

MAANVUOKRASOPIMUS

1 SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja: Asikkalan kunta (y-tunnus: 0145208-4)
osoite: PL 601, 15101 Lahti

Vuokralainen: Pallas Rakennus Päijät-Häme Oy perustettavan yhtiön lukuun (y-tunnus 0348760-0)
osoite: Kerintie 20, 15500 Lahti

VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on Asikkalan kunnassa sijaitseva kiinteistö, jonka kiinteistötunnus on 16-401-37-9. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin otteen mukaan 2737 m² ja osoite Telakkapolku 2. Kartta liitteenä.

Vahvistetun asemakaavan (kaavatunnus: A110) mukaan kiinteistö muodostaa Asikkalan kunnan Anianpellon (401) kunnanosan korttelin 179 tontin 1 ja sen käyttötarkoitus on asuinkerrostalon rakennuspaikka.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3. 1 Käyttötarkoitus

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

3. 2 Rakentamisvelvoite

Rakentaminen tontilla on aloitettava 18 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Jos rakentamisen aloitus viivästyy, perii kunta sakkona kolminkertaista (3) vuokraa jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jona aloittaminen viivästyy edellytetystä aikataulusta.

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja liitteenä olevien luonnossuunnitelmien (asemapiirros ja julkisivut) periaatteiden mukaiset rakennukset ja rakennelmat siten, että rakennukset on hyväksytty käyttöön kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä ja ottaa kaiken vastuun perustamistavasta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä mainitun rakentamisvelvollisuutensa, on se velvollinen purkamaan keskeneräiset rakennelmat ja saattamaan tontin alkuperäistä vastaavaan kuntoon. Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa purkaminen ja tontin entistäminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

3. 3 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. Puiden kaatoon on pyydettävä lupa kunnalta. Puiden kaato tapahtuu vuokralaisen vastuulla ja kustannuksella. Kaadetut puut saa vuokralainen.

Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa kunnan suostumuksetta käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen tarkoitukseen. Vuokra-aluetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin eikä sillä muutoinkaan saa harjoittaa toimintaa, joka voi aiheuttaa savun, hajun tai melun vuoksi tai muusta sellaisesta syystä kohtuutonta rasitusta naapurille.

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 hyvitystä vuokranmaksussa.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

3. 4 Maaperän pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoitettuna selontekona kunta toteaa, että vuokrattavan tontin alue on ollut lähinnä metsämaana, eikä alueella ole todettu olevan sellaisia jätteitä tai aineita, jotka voisivat aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta pilaannu eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (86/00) 7 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta ja ilmoittamisesta siten kuin edellä sanotussa laissa säädetään.

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

3. 5 Alivuokraus

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

3. 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. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle, jonka tulee, mikäli

mahdollista, olla läsnä katselmuksessa. Jos tarkastus aiheuttaa muistutuksia, on vuokralainen velvollinen korjaamaan puutteellisuudet kunnan määräämässä ajassa.

3. 7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan ja Aurinkovuoren Vesi Oy:n osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten vesi- ja viemäri- ym. johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

3. 8 Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

4 VUOKRASUHTEEN KESTO

4. 1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 18.6.2024 ja päättyy 18.6.2074.

4. 2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 4. 1 mainitun 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 kuutta kuukautta 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.

5 MAKSUT

5. 1 Vuokra

Tontin vuokra on 6 prosenttia Asikkalan kunnanhallituksen hyväksymästä myyntihinnasta 325.000,00 eurosta eli 19.500,00 euroa vuodessa.

Vuotuinen vuokra maksetaan kahtena eränä vuosittain laskutuksen mukaan kunnan osoittamalle tilille toukokuussa ja joulukuussa. Vuokra vuodelta 2024 maksetaan joulukuussa 2024.

5. 2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 5. 1 mukaista vuosivuokraa muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti.

Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi kuin perusindeksin luku, vuokraa korotetaan vastaavasti. Vuokraa ei kuitenkaan alenneta, mikäli elinkustannusindeksi laskee.

Perusindeksinä on vuoden 2023 joulukuun indeksiluku, joka on 2316. Tarkistusindeksi on vuokranmaksupäivää edeltävän vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan vuokrasopimuksen alkaessa voimassa olleella vuokralla.

5. 3 Kuntatekniikan rakentamiskorvaus ja vesihuoltolaitoksen liittymismaksu

Vuokraan sisältyy kuntatekniikan rakentamiskorvaus, mutta ei vesihuoltolaitoksen liittymismaksuja eikä tontin johtovarausta.

5.4 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraerät vuosittaisen laskutuksen mukaan. Viivästyneet maksusuoritukset peritään perintäyhtiön kautta.

6 LUNASTAMINEN

6. 1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 4. 1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 3. 2 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.

6. 2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 6. 1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

6. 3 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 vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rauetessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

6. 4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 4. 1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 6. 1 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 15 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.

6. 5 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 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.

6. 6 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokratontti, kun rakentamisvelvoite on täytetty.

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue 325.000,00 euron kauppahinnalla. Kaupan yhteydessä ostajalta peritään lisäksi lohkomispalkkiona 1.000,00 euroa (Khall 16.5.2011, § 115). Lisäksi vuokralaiselta peritään kaupan yhteydessä kunnallistekninen korvaus kaupantekohetkellä voimassa olevan taksan mukaisesti.

Kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kauppahintaa muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Kauppahinnan muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi kuin perusindeksin luku, kauppahintaa korotetaan vastaavasti. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, mikäli elinkustannusindeksi laskee.

Tarkistettu kauppahinta lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2023 joulukuun indeksiluku, joka on 2316. Tarkistusindeksi on kaupantekopäivää edeltävän vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu kauppahinta saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan alkuperäisellä kauppahinnalla.

7 MUUT SOPIMUSEHDOT

7. 1 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti.

7. 2 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on loppuunsaatettava kolmen (3) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

7. 3 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 on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

7. 4 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle sen jälkeen, kun kohdassa 3. 2 mainittu rakentamisvelvoite on täytetty. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohien on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa on säädetty. Entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan, ja sen jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes kirjaamisviranomaisen on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

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

7. 5 Viivästyskorko

Mikäli edellä mainittuja maksuja ei suoriteta erikseen määrättävänä erääntymispäivänä, on vuokralaisen suoritettava vuokranantajalle viivästyskorkona korkolain mukaista kulloinkin voimassa olevaa yleistä viivästyskorkoa erääntymispäivästä maksun tapahtumiseen saakka.

7. 6 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 3. 2 tai 7. 2 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.

Sopimuksen purkaminen on toimitettava kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 6. 5 on määrätty. Sopimuksen purkamisesta laskutetaan voimassa olevan taksan mukaan.

7. 7 Vakuus

Vuokralainen antaa kunnalle tämän vuokrasopimuksen velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä kunnalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen ja sopimussakkojen korvaamisen vakuudeksi parhaalle etusijalle 97.500,00 euron suuruisen, tähän tontin vuokraoikeuteen ja tontilla sijaitseviin vuokralaisen rakennuksiin kohdistuvan panttikirjan ilman eri panttaussitoumusta.

Vuokralainen luovuttaa kunnalle vuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa edellä sanotun kiinnityksen hakemiseen tarvittavat vuokralaisen allekirjoittamat vuokraoikeuden kirjaamis- ja kiinnityshakemukset ja muut tarvittavat asiakirjat. Kiinnityshakemuksessa tulee olla määräys siitä, että kirjaamisviranomaisen on annettava kyseinen panttikirja kunnalle. Kunta huolehtii kirjaamis- ja kiinnityshakemusten toimittamisesta kirjaamisviranomaiselle. Vuokralainen vastaa kaikista vuokraoikeuden kirjaamis- ja kiinnityskustannuksista.

7. 8 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Mikäli vuokralainen laiminlyö 3.2 kohdassa määritellyn rakentamisen aloittamisvelvoitteen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle viivästysajalta sopimussakkoa. Kunta perii sakkona kolminkertaista (3) vuokraa jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jona aloittaminen viivästyy edellytetystä aikataulusta. Sakkoa peritään maksimissaan kolmelta (3) vuodelta, jonka jälkeen kunta purkaa vuokrasopimuksen.

Mikäli vuokralainen laiminlyö 3.2 kohdassa määritellyn rakentamisvelvoitteen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle viivästysajalta sopimussakkoa. Rakennuksen käyttöönoton hyväksymisen viivästyessä kunta perii sakkona kolminkertaista (3) vuokraa jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jonka valmistuminen viivästyy edellytetystä aikataulusta. Sopimussakkoa tulee kuitenkin maksaa enintään 2 vuodelta. Tämän jälkeen vuokrasopimus raukeaa ja vuokralainen on velvollinen saattamaan tontin alkuperäistä vastaavaan kuntoon omalla kustannuksellaan.

Jos vuokralainen ennen tämän sopimuksen 3. 2 kohdassa määrättyjen velvollisuuksien täyttämistä siirtää vuokraoikeuden muulle kuin vuokranantajan hyväksymälle siirronsaajalle tai muilla kuin vuokranantajan hyväksymillä luovutusehdoilla tai muulla tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan vuokranantajalle, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun 5-kertaisen määrän, ellei vuokranantaja päätä myöntää tästä helpotusta.

7.8 Vuokra-alueeseen tutustuminen ja asiakirjat

Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueeseen, sen rajoihin ja alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on saanut käyttöönsä tonttia koskevat seuraavat asiakirjat:

- lainhuutotodistus
- rasitustodistus
- kiinteistörekisterin ote
- asemakaava
- karttaote
- kartta johtorasitealueesta

Vuokralainen on verrannut asiakirjoja kiinteistöstä saamiinsa tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. 9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

8. ALLEKIRJOITUKSET

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

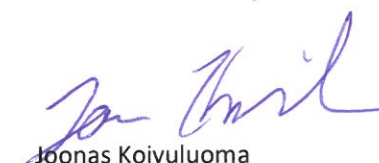
Vääksyssä 18.6.2024

Vuokranantaja
Asikkalan kunta



Isa Maunula
Kehittämispäällikkö

Vuokralainen
Pallas Rakennus Päijät-Häme Oy



Joonas Koivuluoma
Aluepäällikkö