

MAANVUOKRASOPIMUS (Omakotitontti)

1 SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja: **Hollolan kunta (y-tunnus: 0146248-5), PL 66, 15871 HOLLOLA, puh. (03) 880 111**

Vuokralainen: **Malli Maija Mmm (xxxxxx-xxxx) osuus: ½**
Malli Matti Mmm (xxxxxx-xxxx) osuus: ½

osoite
15100 Lahti

2 VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on **Hollolan (98)** kunnan **Okeroisten (435)** kylässä sijaitseva **xxxxxx**-niminen kiinteistö **RN:o xx:xxx** (kiinteistötunnus: **98-435-xx-xxx**). Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin otteen mukaan **891 m²**. **Kartta liitteenä.**

11.12.2017 vahvistetun asemakaavan (kaavatunnus: 06-xxx) mukaan kiinteistö muodostaa **Hollolan (98)** kunnan **Kartanon (06)** kunnanosan **korttelin xxxx tontin x** ja sen käyttötarkoitus on asuinrakennuksen rakennuspaikka osoitteessa: **xxxxxxxxxx, 15860 Hollola.**

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

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen **kolmen (3) vuoden** kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa. Vuokralaisen on haettava jatkoaikaa kirjallisesti kunnalta viimeistään **kolme (3) kuukautta** ennen edellä mainittujen määräaikojen päättymistä.

Vuokralainen sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan tontille laadittuja rakennustapaohjeita.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperä-, radon- ym. tutkimusten ja selvitysten tekemisestä sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

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. 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.

Vuokramiehen on pidettävä rakennukset täydestä arvosta palovakuutettuina.

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

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta 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 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 **x.x.xxxx** ja päättyy **xx.x.xxxx**.

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

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on **xxxxxxxxxxxxx euroa (x.xxx,00 € =perusvuokra)**.

Vuotuinen vuokra maksetaan omistussuukausien mukaan kahtena eränä laskutuksen mukaan kunnan osoittamalle tilille. Eräpäivät ovat **30.6. ja 31.12.**

5.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 5.1 mukaista 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.

Perusindeksinä on vuokrausta edeltävän vuoden 2018 elinkustannusindeksin vuosikeskiarvo. Tarkistusindeksi on kutakin vuokranmaksuvuotta edeltävän vuoden elinkustannusindeksin vuosikeskiarvo. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

5.3 Lisärakentamisen ja -rakennusoikeuden vaikutus vuokraan

Milloin kohdassa 5.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen pinta-alaa tai kustannuksia, vuokraa korotetaan lisärakentamisen johdosta vastaavassa suhteessa.

Milloin kohdassa 5.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty kaavanmukaista rakennusoikeutta, vuokraa korotetaan kaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

5.4 Kuntatekniikan rakentamiskorvaus ja vesihuoltolaitoksen liittymismaksu

Vuokraan sisältyy kuntatekniikan rakentamiskorvaus, mutta ei vesihuoltolaitoksen liittymismaksuja.

5.5 Muut maksut

Vuokralainen maksaa Hollolan kunnalle kiinteistön lohkomisesta aiheutuneet kustannukset, yhteensä **tuhatviisikymmentä (1.050,00) euroa** eli kiinteistötoimitusmaksu 850,00 euroa ja maastotyökustannukset 200,00 euroa, johon sisältyy arvonlisävero 24 %.

Vuokranantaja hyvittää vuokraajan maksaman tontin varausmaksun **viisisataa (500,00) euroa**.

5.6 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin **viideltä (5) vuodelta**.

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 70 % 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 menettellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

6.6 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokratontti, kun rakentamisvelvoite on täytetty. Vuokratontin lunastus tapahtuu alueellisella lunastushetken hinnalla.

7 MUUT SOPIMUSEHDOT

7.1 Kirjaaminen ja kiinnitykset

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen vaadittaessa asettamaan vakuuden vuokran suorittamisesta.

Vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella ja vuokralaista enempää kuulematta saada ja pitää voimassa kiinnitys vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin vuotuisen vuokranmaksun suorittamisen vakuudeksi sekä muiden tästä sopimuksesta vuokranantajalle johtuvien saamisten vakuudeksi enintään _____ (5*vuosivuokra) euron määrään asti.

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 aloitettava **yhden (1) vuoden** ja loppuunsaattettava **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 oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin Maakaassa (540/95) on säädetty.

Jos vuokraoikeus siirretään kolmannelle ilman vuokranantajan lupaa ennen kuin rakentamisvelvoite on täytetty, on vuokralaisen suoritettava vuokranantajalle sopimussakkona kolmeviidesosaa (3/5) kyseisen vuokratontin siirtohetken ostohinnasta.

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 7.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava **yhden (1) 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.

Vuokranantaja sitoutuu Arava-asetuksen (1587/93) 8 §:n tarkoittamalla tavalla olemaan irtisanomatta tai purkamatta tätä vuokrasopimusta sanotun 8 §:n tarkoittamana laina-aikana.

7.7 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokralainen ennen tämän sopimuksen 2.2 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, 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 kiinteistöä koskevat seuraavat asiakirjat:

-lainhuutotodistus

- rasitustodistus
- kiinteistörekisterin ote
- asemakaava (arkistotunnus: xx-xxx)
- karttaote
- katusuunnitelma

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

7.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti sopimalla ja tarvittaessa Lahden käräjäoikeudessa.

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

Hollola . päivänä kuuta 2019

Vuokranantaja

HOLLOLAN KUNTA

Kehitys- ja kaavoituspäällikkö

Vuokralainen

XXXX

XXXX

LIITTEET:

1. Kartta

Liite vuokrasopimukseen Hollolan
kunta/
.2019

