

VUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

Ylöjärven kaupunki
PL 22, 33471 YLÖJÄRVI,
jäljempänä kaupunki.

0158221-7

VUOKRAAJA

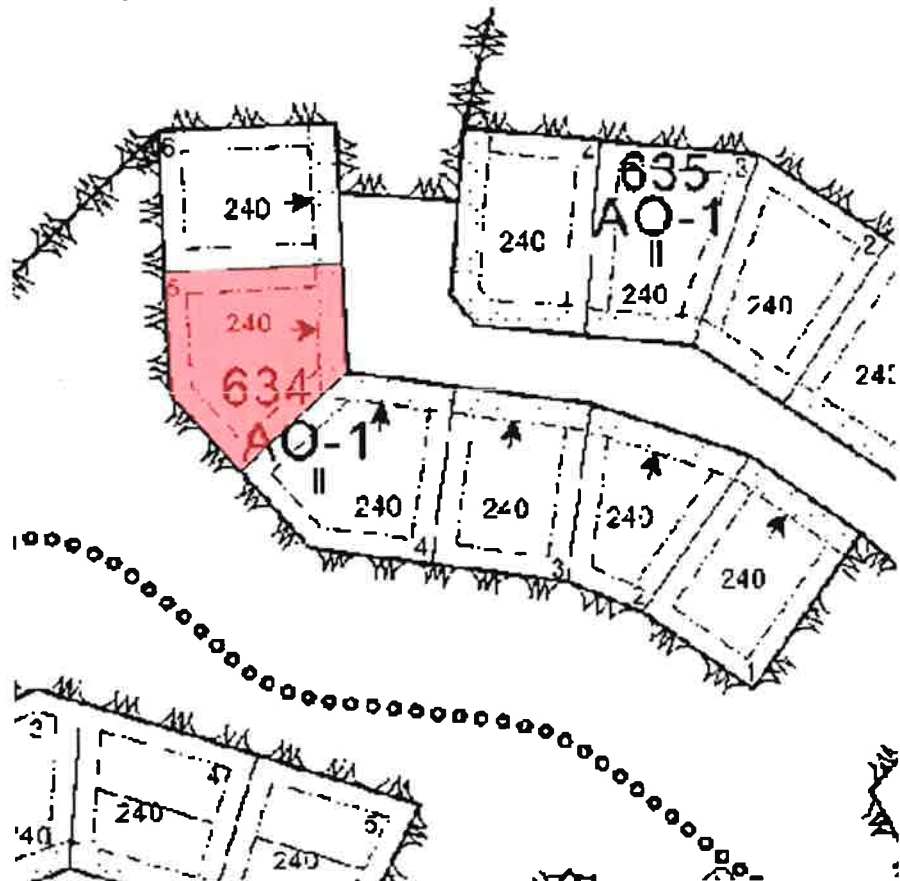


jäljempänä vuokraaja.

VUOKRAKOHDE

Kaupunki:	Ylöjärvi
Kiinteistö:	980-408-2-446
Pinta-ala:	961 m ²
Rakennusoikeus:	240 k-m ²
Osoite:	Raudantakojantie 13
Kaava:	Asemakaava (Siltatie 2. vaihe), AO-1 (erillispientalojen korttelialue), kortteli 634 tontti 5

Tontti on rajattu alla olevaan karttaan.



VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on 50 vuotta alkaen tämän sopimuksen allekirjoituspäivästä ja päättyy 11.12.2074.

VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuotuinen vuokra on 6 % tontin myyntihinnasta ($961 \text{ €/m}^2 \times 58 \text{ m}^2 = 55\,738 \text{ €}$) 3344,28 euroa (perusvuokra).

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että edellä mainittu vuokra toimii perusvuokrana ja perusindeksilukuna on sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksiluku (2296).

Vuokranmaksu tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutosta vastaavaksi. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä (2296) ja kerrotaan perusvuokralla.

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

VUOKRAN MAKSU

Vuokralainen maksaa vuokran vuokranantajan osoittamalle tilille kalenterivuosittain kahdessa erässä, 31.3. ajalta 1.1.–30.6. ja 30.9. ajalta 1.7.–31.12.

Ensimmäisen vuokralaskutuksen yhteydessä peritään lohkomiskustannusten korvaus 1180,00 € ja hyvitetään aikaisemmin maksettu yhden vuoden varausmaksu 1672,14 €

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

KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asuinrakentamista 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. Vuokraaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen kolmen vuoden kuluessa

vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa siellä hyväksyttävän käyttöönotto-katselmuksen.

2. Vuokraaja vastaa tontin rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä sekä perustamistavan valinnasta, sekä vastaa 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 tuhoutuessa, vuokralainen on velvollinen kahden vuoden kuluessa uudelleen rakentamaan asuintalon tontille. 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 kokonaisuudessaan 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.

Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, on velvollinen maksamaan viivästyskorkoineen myös ne vuokrat, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

Osto-oikeus

Vuokraajalla on oikeus ostaa tontti omistukseensa, kun tontin rakentamisvelvoite on täyttynyt. Kaupunki päättää tontin myyntihinnan. Vuokrakohteen myyntihinta asetetaan vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ensimmäiseksi kolmeksi vuodeksi vuokrasopimuksen allekirjoitushetken myyntihinnan tasoiseksi.

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 määräämällä tavalla.

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

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle välittömästi, jos rakentamisen yhteydessä havaintaan mahdollista maaperän pilaantumista.

Johtojen ym. sijoittaminen

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

Katselmuksset

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 voimassa olevien taksojen mukaisesti.

Erimielisyyksien selvittäminen

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

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

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 yleisyydlaitteita.

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 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 4.10.2021 § 124

Kaavoituspäällikön päätös 1.12.2023 § 46.

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 83 607 €.

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

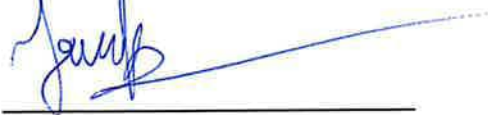
ALLEKIRJOITUKSET

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

Ylöjärvellä 12.12.2024

VUOKRANANTAJA

Ylöjärven kaupunki



Janne Kuronen
Tontti-insinööri

VUOKRALAINEN

