolmannelle vuokra-ajan kuluessa.

Osto-oikeus

Vuokraajalla on oikeus myöhemmin ostaa tontti omistukseensa. Tontin hinta määräytyy ostohetken mukaisen asuntotonttien myyntihintatason mukaan.

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 palovaikutettuna. 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 asemakaavatien kunnossa- ja puhtaanapidosta sen mukaan kuin kulloinkin voimassa olevat säännökset määräävät.

Kaupunki voi ottaa edellä tarkoitetut tehtävät tai osan niistä 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 määräämällä tavalla.

Jos vuokra-alue on pilaantunut ennen tämän sopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamista, vastaa puhdistamisesta ympäristölainsäädännön määräämä taho.

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 sitoutuu sijoittamaan postilaatikon tonttien myynti- tai vuokrausesitteen tai postin erikseen määrittämälle paikalle.

Vuokraaja sitoutuu lunastamaan Ylöjärven Vesi Oy:ltä kunnallistekniset liittymät.

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 lunastusvelvollisuuteen

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 tarjousta, 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 päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokraajan lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuuston päätös 4.9.2017 / § 102. Kaupunginhallituksen päätös 18.12.2017 § 413. Päätös on saanut lainvoiman.

SOPIMUSSAKKO

Jos vuokraaja rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kaupungille vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkona 1,5 x tontin maapohjan myyntihinta eli 648 000,00 €.

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.

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

Ylöjärvellä 20. päivänä helmikuuta 2019

YLÖJÄRVEN KAUPUNGINHALLITUS

Jouni Ruokanen
tonttiasiamies

Harri Lehen
maankäyttöinsinööri

Hyväksyn tämän vuokrasopimuksen ehdot ja sitoudun noudattamaan niitä.

Aika ja paikka edellä mainitut

Mikko Sammalisto

As.Oy Ylöjärven Mauritzian ja JHS-Rakenne Oy / perustettavan yhtiön puolesta