

OMAKOTITONTIN MAANVUOKRASOPIMUS

Asemakaavan mukaisen asuinrakennuksen rakentamista varten

Vuokranantaja: Hämeenkyrön kunta (y-tunnus: 0132947-3)
Härkikuja 7 39100 Hämeenkyrö

Vuokraaja: x (sotu, x)
x (sotu, x)
osoite

1. VUOKRA-ALUE

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

Osoite: xx x 39100 xx

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

2. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on 50 vuotta sopimuksen allekirjoituksesta lukien. Tontin hallintaoikeus ja vaaranvastuu siirtyy vuokrasopimuksen allekirjoituksella.

Uudelleenvuokraus:

Vuokrasopimus jatketaan sopimuksen voimassa ollessa. Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt sopimusveloitteensa;
- b) alue vuokrataan samaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää etuoikeuttaan.
- d) Vuokranantaja ilmoittaa pyynnöstä vuokralaiselle ennen määräaika, tullaanko alue vuokraamaan samaan käyttötarkoitukseen.

Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus päättää uusista vuokraehdoista.



3. VUOSIVUOKRAN MAKSAMINEN

Vuosivuokra on viisi (5) prosenttia tontin myyntihinnasta ($x \text{ m}^2 \times x \text{ e} / \text{m}^2 \text{ yht. } x \text{ e}$). Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on $x \text{ e}$. Vuosivuokra maksetaan etukäteen maaliskuun 31. päivään mennessä kunnan lähettämällä laskulla. Mahdollinen arvonlisävero lisätään vuokraan. Viivästyskorko on korkolain mukainen eräpäivästä lukien.

Ensimmäisen vuoden vuokra lasketaan kalenterikuukausien mukaan ja maksetaan vuokrasopimuksen allekirjoituskuukautta seuraavan kuukauden loppuun mennessä kunnan lähettämällä laskulla. Vuokran yhteydessä veloitetaan tontin lohkomiskulut, rajapyykkien hinta ja asiakirjamaksut. Mahdollinen varausmaksu hyvitetään ensimmäisessä vuokrassa.

Vuosivuokra tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin (1951:10_100) joulukuun pisteluvulla ja se tulee voimaan seuraavan kalenterivuoden alusta lähtien. Perusindeksi on **allekirjoitusvuoden 20xx** joulukuun pisteluku. Vuosivuokraa ei kuitenkaan alenneta, jos elinkustannusindeksi laskee.

4. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

4.1. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan käytettäväksi maanvuokralain tarkoittamalla tavalla asumiseen siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat toimenpide- ja rakennusluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamis- eikä muilla toimenpiteillä aiheuttaa tontille, vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle vahinkoa tai haittaa.



4.2. Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asuinrakennuksen, joka kohtuudella täyttää tontin rakennusoikeuden kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta siihen valmiuteen, että rakennustarkastaja voi hyväksyä rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää rakentamisvelvollisuusaikaa.

Vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan rakennukset asemakaavan, rakennusjärjestyksen, rakentamismääräyskoelman sekä toimenpide- ja rakennusluvan mukaisesti.

Vuokraaja vastaa tontin perustamistavan valinnasta ja tarvittavista pohjatutkimuksista kustannuksillaan. Rakentamisessa on huomioitava radonkaasun esiintyminen maaperässä. Kadun puoleisella tontin reunalla saattaa olla sähkö- ja puhelin kaapeleita ja niiden oheislaitteita. Kaapeleiden sijainti tulee selvittää ennen kaivutöitä.

4.3. Tontin kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokratontin, rakennusten ja laitteiden kesä- ja talvikunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta sekä noudattamaan näitä koskevia määräyksiä.

Vuokralainen vastaa tarpeellisista vuokra-alueen perusparannustöistä ja niiden kustannuksista. Kunnossapitovelvollisuudesta, perusparannuksista tai muiden töiden kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta perusparannuksista tai muista töistä.

4.4. Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei pilaannu vuokralaisen tai kolmannen osapuolen toimesta. Jos vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut, aiheuttaja on velvollinen huolehtimaan



alueen puhdistamisesta siten kuin sanotussa laissa säädetään. (Ympäristönsuojelulaki 527/2014, 14 luku)

Mikäli vuokralainen laiminlyö puhdistamisvelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus teettää puhdistaminen vuokralaisen kustannuksin.

4.5. Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus tehdä vuokra-alueella katselmuksia sen tarkastamiseksi, ovatko vuokra-alue ja rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko sopimusmääräyksiä. Katselmuksesta ilmoitetaan vuokralaiselle etukäteen.

4.6. Johtojen sijoittaminen

Vuokranantajalla on oikeus sijoittaa ja huoltaa rakennuspaikalle ja sen yli sekä rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Asennustöiden jälkeen vuokranantaja saattaa tontin entiseen kuntoon. Vuokraajalle korvataan toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuneet vahingot ja haitat erillisellä sopimuksella.

4.7. Luovutusvelvollisuus

Jos kunta tarvitsee vuokra-aikana osaa vuokra-alueesta katualueeksi, yleiseksi alueeksi tai yleisten rakennusten rakennusalueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Vuokranantaja ei lunasta vuokralaisen rakennuksia, laitteita eikä kasvillisuutta vuokraoikeuden päättyessä.

5. VUOKRATONTIN LUNASTAMINEN

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokratontti vuokra-aikana vuokranantajan määrittämällä hinnalla. Myyntihinta perustuu osto hetken AKA- kiinteistönarvioijan arviointilausuntoon ja kunnan vuokra- aluetta koskeviin tontinvuokraus- ja myyntiperiaatteisiin.

Mikäli vuokratontti lunastetaan viiden (5) vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoitusajankohdasta, hyvitetään maksetut vuokrat myynti-



hinnasta. Tämän jälkeen lunastushetkeen mennessä maksettuja vuokria ei hyvitetä.

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1. Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa, ja loppuunsaattettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2. Asemakaavakatuojen kunnossa- ja puhtaanapito

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.

6.3. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää rakennetun tontin vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle osapuolelle hyväksytyn käyttöönottokatselmuksen jälkeen. Vuokraoikeuden siirrosta on ilmoitettava Hämeenkyrön kunnalle, jotta laskutus voidaan kohdentaa oikein. Maanmittauslaitokselle siirrosta on ilmoitettava siten kuin laissa on säädetty.

6.4. Vuokrasopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa vuokrasopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla. Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen laiminlyö kohtien 4.2. tai 6.1. rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisestä vastaa tällöin vuokralainen kustannuksellaan.



6.5. Sopimussakko

Jos vuokraaja ei ole määräajassa täyttänyt rakentamisvelvollisuutta, tai rikkoo muutoin sopimusehtoja, on hän velvollinen maksamaan vuokranantajalle mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa tapahtuma-ajankohdan vuosivuokran määrän nelinkertaisena ja tälle 11 % koron määräajan täyttymisestä. Sopimussakkoa ei sovelleta vuokranmaksun viivästymiseen.

6.6. Vuokraoikeuden rekisteröinti

Vuokralainen on velvollinen hakemaan kuuden (6) kuukauden sisällä vuokrasopimuksen allekirjoituksesta vuokraoikeuden rekisteröinnin Maanmittauslaitokselta, jotta vuokraoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kunta hakee lohkomisen.

6.7. Erimielisyyksien selvittäminen

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

Tämä sopimus perustuu Hämeenkyrön kunnanhallituksen vuokrausperusteisiin **x.x.2023 § xx** sekä **varaus- ja vuokrauspäätökseen x.x.xxxx § x**. Päätökset ovat lainvoimaiset.

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

ALLEKIRJOITUKSET Hämeenkyrössä **x. päivänä xkuuta 2023**

Hämeenkyrön kunnan puolesta:

Antero Alenius
Kunnanjohtaja

N.N.
Vuokraaja

