

MAANVUOKRASOPIMUS

1 SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja: Hollolan kunta (y-tunnus: 0146248-5)
osoite: PL 66, 15871 HOLLOLA

Vuokralainen: Hollolan Asuntotalot Oy (y-tunnus: 0869681-5)
osoite: Keskuskatu 4, 15870 HOLLOLA

2 VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on Hollolan (98) kunnassa sijaitsevasta Iltarusko-nimisestä kiinteistöstä, kiinteistötunnus: 98-455-24-78 oheiseen liitekarttaan merkitty, noin 11 400 m² suuruinen määräala.

Vahvistetun asemakaavan (kaavatunnus:6-81) mukaan em. kiinteistö muodostaa Hollolan (98) kunnan Kartanon (6) kunnanosan korttelin 124 tontin 1 ja sen käyttötarkoitus on asuinrakennusten rakennuspaikka ja vuokrattava määräala on osa em. kiinteistöä.

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

Alueella on vuokralaisen omistamat rakennukset ja erillistä rakentamisvelvoitetta ei ole.

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 puita 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 §:n tarkoitettuna selontekona kunta toteaa, että vuokrattavan tontin alue on ollut lähinnä tonttikäytössä, eikä alueella ole todettu olevan sellaisia jätteitä tai aineita, jotka voisivat aiheuttaa maaperän pilaantumista.

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 §: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 jalankulkutason ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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 VUOKRASUHTTEEN KESTO

4.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2021 ja päättyy 31.12.2025.

5 MAKSUT

5.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on viisitoistatuhatta (15 000) euroa (perusvuokra).

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

Ensimmäinen vuokra ajalta 1.1.2021 - 31.12.2021 maksetaan 30.6.2021 mennessä.

5.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 5.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Perusindeksinä on vuokrausta edeltävän vuoden 2020 elinkustannusindeksin vuosikeskiarvo (1974). Tarkistusindeksi on kutakin vuokranmaksuvuotta edeltävän vuoden elinkustannusindeksin vuosikeskiarvo. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

6 LUNASTAMINEN

6.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 4.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamat vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat.

Vuokralainen luovuttaa rakennukset vuokra-ajan jälkeen tyhjinä Vuokranantajalle. Mikäli rakennukset tyhjenevät vuokra-aikana Vuokranantaja ja Vuokralainen sitoutuvat yhdessä neuvottelemaan ja sopimaan tarvittavista Vuokranantajan vastuulle kuuluvista ennakoivista toimenpiteistä.

6.2 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta 60 000 euron suuruisen kertakorvauksen vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

6.3 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

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

7 MUUT SOPIMUSEHDOT

7.1 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti.

7.2 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 ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

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

7.5 Kulkuoikeudet ja muut rasitteet

Vuokralainen on velvollinen sallimaan kulun vuokra-alueen läpi vuokranantajan omistamille rakennuksille (Koulurinteentie 5) sekä sallimaan alueella olevien johtojen ja verkostojen paikallaan pysyttämisen vuokra-alueella.

7.6 Viivästyskorko

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

7.7 Sopimuksen purkaminen

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

7.8 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokralainen 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.

7.9 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
- asemakaava (arkistotunnus: 6-81)
- 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 tarvittaessa Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

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

Hollolassa 23. maaliskuuta 2021

Hollolan kunta

kunnanhjohtaja

maankäyttöinsinööri

Hollolan Asuntotalot Oy

toimitusjohtaja

