

Maanvuokrasopimus

VUOKRANANTAJA

Kirkkonummen kunta (jäljempänä tässä sopimuksessa *kunta*)

Y-tunnus: 0203107-0
Postiosoite: PL 20, 02401 Kirkkonummi
Puhelin: (09) 29 671

VUOKRALAINEN

Yritys

Y-tunnus:
Laskutusosoite:
Yhteyshenkilö:

VUOKRA-ALUE

Vuokra-alue on liitekartalla osoitettu xx -niminen kiinteistö RN:o xx, kiinteistötunnus xx. Vuokra-alue on Kiilakallion asemakaavan korttelin xx tontti xx, jonka kaavamääräys on toimitilarakennusten korttelialue (KTY), jäljempänä *tontti*. Tontin rakennusoikeus on xx k-m².

Osoite: Kiilatie

KUNNAN PÄÄTÖS

Kuntakehitysjaoston päätös pp.kk.vvvv § xx.

1. VUOKRA

1.1 Vuokran määrä

Vuokra on xx euroa vuodessa (perusvuokra).

Vuokra määräytyy 6 prosentin mukaan tontin pääoma-arvosta.

Maanvuokrasopimus 185/10.00.02/2016
Kiilakallion yritystontit

1.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksinä on tätä sopimusta allekirjoitettaessa viimeisin tiedossa oleva indeksin pisteluku xx (xxkuu 20xx).

Vuokraa tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1. lukien tarkistusajankohtaa edeltävän joulukuun indeksin pisteluvun (tarkistusindeksi) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin tarkistusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi. Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.20xx.

Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Indeksillä tarkistettu vuokra erääntyy maksettavaksi tarkistusajankohtaa lähinnä seuraavana vuokranmaksun eräpäivänä.

1.3 Perusvuokran tarkistaminen

Kunnalla on oikeus tarkistaa perusvuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa, käytetyssä rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

1.4 Vuokran maksaminen

Vuokralainen maksaa vuokran kahtena eränä puolivuosittain vuokranantajan osoittamalle tilille vuokranantajan erikseen lähettämää laskua vastaan tai muulla vuokranantajan myöhemmin ilmoittamalla tavalla. Eräpäivät ovat 15.3. ja 15.9., ellei vuokranantaja toisin myöhemmin ilmoita.

Ellei vuokraerää eräpäivänä suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneelle vuokralle eräpäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain (633/1982) säännösten mukaisesti ja saamisen velkomisesta aiheutuvien kulujen kattamiseksi kunnan määrittämän viivästysmaksun.

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja päättyy 31.12.2060.

2.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset veloitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja

Maanvuokrasopimus 185/10.00.02/2016
Kiilakallion yritystontit

c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle annetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla toimitilarakennusten käyttöön siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

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.

Mikäli vuokralainen ei saa kaikkia toiminnassaan tarvittavia viranomaislupia, vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus ei pääty, eikä vuokranantaja ole velvollinen palauttamaan mahdollisesti jo maksettuja vuokria vuokralaiselle. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaiselle vuokra-alueen käyttöön liittyvän hankkeen johdosta mahdollisesti aiheutuneita ja aiheutuvia viranomais-, suunnittelu- ja toteuttamiskuluja tai vastaavia kuluja.

3.2 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus kaikkine vuokra-alueella olevine rakennuksineen ja laitteineen toiselle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta kunnalle kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Edellinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi sen jälkeiseltä ajalta niin kauan, kunnes kirjaamisviranomaisen on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

Jos vuokraoikeus siirretään ennen kuin tässä vuokrasopimuksessa määrätty vuokra-alueen rakentamisvelvoite on täytetty, vuokralainen on velvollinen maksamaan kunnalle kohdan 5.9 mukaisesti määräytyvän sopimussakon. Kunnalla voi kuitenkin harkintansa mukaan perustelluista syistä myöntää alennusta sopimussakkoon tai kokonaan luopua sen perimisestä.

3.3 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti vuokra-alueelle vähintään 60 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta (xx k-m²) kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennuslupapäätöksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Mikäli vuokralainen ei täytä rakentamisvelvoitettaan, korotetaan vuosivuokra neljännen vuokravuoden alusta lukien kaksinkertaiseksi, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus kolmen vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennuslupapäätöksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Mikäli vuokralainen ei täytä rakentamisvelvoitettaan, korotetaan vuosivuokra seuraavan vuokravuoden alusta lukien kaksinkertaiseksi, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

3.4 Kunnossapito ym.

Vuokralainen huolehtii rakennustensa ja 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 tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. 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.

3.5 Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrausta tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei vuokramiehen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu tai roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana

Maanvuokrasopimus 185/10.00.02/2016
Kiilakallion yritystontit

pilaantunut tai roskaantunut, vuokralainen huolehtii alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain (527/2014) 14 luvussa ja/tai jätelain (646/2011) 8 luvussa säädetään.

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

3.6 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus vuokrata tai muuten luovuttaa vuokra-alueella oleva rakennus tai sen osa toiselle käytettäväksi.

3.7 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. Vuokranantaja ilmoittaa katselmuksesta ennalta vuokralaiselle.

3.8 Rasitteet ja vastaavat

Kunta pidättää oikeuden perustaa tarvittaessa vuokra-alueelle rasitteita kunnallisteknisiä johtoja varten.

Kunnalla on oikeus korvauksetta sijoittaa vuokra-alueelle katusuunnitelmien mahdollisesti edellyttämiä pengerryksiä, leikkauksia tai muita rakennelmia. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

[Lisätään tarvittavat rasitteet.]

3.9 Tontille rakentaminen

Vuokralainen suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset ja vastaa rakennuksen perustamistavasta sekä tontilla mahdollisesti tarvittavista louhinnoista tai täytöistä.

3.10 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Maanvuokrasopimus 185/10.00.02/2016
Kiilakallion yritystontit

Lisäksi vuokra-alueen katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito kuuluu edellä mainitusta laista poiketen vuokralaiselle.

3.11 Pintavedet

Vuokralaisen tulee huolehtia kustannuksellaan viemärointinsä yhteydessä vuokra-alueeseen rajoittuvilta puistoalueilta sekä jalankulkupoluilta, joilla ei ole yleistä viemäriverkkoa, vuokra-alueelle mahdollisesti valuvien pintavesien poisjohtamisesta.

Hulevesien viivyttäminen ja tulvareitit tonteilla on toteutettava liitteenä olevan kunnan laatiman suunnitelman mukaisesti.

3.12 Tulevat rakennushankkeet

Piirustukset on esitettävä vuokranantajan hyväksyttäväksi, jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi, rakennuksen käyttötarkoitus tai rakennuksen toteutettavaksi aiottu kerrosala poikkeaa kaavasta tai vuokra-alueelle rakennetaan aiemmin hyväksytyyn piirustuksen lisäksi.

4 MUUT MAKSUT

4.1 Vesihuollon liittymismaksut

Kunta perii vuokralaiselta voimassa olevan taksan mukaiset vesihuollon liittymismaksut ennen vuokra-alueen kyseisiin verkostoihin liittämistä.

4.2 Maksamattomat vuokrat

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

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

4.3 Viivästyskorko

Viivästyskorko määräytyy korkolain (633/1982) mukaan.

5 MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen

Kunnalla on oikeus sanoa tämä sopimus irti, jos vuokramies olennaisesti jättää edellä kohdassa 3.3 tarkoitetun rakentamisveloitteen täyttämättä.

Maanvuokrasopimus 185/10.00.02/2016
Kiilakallion yritystontit

Sopimuksen irtisanominen on toimitettava yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt ja kunta on antanut vuokralaiselle ilmoituksen rakentamisvelvollisuusajan päättymisestä. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten kohdassa 5.10 on määrätty.

Muuten tämän vuokrasopimuksen purkamisesta ja irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

5.2 Vuokraoikeuden kirjauttaminen

Vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren (540/1995) mukaisesti Maanmittauslaitokselta.

Mikäli vuokraoikeus siirretään, siirron saaja on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti Maanmittauslaitokselta.

5.3 Vakuudet

Vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokralainen velvollinen vaadittaessa antamaan kunnalle kunnan hyväksymän vakuuden, joka on vaadittaessa uudistettava.

Mikäli vakuuden vakuusarvo ei enää kata perittävän vuotuisen vuokran määrää tai tämän vuokrasopimuksen kohdan 1.1 mukaista vuokraa tarkistetaan tai vakuus muun syyn johdosta on riittämätön, on vuokralainen velvollinen kunnan niin vaatiessa korottamaan vakuuden rahamäärää, antamaan kunnan vaatimia lisävakuuksia tai antamaan uuden kunnan hyväksymän vakuuden.

5.4 Kiinnitys

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran määräisen (xx euroa) kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokralaisen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

5.5 Panttaussitoumus

Vuokralainen luovuttaa edellä mainittua kiinnitystä koskevan panttikirjan vuokranantajalle vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Jos vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat eräänntyneet maksut maksamatta, vuokranantajalla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

5.6 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut tontin alueen ja rajat sekä maasto-olosuhteet. Vuokralainen on verrannut näitä tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5.7 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutorekisterin ote
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterin ote
4. Kaavakartat ja -määräykset

Vuokralainen on tutustunut ympäröiviä alueita koskeviin maankäyttömääräyksiin.

5.8 Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikkaa ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen.

5.9 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokralainen muulla kuin edellä kohdassa 3.3 mainituin tavoin rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kunnalle paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa, joka on määrältään sen hetkinen vuotuinen vuokra viisinkertaisena, sekä kunnalle asiasta aiheutuneet kustannukset.

5.10 Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Kun vuokrasopimus päättyy, kunnalla on oikeus lunastaa vuokra-alueella olevat vuokramiehen rakentamat rakennukset sekä hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset maanvuokralain (258/1966) 34 §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hinnasta, mikäli kunta on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut ennen vuokra-ajan päättymistä.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, tämän sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa tämän saatavan asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

Maanvuokrasopimus 185/10.00.02/2016
Kiilakallion yritystontit

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 kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä se 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.

5.11 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikana. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen. Myyntihinta määritetään ostohetkellä vallitsevan markkinahinnan (tontin käyvän hinnan) mukaisesti.

5.12 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

LIITTEET

- Kartta vuokra-alueesta
- Suunnitelma hulevesien viivyttämisestä ja tulvareiteistä tonteilla, asemapiirustus (26.6.2015)

ALLEKIRJOITUKSET