

MAANVUOKRASOPIMUS

Kaupungin tontti-insinöörin tekemän päätöksen x/x.x.202x mukaisesti Kotkan kaupunki vuokraa Matti Meikäläiselle maanvuokralain (258/66) 3 luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana Kotkan kaupungin (kaupunginosa) tontin 285-xx-xx-xx, joka on merkitty kiinteistörekisteriin xx.xx.xxxx ja jonka pinta-ala on xxx m² ja osoite (katuosoite), seuraavin ehdoin:

1 §

Vuokra-aika on 50 vuotta xxxkuun 1. päivästä 202x xxxkuun 30. päivään 202x.

2 §

Vuotuinen vuokra, joka on maksettava kalenterivuositain kahdessa erässä, puolet huhtikuussa ja puolet lokakuussa, on riippuva Tilastokeskuksen laskemasta virallisesta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 on 100, siten, että perusvuokrana on (teksti) euroa (teksti) senttiä (xxx,xx €) vuodessa ja perusindeksinä 19xx.

Vuokra korotetaan tai alennetaan kunkin kalenterivuoden alusta niin monella prosentilla kuin edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi on täysinä prosentteina perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Edellä mainittu perusvuokra on laskettu seuraavasti:

Tontin pinta-ala xxx m² on kerrottu luvulla x,xx (€/m²). Tontin rakennusoikeus xxx k-m² on kerrottu luvulla xx,xx (€/m²). Mikäli tontti rajoittuu puistoon, on puistosivun pituus xx m kerrottu luvulla xx,xx (€/m).

Nämä luvut on laskettu yhteen. Näin saatua lukua on pidetty tontin arvona, josta 5 % on otettu tontin vuotuiseksi perusvuokraksi.

Mikäli tontin pinta-ala, rakennusoikeus tai tonttiin rajoittuva puistoalue vuokra-ajan kuluessa muuttuu, kohoa tai alenee perusvuokra vastaavasti muutoksen voimaantuloa eli kaavan vahvistamista tai jos muutos edellyttää uutta tontinmuodostusta, uuden tontin kiinteistörekisteriin merkitsemistä seuraavan kuukauden alusta lukien. Rakennusoikeuden muuttumisen perusteella vuosivuokraa ei kuitenkaan tarkisteta, ellei tonttia ole rakennettu muuttunutta rakennusoikeutta vastaavasti.

Jollei vuokranmaksua tai muuta tämän sopimuksen mukaista maksua määräaikana suoriteta, on vuokranottaja velvollinen maksamaan erääntyneille maksuille korkolain (633/1982) 4 §:n mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään asti.

Vuokranottaja on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokranottaja on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

3 §

Mikäli kaupunki katsoo tarpeelliseksi rakentaa yleisen viemärin ja vesijohdon rakentamisen yhteydessä vuokratonttia palvelevan, yleisestä viemäristä ja vesijohdosta tontin sisäpuolelle ulottuvan vesi- ja viemärijohtotalohaaran, vuokranottaja sitoutuu suorittamaan kaupungille tästä aiheutuvat hyväksytyjen perusteiden mukaan lasketut kustannukset, jotka tällöin sisältyvät liittymismaksuun.

4 §

Mikäli alueen asemakaavamääräyksissä on rakennukselle kaukolämpöverkkoon liittymisvelvoite, on vuokranottaja velvollinen liittämään rakennuksensa kaukolämpöverkkoon, mikäli se rakentamisvaiheessa on mahdollista. Mikäli vuokranottaja ei noudata tätä velvoitetta, tulee hänen maksaa kaupungille sopimussakkona liittymämaksun suuruinen korvaus.

Poikkeuksena maankäyttö- ja rakennuslain 57a §:ssä esitetyt säännökset vähän energiaa kuluttavien tai uusiutuviin energialähteisiin perustuvalla lämmitysjärjestelmällä toimivien rakennusten rakentamisesta.

5 §

Vuokranottaja on velvollinen maksamaan kaupungille tontin luovuttamishetkellä kulloinkin voimassaolevan taksan mukaisen tontinlohkomismaksun ja varausmaksun.

6 §

Vuokranottajalla on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen, mikäli tontti vuokrataan edelleen vastaavaan käyttötarkoitukseen ja vuokranottaja on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Jos vuokranottaja haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen tehtävä siitä viimeistään yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin voi menettää tämän oikeutensa.

7 §

Kun vuokrasuhde päättyy, on kaupunki velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat tämän sopimuksen mukaisesti tai muutoin vuokranantajan kirjallisella suostumuksella rakennetut rakennukset, sekä vuokranottajan omistamat pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä. Lunastusvelvollisuus ei koske keskeneräisiä rakennuksia ja laitteita, ylellisyyslaitteita eikä puita ja pensaita.

Lunastusta maksetaan 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohdalla.

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 rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittaman määrän, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokranottajalle.

8 §

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

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

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

9 §

Kun vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy kaupungin velvollisuus maksaa tämän sopimuksen 7 §:ssä tarkoitettu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi kunnes sopimus muutoin lakkaa.

10 §

Milloin kaupunki vähintään 6 kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä on ilmoittanut vuokranottajalle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai uuden vuokrasopimuksen tekemiseen oleellisesti entisin ehdoin vähintään kymmeneksi vuodeksi vuokrasta, joka ei ylitä tontin käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokranottaja ei ole hyväksynyt tarjousta, ei kaupunki ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin vuokranottaja on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä siistimään alueen. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokranottajan lukuun myydä ne julkisella huuto-kaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

11 §

Vuokraoikeuden tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

Vuokranottajalla on kuitenkin oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Tällöin se, jolle vuokraoikeus on siirretty tai milloin kyseessä on perintöön tai testamenttiin perustuva saanto, se, joka on tullut aikaisemman vuokranottajan tilalle, on velvollinen ilmoittamaan kuukauden kuluessa saannostaan kaupungille. Ilmoitukseen tulee liittää jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaajat ovat velvollisia kirjauttamaan oikeutensa maanmittauslaitoksessa, siten kuin maakaarella (540/95) on säädetty.

12 §

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tonttia vuokrakauden kuluessa.

13 §

Tonttia ei saa käyttää muuhun kuin vakituiseen asuintarkoitukseen siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

Vuokranottaja ei saa harjoittaa tontilla toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristöä tai aiheuttaa haittaa vuokranantajalle tai kolmansille ja vuokranottaja on velvollinen huolehtimaan, ettei vuokra-alue vuokranottajan toimesta tai muutoinkaan pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulaissa tarkoitettulla tavalla pilaantunut, on vuokranottaja velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotussa laissa säädetään.

Mikäli vuokranottaja laiminlyö tässä tarkoitettun velvollisuutensa, on vuokranantajalla oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokranottajan lukuun ja periä toiminnan aiheuttamat kustannukset vuokranottajalta.

Kaupunki vakuuttaa, ettei sen tiedossa ole, että alueella olisi harjoitettu toimintaa joka olisi aiheuttanut ympäristön pilaantumista eikä alueella kaupungin tietojen mukaan muutoinkaan ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

14 §

Jos tonttia tätä vuokrasopimusta tehtäessä ei ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti, on vuokranottajan vuoden kuluessa ryhdyttävä rakentamaan tonttia ja kolmen vuoden kuluessa saatettava loppuun sen asemakaavan mukainen rakentaminen. Valmista rakennusta ei saa kaupungin luvatta kokonaan eikä osittain purkaa.

Jos rakennus osittain tai kokonaan palaa tai muuten tuhoutuu, se on kahden vuoden kuluessa uudelleen rakennettava.

Kaupunki voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakennusaikoja.

Vuokranottajan tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset ja vuokranottaja vastaa rakennuksen perustamistavasta.

15 §

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

Vuokranantajalla on myös oikeus irtisanoa sopimus, jos vuokranottaja lyö laimin edellä 14 §:ssä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen irtisanominen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokranottajan omaisuuden ja alueen siistimisen osalta menetellään tällöin kuten edellä 8 §:ssä on määrätty.

Jos vuokra-alueella oleviin rakennuksiin on myönnetty arava-asetuksen (1587/93) tarkoittama laina, vuokranantaja sitoutuu mainitun asetuksen tarkoittamalla tavalla olemaan irtisanomatta tätä vuokrasopimusta em. asetuksen 8 §:n tarkoittamana laina-aikana.

Jos vuokra-alueella oleviin rakennuksiin on myönnetty vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) tarkoittama korkotukilaina, vuokranantaja sitoutuu olemaan irtisanomatta tätä vuokrasopimusta em. asetuksen 18 §:n tarkoittamana laina-aikana.

Jos vuokra-alueella oleviin rakennuksiin on myönnetty omistusasuntolainojen korkotuesta annetun asetuksen (1054/94) tarkoittama korkotukilaina, vuokranantaja sitoutuu mainitun asetuksen tarkoittamalla tavalla olemaan irtisanomatta tätä vuokrasopimusta em. asetuksen 5 §:n tarkoittamana 25 vuoden aikana.

Jos vuokra-alueella oleviin rakennuksiin on myönnetty asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun asetuksen (1055/94) tarkoittama korkotukilaina, vuokranantaja sitoutuu mainitun asetuksen tarkoittamalla tavalla olemaan irtisanomatta tätä vuokrasopimusta em. asetuksen 4 §:n tarkoittamana 25 vuoden aikana.

16 §

Kaupungilla on oikeus korvauksetta sijoittaa vuokratontille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet.

17 §

Vuokranottaja on velvollinen huolehtimaan vuokratontin osalle tulevan kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten laissa on säädetty, ellei muuta ole määrätty.

Milloin tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on vuokranottaja velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty, ellei toisin ole sovittu.

18 §

Vuokranottaja on velvollinen pitämään vuokratontilla olevat rakennukset ja aidan sekä tontin muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan niistä annettuja määräyksiä.

Vuokratontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisilta osilta suojattava.

19 §

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

20 §

Vuokraoikeuden kirjaamista on haettava maakaaren (540/1995) mukaan Maanmittauslaitokselta kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokraoikeus on perustettu.

Vuokranottaja antaa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokranottajan sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi tähän vuokraoikeuteen rakennuksineen parhaalla etusijalla vahvistetusta kiinnityksestä annetun (*viisinkertaisen vuosivuokran suuruisen*) euro määräisen panttikirjan, ellei vuokranantajan kanssa ole erikseen muuta sovittu.

21 §

Vuokranottajalla on oikeus lunastaa vuokratontti omakseen vuokra-aikana valtuuston määräämällä kulloinkin voimassa olevalla hinnalla sen jälkeen, kun tontille asemakaavan mukaisesti rakennettava rakennus on valmis. Lunastusoikeus koskee ainoastaan valtuuston päätöksessä 10.6.2014 tarkoitettuja III- ja IV -hintaluokkien sekä Hirssaaren omakotitontteja.

22 §

Vuokranottaja sitoutuu siihen, ettei tontilla harjoiteta asuntoalueelle sopimatonta toimintaa ja että kuorma-autoa yms. ei pysäköidä satunnaista käyttöä lukuun ottamatta tontille eikä alueen asuntokaduille.

23 §

Jos vuokranottaja rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvauksia, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun viisinkertaisen määrän.

24 §

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29. huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 3 luvun asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä sopimusta on tehty kaksi kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokranottajalle.

Kotkassa . kuuta 202x

KOTKAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu

Tontti-insinööri Katri Ervasti

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Paikka ja aika edellä mainitut.

Matti Meikäläinen

Todistavat: