

**1 JOHDANTO**  
**1.1 Sopijapuolet**  
**1.2 Vuokra-alue**

**2 VUOKRASUHTTEEN KESTO**

**2.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika on viisikymmentä (50) vuotta.

**2.2 Uudelleenvuokraus**

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen
- vuokralainen on ilmoittanut vuokranantajalle viimeistään yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeutta.

**3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**

**3.1 Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 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 mukaisen asuinrakennuksen asuttavaan kuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää rakennusaikaa.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen 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.

Vuokratontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen vastaa sekä tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä että töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin on saatava vuokranantaja kirjallinen suostumus.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä kunnossapidosta, perusparannuksista tai muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista.

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

**3.4 Maaperän saastuminen ja roskaaminen**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu tai roskaannu.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 §:ssä säädetään. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitettua velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Mikäli vuokra-alue on roskaantunut, vuokralainen on velvollinen siivomaan vuokra-alueen jätelain (646/2011) 73 §:n tarkoittamalla tavalla.

**3.5 Alivuokraus**

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-alueella tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumusta.

**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.

**3.7 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien kiinteistöä tai yhdyskuntaa palvelevien tarpeellisten johtojen ja laitteiden yms. sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

### **3.8 Luovutusvelvollisuus**

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen kyseistä tarkoitusta varten.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## **4 MAKSUT**

### **4.1 Vuokra**

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on xx euroa (perusvuokra).

Perusvuokra lasketaan seuraavasti:

Tontin vahvistettu myyntihinta kerrotaan viidellä (5) prosentilla (%) eli xx euroa x 5 % = xx euroa (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra laskutetaan ja eräänny maksettavaksi joulukuun 15. päivänä.

Edellä mainitusta poiketen ensimmäiseltä vuodelta ei peritä vuokraa.

### **4.2 Indeksiehto**

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti (1951=100). Muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on sopimuskuukauden indeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden lokakuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

### **4.3 Muut maksut**

Vuokranantaja pidättää itselleen oikeuden vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitettuun liittymismaksuun.

Vuokralaisen tulee maksaa vahvistetun taksan mukainen korvaus suoritetusta lohkomisesta.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan mahdolliset yksityistielain mukaiset maksut.

### **4.4 Maksamattomat vuokrat**

Vuokralainen on velvollinen maksamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

## **5 LUNASTAMINEN**

### **5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus**

Kohdassa 2.1 tarkoitettujen alkuperäisen vuokra-ajan päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman, vuokra-alueella sijaitsevan kohdassa 3.2 tarkoitettujen 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 koske:

- alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia
- keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia
- ilmeisiä ylellisyyslaitteita
- puita, pensaita ja muita istutuksia.

### **5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus**

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

### **5.3 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.

### **5.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen**

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 2.1 tarkoitettujen vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokra-ajan päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään kuusi kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan jatkamiseen vähintään 30 vuodelta 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.

#### **5.5 Lunastamatta jäävä omaisuus**

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset, joita vuokranantaja ei lunasta, jollei toisin ole sovittu. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli edellä mainittua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen laskuun 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.

#### **5.6 Vuokralaisen lunastusoikeus**

Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti kymmenen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta elinkustannusindeksillä tarkistettuun, vahvistettuun myyntihintaan xx euroa. Perusindeksinä on sopimuskuukauden indeksiluku.

Tarkistusindeksinä on viimeisin julkaistu indeksiluku. Jos vuokralainen lunastaa tontin myöhemmin, vuokranantaja määrittelee luovutushinnan.

Lunastusoikeus muodostuu vasta kohdassa 3.2 tarkoitetun, sopimuksenmukaisen rakentamisvelvoitteen täyttymisen jälkeen.

### **6 MUUT SOPIMUSEHDOT**

#### **6.1 Vahinkotapahtuma**

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on loppuunsaattettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua määräaika.

#### **6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito**

Vuokralaisella on velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu siten kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole luovutettu yleiseen käyttöön (kadunpito päätös), mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty, ellei toisin ole sovittu.

#### **6.3 Vuokraoikeuden kirjauttamisvelvollisuus**

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa maanmittauslaitoksella siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

#### **6.4 Vuokraoikeuden siirtäminen**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa maanmittauslaitoksella siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

#### **6.5 Viivästyskorko**

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, vuokralaisella on velvollisuus maksaa erääntyneille saataville korkolain (633/1982) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien maksupäivään asti.

#### **6.6 Sopimuksen purkaminen**

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 3.2 ja 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuin kohdassa 5.5 on määrätty.

#### **6.7 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

#### **6.8 Sopimussakko**

Jos vuokralainen laiminlyö kohdissa 3.2 ja 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen ja vuokranantaja tästä syystä purkaa vuokrasopimuksen, vuokralainen on velvollinen maksamaan ensimmäisen vuoden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

#### **6.9 Vakuus**

Vuokralainen on annettava vaadittaessa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävä vakuus, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy.

#### **6.10 Voimaantulo**