

MAANVUOKRASOPIMUS

Allekirjoittaneet sopijapuolet ovat tehneet seuraavan maanvuokralain 5 luvun mukaisen maanvuokrasopimuksen:

1. Sopijaosapuolet

Vuokranantaja: **Kirkkonummen kunta**, y-tunnus 0203107-0
PL 20, 02401 Kirkkonummi
Puhelin: (09) 2967 1
Sähköposti: tonttipalvelut@kirkkonummi.fi

Vuokralainen: **Murju Oy**, y-tunnus 3408655-1
Koskentie 3, 02880 Veikkola
Sähköposti:

2. Vuokrauksen peruste

Vuokrasopimus perustuu yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätökseen 14.2.2024 § XX.

3. Vuokra-alue ja vuokrauksen tarkoitus

Tällä sopimuksella vuokralaiselle vuokrataan Kirkkonummen kunnassa sijaitsevaan KOSKIS -nimiseen tilaan RN:o 2:538 (kiinteistötunnus 257-449-2-538) kuuluva Veikkolan keskustan asemakaavan muutoksen mukainen Koskentorin rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin (kaavamerkintä k) sekä torialueesta siihen liittyvä ulkopaikoille varattu alue, joka ulottuu saman levyisenä asemakaavan autopaikkojen korttelialueen (kaavamerkintä LPA) kulmaan pyykkiin nro 84 asti. Vuokra-alue rajautuu eteläsivultaan LPA-alueeseen.

Vuokra-alueen pinta-ala on noin 176 m². Vuokra-alueen leveys on 9,9 metriä ja pituus 17,8 metriä. Vuokra-alue ja sivujen mitat on merkitty liitteenä olevaan karttaan (asemapiirros).

Maanvuokrasopimus
Dnro 1764/10.00.02/2019

Rakennuspaikalle tilalle 257-449-2-538 on myönnetty poikkeuslupa (17-0016-POI, 16.5.2017 § 96) ravintolan rakentamiselle ja lievälle rakennusalan ylitykselle ulkoanniskelupaikkoja varten sekä rakennuslupa (17-0261-D, 27.11.2017 § 383) liiketilan käyttötarkoituksen muuttamiselle ravintolaksi.

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi ravintolatoimintaa varten siten kuin jäljempänä kohdassa 8 sovitaan.

Tällä vuokrasopimuksella samalla päätetään Krimamo Oy:n (y-tunnus 2493079-8) kanssa Kirkkonummella 4.5.2020 ja 5.5.2020 allekirjoitettu kioskialuetta koskeva maanvuokrasopimus, joka on siirtynyt Krimamo Oy:ltä Murju Oy:lle 5.12.2023 allekirjoitetulla liiketoimintakaupalla.

4. Vuokra-alueen kunto, vuokra-alueeseen tutustuminen ja maankäyttömääräykset

Alueella on voimassa vuonna 2003 hyväksytty Veikkolan keskustan asemakaava. Vuokralainen on tutustunut asemakaavakarttaan ja -määräyksiin.

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen alueen ja sen rajat sekä verrannut näitä vuokraohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralainen hyväksyy, että vuokra-alue kaikkineen, mitä siihen kuuluu, täyttää vuokraohteelle asetettavat sopimuksenmukaiset vaatimukset.

5. Vuokrasuhteen kesto

Vuokra-aika on määräaikainen ajalla 1.1.2024 – 31.12.2033.

6. Vuokran suuruus

Perusvuokra on 1773,86 euroa vuodessa. Vuokrakausi on vuosittain 1.1.–31.12.

Vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1. lukien. Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.2025. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokraa muutetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti.

Perusindeksinä on sopimusta allekirjoitettaessa viimeisin tiedossa oleva elinkustannusindeksin pisteluku XX (XXkuu 2024). Tarkistusindeksinä on vuokrantarkistusta edeltävän lokakuun indeksi. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Indeksillä tarkistettua uutta vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa lähinnä seuraavasta vuokranmaksun eräpäivästä lukien.

7. Vuokran maksu

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä vuokranantajan lähettämää laskua vastaan. Vuokranmaksun eräpäivä on 15.3., ellei erikseen myöhemmin toisin sovita.

Viivästyskorko määräytyy korkolain (633/1982) 4 § mukaan.

8. Vuokrasopimuksen mukaisen toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla ravintolatoimintaan sekä sen ulkotarjoilupaikkoja varten. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki rakennushankkeen toteuttamisessa ja yritystoiminnassa sekä muussa tämän sopimuksen tarkoittamassa toiminnassa tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokra-aluetta ei saa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Toiminta edellyttää voimassa olevaa rakennuslupaa ravintolan rakentamiselle.

9. Rakentaminen

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistama rakennus (VTJ-PRT-tunnus 100023371B).

10. Vuokra-alueen kunnossapito, siisteys, turvallisuus sekä korjaustyöt

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen ja kaiken sillä olevan omaisuuden kunnossapidosta ja siisteydestä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen turvallisuudesta. Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsomiensa vuokra-alueeseen kohdistuvien korjaustöiden tekemisestä ja vastaa niiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus. Lisäksi rakentamisessa on noudatettava asemakaavamääräyksiä ja kunnan lupa- ja valvontaviranomaisten ohjeita ja määräyksiä.

Yllä mainituista toimenpiteistä johtuvista kustannuksista, johtuivatpa ne sitten kunnossapito- yms. velvollisuuksien täyttämisestä, perusparannustöistä tai muista töistä vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta vuokrasuhteen aikana tai sen päättyessä, eikä myöskään hyvitystä vuokranmaksussa.

Vuokralainen huolehtii vuokra-alueen osalta kustannuksellaan jätelaissa (646/2011) kiinteistön haltijalle säädetyistä velvoitteista.

11. Toiminta vuokra-alueella

Vuokra-aluetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin eikä vuokra-alueella saa muutoinkaan harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla häiritsee naapureita tai ympäristöä. Vuokralainen ei saa muutoinkaan rakentamis- tai muillakaan toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa. Erityisesti on huolehdittava siitä, että vuokra-alueella maahan joutuneet roskat ja jätteet siivotaan viipymättä pois. Vuokralaisen toiminnasta johtuvat roskat ja jätteet on siivottava pois vuokra-alueen välittömästä ympäristöstä myös sen ulkopuolelta.

Rakennuksen seinustalle sijoitettava jätekatos on osastoitava rakennuslupapäätöksen mukaisesti.

12. Liittyminen vesihuoltoverkostoon ja maksut

Liitettäessä vuokra-alue yleiseen vesihuoltoverkostoon vuokralainen tekee siitä yleisten liittymisehtojen mukaisen liittymissopimuksen yleisen vesi- ja viemärlaitoksen kanssa sekä vastaa suoraan ko. laitokselle kaikista liittyjälle tulevista vesihuoltolain mukaisista liittymisen maksuista. Kunta pidättää itselleen oikeuden vesihuoltolain (119/2001) tarkoitetun liittymismaksun saamiseen vuokra-alueen osalta. Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueeseen lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan asianomaisen lisämaksun.

13. Pysäköintipaikat

Vuokralaisella on oikeus vuokra-alueen vieressä, sen eteläpuolella olevalta autopaikkojen korttelialueelta (kaavamerkintä LPA, kiinteistötunnus 257-449-2-760) kolmeen pysäköintipaikkaan, jotka varataan henkilökunnan käyttöön. Vuokralainen huolehtii pysäköintipaikkojen järjestämisestä rakennuslupaviranomaisen antamien ohjeiden mukaisesti. Pysäköintipaikat on merkitty liitteenä olevaan karttaan.

14. Muut kulut

Vuokralainen vastaa myös muista vuokra-alueen osalta lain mukaan tai muuten välttämättömästi suoritettavista käyttö- ja pääomaluonteisista kuluista, kuten mahdolliset muut kuin muualla tässä sopimuksessa erikseen mainitut kunnallistekniset maksut ja kustannukset, kuivatuskustannukset, sähköliittymästä aiheutuvat kustannukset, jätemaksut jne. Vuokranantaja ei hyvitä vuokralaiselle yllä mainituista kuluista pääomaluonteisiakaan menoja.

15. Alivuokraus ja vuokraoikeuden siirto

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeutta toiselle ilman vuokranantajan erikseen antamaa suostumusta.

16. Katselmukset vuokrakauden aikana

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue rakennuksineen, rakenteineen ja laitteineen sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä myös muutoin noudatettu. Katselmuksesta on, mikäli se voi tapahtua hankaluudetta, ilmoitettava hyvissä ajoin vuokralaiselle. Vuokralaisen tai hänen edustajansa on, mikäli mahdollista, oltava läsnä katselmuksissa, ja hänen on hankittava vuokranantajalle pääsy kaikkiin katselmuksen suorittamiseksi tarpeellisiin tiloihin. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä kohtuullisessa ajassa.

17. Johdot ja laitteet

Sen ohella, mitä maanvuokralain 5 § 2 momentissa on säädetty vuokranantajan oikeudesta, vuokralainen on lisäksi velvollinen sallimaan kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueeseen, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin, sekä niiden huoltamisen. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

18. Rakennusten ja omaisuuden vakuutus

Vuokralainen sitoutuu pitämään vuokra-alueella olevan omaisuutensa riittävästi vakuutettuna.

Vuokralainen sitoutuu palovakuuttamaan omistamansa rakennuksen.

19. Toimet vuokrasuhteen päättyessä

Liikerakennuksen ja siihen liittyvien kiinteiden rakenteiden ja laitteiden osalta menetellään kuitenkin maanvuokralain 76 § 2 momentin mukaisesti, seuraavin poikkeuksin ja täsmennyksin:

- jos vuokranantaja käyttää lunastusoikeuttaan liikerakennuksen ja/tai muiden vuokra-alueella olevien rakenteiden osalta, sen on ilmoitettava asiasta viimeistään kolme kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä;
- mahdollisessa lunastuksessa lunastushinta on 70 % rakennuksen ja rakenteiden ns. teknisestä arvosta siten, että mahdollista tuottoarvoa ei oteta huomioon; ja
- jos vuokranantaja ei käytä lunastusoikeuttaan, menetellään myös yllä tarkoitetun omaisuuden osalta siten kuin seuraavassa on alueella mahdollisesti olevan muun omaisuuden osalta sovittu.

Muun vuokra-alueen alueella olevan omaisuuden suhteen menetellään seuraavasti:

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen kustannuksellaan poistamaan omaisuutensa vuokra-alueelta ja siistimään vuokra-alueen. Jollei omaisuutta ole poistettu, aluetta siistitty tai jollei vuokralainen ole täyttänyt edellä mainittuja velvollisuuksiaan kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, on vuokranantajalla oikeus teettää em. työt vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kulut vuokralaiselta. Vuokranantajalla on poistettavan omaisuuden osalta oikeus valintansa mukaan joko hävittää omaisuus tai myydä se vuokralaisen lukuun sopivaksi katsomallaan tavalla vuokralaisen kustannuksella. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

20. Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on sen ohella, mitä laissa ja tässä sopimuksessa muualla on mahdollisesti määrätty kyseisen sopimusrikkomuksen varalta, hän velvollinen suorittamaan vuokranantajalle ilman erityisen vahingon osoittamista sopimussakkona viimeksi perityn vuosivuokran kaksinkertaisen määrän.

21. Vakuus

Vuokranmaksun ja muiden tästä sopimuksesta vuokralaiselle johtuvien sitoumusten, velvoitteiden ja vastuiden suorittamisen vakuudeksi vuokralainen toimittaa vuokranantajalle 3 550 euron suuruisen pankkitalletusvakuuden.

Vuokrasuhteen päättyttyä ja kaikkien vakuudesta vastattavien velvoitteiden tultua asianmukaisesti suoritetuiksi vakuus tai sen jäljellä oleva osa palautetaan vuokralaiselle.

22. Vuokralaisen osoite

Vuokran ja muiden saatavien perinnässä ja kaikissa muissakin asioissa, joissa vuokranantajan tulee tai tämä on oikeutettu ottamaan yhteyden vuokralaiseen, on vuokralaisen osoitteena tämän sopimuksen alussa mainittu osoite tai vuokralaisen muu myöhemmin kirjallisesti ilmoittama osoite. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan vuokranantajalle välittömästi osoitteensa muutoksista.

23. Loppukatselmus vuokrasuhteen päättyessä loppuselvitys

Vuokrasuhteen päättymisvaiheessa vuokra-alueella pidetään vuokranantajan ja vuokralaisen toimesta yhteisesti loppukatselmus sekä suoritetaan taloudellinen ja tarvittava muu loppuselvitys. Tällöin sovitaan ja järjestetään mahdollisesti vielä keskeneräiset vuokra-alueen kuntoonpanoon liittyvät kysymykset sekä mahdollisiin korvauksiin ynnä muihin seikkoihin liittyvät asiat.

24. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Kaikki tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet pyritään sopimaan neuvottelemalla. Ne riitaisuudet, joista sopijapuolet eivät ole keskenään voineet päästä sovintoon, käsitellään Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

25. Sovellettava laki

Ellei edellä olevasta muuta johdu, noudatetaan tässä vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/1966) 1, 5, 6 ja 7 luvun säännöksiä.

Liitteet

1. Kartta vuokra-alueesta
2. Kartta pysäköintipaikoista

Allekirjoitukset

Tämä maanvuokrasopimus on allekirjoitettu sähköisesti Visma Sign -allekirjoituspalvelussa.

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudattamaan.

