

**MAANVUOKRA-
SOPIMUSLUONNOS**

__._.2024

VUOKRAOIKEUS

Asuntoalueen vuokrasopimus

VUOKRAKOHDE

Kohdetunnus: 543-

Kunta: Nurmijärvi

Vuokraoikeuden pinta-ala: XXX m²

VUOKRANANTAJA

Nurmijärven kunta (9014643-2)

Sähköpostiosoite: tontti.kvp@nurmijarvi.fi

Vuokranantajan päätös kohteen vuokraamisesta on lainvoimainen.

VUOKRALAISET (2 KPL)

Etunimi Sukunimi (henkilötunnus)

Sähköpostiosoite

Osuus: 1/2

Etunimi Sukunimi (henkilötunnus)

Sähköpostiosoite

Osuus: 1/2

VUOKRASOPIMUKSEN VOIMASSAOLOAIKA

Alkupäivämäärä: __._.2024

Päätymispäivämäärä: __._.2084

VUOKRAN MÄÄRÄ

€ / vuosi

KÄYTTÖTARKOITUS

Maan vuokraaminen asuintarkoitukseen.

SIIRRETTÄVYYS

Vuokraoikeus on siirrettävissä kolmannelle ilman vuokranantajan lupaa.

RAKENNUKSET

Vuokrakohteella on vuokralaisen omistama tai omistamia rakennuksia tai vuokralainen saa rakentaa kohteelle rakennuksia.

VUOKRASOPIMUKSEN MUUT EHDOT

Vuokra-alue

Nurmijärven kunnan Taajaman kortteli XXXX tontti X, kiinteistötunnus 543- Tontin pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan XXXX m².

Kaupun kohteena on Taajamn asuinalueen asemakaavassa osoitetulla merkinnällä AO_ erillispientalojen tontti. Asemakaavan mukaan tontilla on rakennusoikeutta XXX k-m². Tontin osoite on

Uudelleenvuokraus

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

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- 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 asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa 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.

Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus hyväksytyt käyttöönotettavaksi. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Vuokralainen sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan myös alueelle laadittuja rakentamisohjeita.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset.

Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 16-kertaisena.

Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

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.

Ympäristösuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristösuojelulain 139 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella on harjoitettu maa- ja metsätaloustoimintaa.

Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

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

Alivuokraus

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

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.

Johtojen ym. sijoittaminen

Kunnalla on oikeus korvauksetta perustaa tarvittaessa vuokra-alueelle rasitteita kunnallisteknisiä johtoja varten.

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten MRL 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen vuokra-alueelle sekä MRL 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai vuokra-alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen vuokra-alueelle.

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

Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

Vuokra

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

Vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen jaettuna kahteen yhtä suureen erään. Ensimmäinen erä on maksettava toukokuun kuluessa ja toinen erä marraskuun kuluessa vuokranantajan osoittamalle tilille.

Edellä mainitusta poiketen peritään ensimmäisen vuoden vuokra etukäteen, ja sen vuokranantaja kuittaa vastaanottaneeksi hyväksyessään tämän maanvuokrasopimuksen omalta osaltaan kaupankäyntijärjestelmässä.

Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin 1951:10=100 seuraavasti:

Vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran 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 sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksiluku.

Tarkistusindeksi on edellisen kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Vuokranmaksu tarkistetaan vuosittain toukokuun vuokranmaksun yhteydessä.

Muut maksut

Vuokralainen maksaa kiinteistön muodostuksesta ja rekisteröinnistä perittävät maksut. Tontin osalta peritään normaalit vesihuoltolain (119/2001) mukaiset maksut.

Vuokralainen hoitaa vuokraoikeuden kirjaamisen ja kiinnityksen hakemisen sekä niistä aiheutuvat maksut.

Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa Rakentamisvelvoite tarkoitetun 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 kuitenkaan koske:

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

Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan Vuokranantajan lunastusvelvollisuus lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

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 vuokraajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen
Mikäli asianosaiset sopivat vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa Vuokranantajan lunastusvelvollisuus tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 25 vuodeksi 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.

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 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne 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.

Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue sen jälkeen, kun kohdan Rakentamisvelvoite on täytetty. Vuokralaisen on käytettävä osto-oikeuttaan viimeistään __.__.2054 mennessä (30 vuoden kuluessa), muutoin oikeus raukeaa.

Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaattettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

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

Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa Rakentamisvelvoite tai Vahinkotapahtuma tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa Lunastamatta jäävä omaisuus on määrätty.

Vahingonkorvaus

Mikäli vuokralainen muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvan vahingon.

Vuokraoikeuden kirjauttaminen

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) säädetty.

Vakuus

Vuokranantajalle haetaan sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella omistamiinsa rakennuksiin parhaalla etusijalla kiinnitetty sähköinen panttikirja määrältään (XX XXX) euroa (5 x vuosivuokra pyöristettynä täysin satoina ylöspäin). Sähköisen panttikirjan saajaksi on merkittävä Nurmijärven kunta. Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen vuokralainen sitoutuu allekirjoittamaan edellä mainitun kunnan valmisteleman kiinnityshakemuksen. Kiinnityshakemus valmistellaan sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä ja vuokralainen vastaa kaikista siihen liittyvistä kustannuksista.

Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Lisäehdot

Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia katujen, teiden, vesi- ja viemärijohtojen ym. rakentamista ennen kuin kunta katsoo voivansa rakentaa ne.

Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan heti kun vuokrasopimuksen molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet tämän vuokrasopimuksen kiinteistövaihdannan palvelussa.

Päätös tontin luovutuksesta

Maankäyttöpäällikön lainvoimainen päätös __.__.2024 § XX