

KERROS- JA RIVITALOTONTIN MAANVUOKRASOPIMUS

Asemakaavan mukaisen rivi/kerrostalon rakentamista varten

Vuokranantaja ja maanomistaja:

Hämeenkyrön kunta (Y-tunnus: 0132947-3)

Härkikuja 7, 39100 Hämeenkyrö

Vuokralainen ja rakennuksen omistaja:

xx Oy (Y-tunnus: X)

c/o xx

osoite

Vuokra-alue

Kiinteistö: 108-xxx-x-x Vuokra-alue on liitekartalla punaisella.

Osoite: x x

Pinta-ala: xx m², x asemakaava (X-x), Kortteli x Tontti x

Sopimusehdot

Vuokranantaja ja vuokraaja ovat tehneet maanvuokrasopimuksen määräaikaisesta vuokraoikeudesta ja siitä maksettavasta vuokrasta yllä mainittuun kiinteistöön kohdistuvana asuinkerrostalon sekä pysäköinti- ja piha-alueen rakentamista, käyttöä ja kunnossapitoa varten. Sopimusperusteena on Maanvuokralaki (258/1966) 51 §.

1. Rakennuspaikka vuokrataan xx Oy:lle, joka saa oikeuden
 - a) rakentaa vuokralaiselle kuuluvan kerrostalon, laitteet sekä pysäköinti- ja piha-alueen asemapiirroksen mukaisesti
 - b) tehdä kaivu- ja muita töitä, jotka ovat välttämättömiä peruserustuksen-, huolto- tai kunnossapitoa varten.
2. Vuosivuokra on 6 % tontin myyntihinnasta xx xxx €, jolloin vuokra on vuokrasuhteen alkaessa x xxx €. Maksu on suoritettava etukäteen maaliskuun 31. päivään mennessä kunnan lähettämällä laskulla. Mahdollinen arvonlisävero lisätään vuokraan. Viivästyskorko on korkolain mukainen eräpäivästä lähtien.



Allekirjoitusvuonna vuokra määräytyy kalenterikuukausien mukaisesti. Mahdollinen varausmaksu hyvitetään ensimmäisessä vuokrassa. Vuokran yhteydessä veloitetaan tontin lohkomiskulut. Vuosivuokra tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin (1951:10=100) joulukuun pisteluvulla ja se tulee voimaan seuraavan kalenterivuoden alusta lähtien. Perusindeksi on allekirjoitusvuoden 2022 joulukuun elinkustannusindeksi. Vertailuindeksi on edeltävän vuoden joulukuun pisteluku. Vuosivuokraa ei tarkisteta alaspäin.

3. Vuokra-aika on 50 vuotta sopimuksen allekirjoituksesta lukien. Tontin hallintaoikeus ja vaaranvastuu siirtyy vuokrasopimuksen allekirjoituksella.
4. Vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen, rakentamismääräyskokoelman sekä toimenpide- ja rakennuslupapiirustusten mukaisesti. Vuokralaisen on haettava mahdollinen poikkeuslupa asemakaavaan tai asemakaavamuutos tarpeellisilta osin. Vuokralainen vastaa siitä, että rakennuksille osoitetaan asemapiirroksessa tarpeelliset kulkuyhteydet, pysäköintialueet, pelastustiet, väestönsuojat ja muut käyttötilat sekä oikeudet joko vuokra-alueella tai ulkopuolisilla kiinteistöillä. Vuokralainen vastaa tontin perustamistavan valinnasta ja tarvittavista pohjatutkimuksista kustannuksillaan. Rakentamisessa on huomioitava radonkaasun esiintyminen maaperässä. Kadun puoleisella tontin reunalla saattaa olla sähkö- ja puhelinkaapeleita sekä niiden oheislaitteita. Kaapeleiden sijainti tulee selvittää ennen kaivutöitä.
5. Rakennus on oltava kohtuudella rakennusoikeuden laajuinen ja valmis kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta siihen valmiuteen, että rakennustarkastaja voi hyväksyä rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa. Vuokranantaja voi pidentää rakentamisvelvollisuusajaa hakemuksesta.
6. Vuokralaisella on oikeus siirtää rakennetun rakennuspaikan vuokraoikeus kolmannelle osapuolelle vuokranantajaa kuulematta hyväksytyyn käyttöönottokatselmuksen jälkeen. Uusi vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle, jotta laskutus kohdentuu oikein. Siirron saaja kirjauttaa vuokra- tai omistusoikeutensa.
7. Vuokralaisen on kirjattava vuokraoikeus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, kuten Maakaarissa (540/1995) on säädetty.
8. Vuokranantaja hakee kiinteistön maanmittaustoimituksen vuokra-alueen muodostamiseksi asemakaavan mukaiseksi tontiksi.



9. Vuokralaisella on oikeus lunastaa vuokratontti vuokranantajan määrittämällä hinnalla. Myyntihinta perustuu ostohetken AKA-kiinteistönarvioijan arviointilausuntoon ja kunnan vuokra-alueita koskeviin tontinvuokraus- ja myyntiperiaatteisiin. Maksetut vuokrat hyvitetään ostohinnassa, kun lunastus tehdään viiden (5) vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoitusajankohdasta.
10. Luovuttaessaan tontin vuokra- tai omistusoikeuden vuokralainen ilmoittaa uudelle haltijalle tai omistajalle tähän sopimukseen perustuvat vuokralaisen velvollisuudet ja oikeudet.
11. Vuokralainen saa alivuokrata vuokra-alueen tai osa-alueen siitä vuokranantajan kirjallisella suostumuksella.
12. Vuokralainen huolehtii kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta lain kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) mukaisesti. Jos tontin kohdalla katua ei ole luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä käytetään yleiseen liikenteeseen, on vuokraajan huolehdittava kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta.
13. Vuokranantajalla on oikeus tehdä vuokratontin katselmuksia, sekä sijoittaa ja huoltaa rakennuspaikalle ja sen yli sekä alueen rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Asennustöiden jälkeen vuokranantaja saattaa tontin entiseen kuntoonsa. Vuokraajalle korvataan toimenpiteistä aiheutuneet mahdolliset vahingot ja haitat erillisellä sopimuksella.
14. Hämeenkyrön kunnan vesihuoltolaitos laskuttaa liittymismaksut sadevesi- ja viemäriverkostoon liittymisestä hinnastonsa mukaisesti. Vesijohtoverkostoon liittymisestä laskuttaa sijainnista riippuen joko vesihuoltolaitos tai Kyröskosken Vesihuolto Oy.
15. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan tontinomistajaa ja -haltijaa velvoittavia rakennus-, palo-, terveys-, ympäristönsuojelu- ja muita säädöksiä sekä viranomaisten vaatimuksia ja määräyksiä.
16. Vuokralainen huolehtii rakennusten, laitteiden ja vuokratontin huollosta, kesä- ja talvikunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta, sekä kunnan suostumuksella peruseräparannuksista. Kunnossapito-, peruseräparannus- tai muista töistä vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan korvausta eikä hyvitystä vuokranmaksusta. Vuokrasuhteen päättyessä peruseräparannuksia tai muita töitä ei korvata vuokralaiselle. Vuokra-alueen maaperän pilaaminen on kielletty. Ympäristönsuojelulain (527/2014) 14 luvun mukaisesti vuokra-aikana pilaantuneen maaperän puhdistamisen maksaa vuokralainen. Mikäli vuokralainen laiminlyö puhdistamisen, vuokranantajalla on oikeus teettää se vuokralaisen kustannuksilla.



17. Rakennus- ja kunnossapitotoimenpiteiden yhteydessä tai muutoin tapahtuneiden vahinkojen tai haittojen korvaamisesta on sovittava erikseen tapauskohtaisesti osapuolten kesken.
18. Vuokra-ajan päättyessä, vuokrasopimusta on jatkettava sopimuksen voimassaoloaikana kuusi kuukautta ennen vuokra-ajan päätymistä, tai tehtävä tontin kiinteistökauppa. Vuokranantaja ei lunasta vuokralaisen rakennuksia, laitteita eikä kasvillisuutta vuokraoikeuden päättyessä.
19. Jos kunta tarvitsee vuokra-aikana osaa vuokra-alueesta katualueeksi, yleiseksi alueeksi tai yleisten rakennusten rakennusalueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.
20. Jos vuokraaja ei ole määräajassa täyttänyt rakentamisvelvollisuutta tai on luovuttanut rakentamattoman tontin edelleen ilman kunnan suostumusta tai rikkoo muutoin sopimusehtoja, on vuokraaja velvollinen maksamaan vuokranantajalle mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa tapahtuma-ajankohdan vuosivuokran määrän nelinkertaisena ja 11 % koron määräajan täytymisestä. Sopimussakkoa ei sovelleta vuokranmaksun viivästymiseen.
21. Vuokrasopimus jatketaan sopimuksen voimassa ollessa. Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus päättää uudesta vuokrasta. Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle edellyttäen, että:
 - 1) vuokralainen on täyttänyt sopimusveloitteensa;
 - 2) alue vuokrataan vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
 - 3) vuokralainen on ilmoittanut yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päätymistä haluavansa käyttää etuoikeuttaan.
 - 4) Vuokranantaja ilmoittaa pyynnöstä vuokralaiselle ennen määräaikaa, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.
22. Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus seuraavilla perusteilla:
 - 1) vuokralainen ei noudata 3 vuoden rakentamisvelvollisuusaikaa;
 - 2) vuokralainen on sopimuksen tai lain vastaisesti siirtänyt toiselle vuokraoikeuden tai luovuttanut vuokra-alueen tai osan hallinnan;
 - 3) vuokralainen on jättänyt suorittamatta vuokranmaksun, eikä maksukehotuksesta huolimatta maksa vuokraa kuukauden kuluessa kehotuksesta tai samassa ajassa esitä vakuutta; tai



4) vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen tai muun omaisuuden käyttö- tai kunnossapitovelvollisuuden eikä kehotuksesta huolimatta korjaa menettelyään määräajassa. Vuokralainen vastaa tällöin kustannuksellaan omaisuutensa ja vuokra-alueen siistimisestä.

Vuokrasopimusta ei kuitenkaan saa purkaa lainan aikana.

23. Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla, ja tämän jälkeen käräjäoikeudessa.

Vuokraus perustuu kunnanhallituksen yhtiömuotoisten tonttien luovutusmenettely ja ehdot -ohjeeseen 29.5.2023 § 126, hinnoittelupäätökseen 5.6.2023 § 141 ja varaus-, myynti- ja vuokrausperusteisiin x.x.2023 § xx, sekä maanäyttöinsinöörin varauspäätökseen x.x.2023 § x ja kunnanhallituksen vuokrauspäätökseen xx.x.2023 § xx. Päätökset ovat lainvoimaiset.

Vuokrasopimusta on laadittu kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Hämeenkyrössä x.x.xxxx

Hämeenkyrön kunnan puolesta

Antero Alenius
Kunnanjohtaja

xx Oy

XX
Toimitusjohtaja

Liitteet

Asemapiirros
Pohja- ja julkisivupiirustus

