

Dnro 822/10.00.02/2024

LUONNOS

MAANVUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

Kirkkonummen kunta
Y-tunnus: 0203107-0
Postiosoite: PL 20, 02401 KIRKKONUMMI
jäljempänä tässä maanvuokrasopimuksessa myös ”kunta”

VUOKRALAINEN

Sukunimi:
Etunimet:
Henkilötunnus:
Postiosoite:

Sukunimi:
Etunimet:
Henkilötunnus:
Postiosoite:

VUOKRA-ALUE

Vuokra-alue on Juhlakallion asemakaavan erillispientalojen korttelialueen tontti XXXX, jäljempänä ”tontti”.

Kiinteistötunnus: XXXX
Pinta-ala: XX m²
Asemakaavamerkintä: erillispientalojen korttelialue (AO)
Rakennusoikeus: XXXX
Tontin osoite: XXXX

KUNNAN PÄÄTÖKSET

Vuokraus perustuu kunnanvaltuuston päätökseen pp.kk.vvvv § xx Juhlakallion ja Tolsanmäen asemakaava-alueiden erillispientalotonttien haku-, varaus- ja luovutusperusteiden hyväksymisestä ja kunnangeodeetin vuokrauspäätökseen pp.kk.vvvv § xx, jotka ovat saaneet lainvoiman.

VUOKRAN MÄÄRÄ

Perusvuokra on XXXX euroa vuodessa. Perusvuokra määräytyy neljän (4) prosentin mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta.

Dnro 822/10.00.02/2024

LUONNOS

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin kohdan 3.1 mukaisesti.

1 VUOKRASUHTEEN KESTO

1.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja päättyy 31.12.2075.

1.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset veloitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle annetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen siten, kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennustapaohjeen, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen vuokra-alueelle asuinrakennuksen neljän (4) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuslupapäätöksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus kolmen vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuslupapäätöksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten

Dnro 822/10.00.02/2024

LUONNOS

suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen huolehtii rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokra-alueen puusto kuuluu vuokralaiselle. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

2.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrausta tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu tai roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana pilaantunut tai roskaantunut, vuokralainen huolehtii alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain (527/2014) 14 luvussa ja/tai jätelain (646/2011) 8 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

2.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus vuokrata tai muuten luovuttaa vuokra-alueella oleva rakennus tai sen osa toiselle käytettäväksi.

Dnro 822/10.00.02/2024

LUONNOS**2.6 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. Vuokranantaja ilmoittaa katselmuksesta ennalta vuokralaiselle.

2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen ja laitteiden yms. sijoittamisen vuokra-alueelle.

2.8 Kadut ja luiskat

Mikäli katujen tai ojan rakentaminen kunnan hyväksymän suunnitelman mukaan vaatii penger- tai leikkausluiskan ulottamista tontille, vuokralaisen on sallittava tämä korvauksetta.

3 VUOKRAN MAKSU, INDEKSIEHTO JA MUUT MAKSUT**3.1 Indeksiehto**

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna on tätä sopimusta allekirjoitettaessa viimeisin tiedossa oleva indeksin pisteluku XXXX (XXkuu 2025).

Vuokra tarkistetaan 1.1.2026 alkaen kalenterivuosittain edellisen kalenterivuoden joulukuun indeksipisteluvun (tarkistusindeksi) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin tarkistusindeksi on perusindeksilukua suurempi tai pienempi.

Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Indeksillä tarkistettua uutta vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa lähinnä seuraavasta vuokranmaksun eräpäivästä lukien.

3.2 Vuokran maksaminen

Vuokralainen maksaa vuokran kahtena eränä puolivuosittain vuokranantajan ilmoittamalle tilille vuokranantajan erikseen lähettämää laskua vastaan tai muulla vuokranantajan myöhemmin ilmoittamalla tavalla. Eräpäivät ovat 15.3 ja 15.9. ellei vuokranantaja toisin myöhemmin ilmoita.

Vuokralainen on maksanut tontin varausmaksuna XXXX euroa, mikä huomioidaan hyvityksenä ensimmäisessä vuokraerässä.

Ellei vuokraerää eräpäivänä suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneelle vuokralle eräpäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain säännösten mukaisesti.

Dnro 822/10.00.02/2024

LUONNOS**3.3 Tontin lohkomismaksu**

Vuokra-alue on muodostettu Maanmittauslaitoksen lohkomistoimituksessa yhdeksi kiinteistöksi. Vuokralainen suorittaa 780 euron suuruisen tontin lohkomismaksun kunnan erikseen lähettämää laskua vastaan.

3.4 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, on velvollinen maksamaan viivästyskorkeineen myös ne vuokrat, jotka edellinen vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

4 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO**4.1 Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

Vuokralaisen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista siten kuin maakaarissa (540/1995) säädetään. Uuden vuokralaisen on myös viipymättä ilmoitettava siirrosta vuokranantajalle. Ilmoitukseen tulee liittää jäljennös saantoasiakirjoista.

5 LUNASTAMINEN**5.1 Vuokranantajan lunastusoikeus**

Vuokrakauden päättyttyä vuokranantajalla on oikeus lunastaa vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitseva, edellä kohdassa 2.2 tarkoitettu rakennus ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusoikeus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralainen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettua tarpeistoa, laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Vuokranantaja ilmoittaa mahdollisesta lunastusoikeuden käyttämisestä vuokralaiselle kirjallisesti ennen vuokrasuhteen päättymistä.

Dnro 822/10.00.02/2024

LUONNOS

Vuokranantajan käyttäessä lunastusoikeuttaan lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

1. alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia,
2. keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia,
3. ilmeisiä ylellisyyslaitteita, eikä
4. puita ja pensaita.

5.2 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on niin sanottu tekninen arvo vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana eikä siinä huomioida maan arvon nousua.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, tämän sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa tämän saatavan asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

5.3 Uudelleen vuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusoikeuteen

Mikäli asianosaiset sopivat vuokra-ajan pidentämisestä tai vuoka-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan lunastusoikeus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

5.4 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä se vuokralaisen lukuun 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.

5.5 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen. Hinta määräytyy ostohetkellä vallitsevan alueen erillispientalotonttien hintatason perusteella.

Dnro 822/10.00.02/2024

LUONNOS

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin vuokra-alueen kohdalla olevaa katua tai yleistä aluetta ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanpidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen ja yleisten alueiden osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

6.2 Pintavedet

Vuokralaisen tulee huolehtia kustannuksellaan tonttviemäröintinsä yhteydessä vuokra-alueeseen rajoittuvilta puistoalueilta sekä jalankulkupoluilta, joilla ei ole yleistä viemäriverkkoa, vuokra-alueelle mahdollisesti valuvien pintavesien poisjohtamisesta.

6.3 Viivästyskorko

Viivästyskorko on korkolain (633/82) 4 §:n 1 momentin mukainen.

6.4 Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen

Sopijaosapuolella on oikeus purkaa tai irtisanoa sopimus maanvuokralaissa mainituilla perusteilla.

6.5 Rakentamisveloitteen sopimussakko

Jos vuokralainen laiminlyö kohdan 2.2 rakentamisveloitteen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra kaksinkertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Vuokranantaja voi kuitenkin harkintansa mukaan perustellusta ja painavasta syystä myöntää alennusta sopimussakkoon tai luopua sen perimisestä.

6.6 Luovutusrajoituksen sopimussakko

Jos vuokralainen siirtää vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisveloitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra kaksitoistakertaisena.

Vuokranantaja voi kuitenkin harkintansa mukaan perustellusta ja painavasta syystä myöntää alennusta sopimussakkoon tai luopua sen perimisestä.

Dnro 822/10.00.02/2024

LUONNOS**6.7 Vuokraoikeuden kirjauttaminen**

Vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti Maanmittauslaitokselta.

6.8 Kiinnitys

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran määräisen (XXXX euroa) kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokralaisen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että sähköinen panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

6.9 Panttaussitoumus

Vuokralainen luovuttaa edellä mainittua kiinnitystä koskevan sähköisen panttikirjan vuokranantajalle vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Jos vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat eräänntyneet maksut maksamatta, vuokranantajalla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

6.10 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen ja sen rajat sekä maasto-olosuhteet. Vuokralainen on verrannut näitä tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

6.11 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutorekisterin ote,
2. rasiustodistus,
3. kiinteistörekisterin ote,
4. kiinteistörekisterin karttaote,
5. asemakaavan kartta ja määräykset,
6. Juhlakallion ja Tolsanmäen alueen maaperä- ja rakennettavuusselvitys (14.4.2023), ja
7. Juhlakallion ja Tolsanmäen rakennustapaohje (26.2.2024).

6.12 Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikkaa ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan

Dnro 822/10.00.02/2024

LUONNOS

tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen.

6.13 Erimielisyyksien selvittäminen

Mahdolliset riidanalaiset maanvuokrasopimuksen ehtoja tai sopimussakkoja koskevat kysymykset ratkaistaan jommankumman sopijaosapuolen niin vaatiessa Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Liitteet

- Kartta vuokra-alueesta

Allekirjoitukset