

MAANVUOKRASOPIMUS

(Luonnos)

1 SOPIJAOSAPUOLET

Vuokranantaja: Hollolan kunta (jäljempänä vuokranantaja) Virastotie 3,
PL 66 15871 Hollola, y-tunnus: 0146248-5

Vuokralainen: Vestera Oy (jäljempänä vuokralainen) Piilipuunkatu 1,
21200 Raisio, Y-tunnus 2324076-0 (perustettavan yhtiön lukuun)

2 VUOKRA-ALUE

Vuokrattava määräala on Hollolan kunnan Vesalan kylässä oleva korttelin 513 tontti 2 (osoitteessa Kulmatie 2). Tontin koko on noin 2482 m² ja se sijoittuu Puisto-nimisen kiinteistön (98-455-2-65) alueelle. Vuokrattavaan alueeseen kohdistuvat asemakaavat 098-02-93 (1988) ja 098-02-143 (1997) sekä yleiskaava 098-Y19. Asemakaavassa tontti on merkinnällä Y (yleisten rakennusten korttelialue). Rakennusoikeus on kaavaan merkitty tehokkuusluvulla 0,4. Rakennusoikeutta tontilla on 993 k-m². Ote ajantasakaavasta liitteenä.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi Maanvuokralain (258/66) 3. luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

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

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

3.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti vähintään 60 % asemakaavan sallimasta rakennusoikeudesta kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä ja ottaa kaiken vastuun perustamistavasta.

3.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puuta ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Puiden kaatoon on pyydettävä lupa kunnalta. Puiden kaato tapahtuu vuokralaisen vastuulla ja kustannuksella. Kaadetut puut saa vuokralainen.

Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa kunnan suostumuksetta käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen tarkoitukseen. Vuokra-aluetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin eikä sillä muutoinkaan saa harjoittaa toimintaa, joka voi aiheuttaa savun, hajun tai melun vuoksi tai muusta sellaisesta syystä kohtuutonta rasitusta naapurille.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä hyvitystä vuokranmaksussa.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

3.4 Maaperän pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 S:n tarkoitettuna selontekona kunta toteaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän taikka pohjaveden pilaantumista. Vuokrattavan tontin alue on ollut aikaisemmassa vuoden 1972 kaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta, jolloin sitä on käytetty lähinnä nurmikkona.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan rakennustöiden aloituksen yhteydessä pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa kunnostustason edellyttämät puhdistamisesta aiheutuvat kustannukset. Toimenpiteistä sovitaan vuokranantajan kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (86/00) 7 S:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta ja ilmoittamisesta siten kuin edellä sanotussa laissa säädetään.

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

3.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

3.6 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. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle, jonka tulee mikäli mahdollista olla läsnä katselmuksessa. Jos tarkastus aiheuttaa muistutuksia, on vuokralainen velvollinen korjaamaan puutteellisuudet kunnan määräämässä ajassa.

3.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten vesi- ja viemäri-ym. johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Vesihuollon johtoalueelle (3 m) ei saa sijoittaa rakennuksia eikä kunnossapitoa haittaavia rakennelmia, puustoa tms. Vesihuoltolaitoksella on oikeus käyttö- ja kunnossapitotoimenpiteisiin vuokra-alueella.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

3.8 Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

4 VUOKRASUHTEEN KESTO

4.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 0.0.2022 ja päättyy 31.12.2067.

4.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 4.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- 1) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset veloitteensa;
- 2) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- 3) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle kuutta kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

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

5 MAKSUT

5.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 5 %:a tontin vuokrasopimuksen allekirjoitushetken mukaisesta myyntihinnasta 166 824,00 euroa. Tällä tavoin määriteltävää perusvuokraa kohtuullistetaan suhteessa käytettävissä olevaan rakennusoikeuteen (690 k-m²), mikä on noin 69,5 prosenttia asemakaavan sallimasta rakennusoikeudesta (993 k-m²).

Kohtuullistettu vuotuinen perusvuokra on 5796,00 € (viisituhatta seitsemänsataayhdeksänkymmentäkuusi euroa).

Mikäli asemakaavan sallimasta rakennusoikeudesta käytetään vuokrasopimuksen voimassaoloaikana enemmän kuin 690 k-m², tarkistetaan perusvuokra viiteen (5) prosenttiin tontin myyntihinnasta, joka on mainittu yllä ja johon lisätään sopimuskohdan 5.2 mukainen indeksikorotus. Vuokran tarkistaminen tehdään sinä vuonna, jolloin 690 k-m² ylittävälle osalle myönnetään rakennuslupa.

Vuotuinen vuokra maksetaan yhtenä eränä vuosittain 30.6. mennessä laskutuksen mukaan kunnan osoittamalle tilille.

Ensimmäinen vuokra ajalta 0.0.2023 - 31.12.2023 maksetaan 30.6.2023 mennessä.

5.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 5.1 mainittu vuokra ja perusindeksinä vuoden 2022 keski-indeksi. Tarkistusindeksi on tarkistushetkeä edeltäneen vuoden keski-indeksi.

Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan vastaavasti. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Edellä mainitulla laskukaavalla negatiivinen tulos jätetään huomioimatta, eli vuokraa ei indeksin perusteella lasketa. Vuokra

tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa ja tarkistettua vuokraa maksetaan kalenterivuoden alusta lukien. Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran vuoden 2024 alussa.

5.3 Kuntatekniikan rakentamiskorvaus ja vesihuoltolaitoksen liittymismaksu

Vuokraan sisältyy kuntatekniikan rakentamiskorvaus, mutta ei vesihuoltolaitoksen liittymismaksuja.

5.4 Muut maksut

Vuokralainen maksaa Hollolan kunnalle kiinteistön lohkomisesta aiheutuneet kustannukset, yhteensä tuhat kaksisataakymmenen (1.210,00) euroa eli kiinteistötoimitusmaksu 1010,00 euroa ja maastotyökustannukset 200,00 euroa, johon sisältyy arvonlisäveroa 24 %.

5.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin viideltä (5) vuodelta.

6 LUNASTAMINEN

6.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokranantajalla ei ole lunastusvelvollisuutta, mikäli vuokranantaja tarjoaa sopimuskohdan 6.4 mukaisesti vuokrasopimusta jatkettavaksi eikä vuokralainen tarjousta hyväksy. Mikäli sopimuskohdan 6.4 mukaisesti alue vuokrataan uudelleen entiselle vuokralaiselle, siirtyy lunastusvelvollisuus uuden vuokrakauden loppuun.

Muutoin tämän sopimuksen kohdassa 4.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 3.2 tarkoitetun rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4) puita ja pensaita.

6.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 6.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

6.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

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 osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

6.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 4.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokratuokauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 6.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokratuokauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 15 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

6.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

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 (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne 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.

6.6 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokratontti, kun rakentamisvelvoite on täytetty. Vuokratontin lunastus tapahtuu kunnan lunastushetkellä päättämällä ehdoilla.

7 MUUT SOPIMUSEHDOT

7.1 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti.

7.2 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on loppuunsaatettava kolmen (3) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

7.3 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin Laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

7.4 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle sen jälkeen, kun kohdassa 3.2 mainittu rakentamisvelvoite on täytetty. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaareissa on säädetty.

Entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallinta-ajaltaan, ja sen jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes kirjaamisviranomaisen on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

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

7.5 Viivästyskorko

Mikäli edellä mainittuja maksuja ei suoriteta erikseen määrättävänä erääntymispäivänä, on vuokralaisen suoritettava vuokranantajalle viivästyskorkona korkolain mukaista kulloinkin voimassa olevaa yleistä viivästyskorkoa erääntymispäivästä maksun tapahtumiseen saakka.

7.6 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus Maanvuokralain (258/66) 21 S:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 3.2 tai 7.2 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 6.5 on määrätty.

7.7 Vakuus

Vuokralainen antaa kunnalle tämän vuokrasopimuksen velvolluuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä kunnalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen ja sopimussakkojen korvaamisen vakuudeksi parhaalle etusijalle 41 706 (neljäkymmenen yhden tuhat seitsemän sadankuuden) euron suuruisen tähän tontin vuokraoikeuteen ja tontilla sijaitseviin vuokralaisen rakennuksiin kohdistuvan panttikirjan ilman eri panttaussitoumusta.

Vuokralainen luovuttaa kunnalle vuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa edellä sanotun kiinnityksen hakemiseen tarvittavat vuokralaisen allekirjoittamat vuokraoikeuden kirjaamis- ja kiinnityshakemukset ja muut tarvittavat asiakirjat. Kiinnityshakemuksessa tulee olla määräys siitä, että kirjaamisviranomaisen on annettava kyseinen panttikirja kunnalle. Kunta huolehtii kirjaamis- ja kiinnityshakemusten toimittamisesta kirjaamisviranomaiselle. Vuokralainen vastaa kaikista vuokraoikeuden kirjaamis- ja kiinnityskustannuksista.

7.8 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokralainen ennen tämän sopimuksen 2.2 kohdassa määrättyjen velvollisuuksien täyttämistä siirtää vuokraoikeuden muulle kuin vuokranantajan hyväksymälle siirronsaajalle tai muilla kuin vuokranantajan hyväksymillä luovutusehdoilla tai muulla tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan vuokranantajalle, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun 5-kertaisen määrän, ellei vuokranantaja päätä myöntää tästä helpotusta.

7.8 Vuokra-alueeseen tutustuminen ja asiakirjat

Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueeseen, sen rajoihin ja alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on saanut käyttöönsä tonttia koskevat seuraavat asiakirjat:

-lainhuutotodistus

-rasitustodistus

-kiinteistörekisterin ote

-asemakaavat (arkistotunnus: 098-02-93 ja 098-02-143)

-karttaote

Vuokralainen on verrannut asiakirjoja kiinteistöstä saamiinsa tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Hollolassa _____. _____.2022

Vuokranantaja:

HOLLOLAN KUNTA

Heli Randell

Elinvoimajohtaja

Päivi Rahkonen

Kunnanjohtaja

Vuokralainen:

VESTERA OY (perustettavan yhtiön lukuun)

Antti Kurkela

Varatoimitusjohtaja