MAANVUOKRASOPIMUS (LUONNOS) LEHTORANNAN KORTTELIN 256 TONTILLE 1

1. SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja: Hollolan kunta (y-tunnus: 0146248-5)
osoite: PL 66, 15871 HOLLOLA

Vuokralainen: xx xx
y-tunnus
osoite:

2. VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on Hollolan (98) kunnassa sijaitseva 256/1-niminen kiinteistö, kiinteistötunnus: 98-414-2-336. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 5471 m2 ja osoite Lehtoranta 11, 15270 Kukkila. Kartta liitteenä.

Vahvistetun asemakaavan (kaavatunnus: 23-243) mukaan kiinteistö muodostaa Hollolan (98) kunnan Kukkilan (23) kunnanosan korttelin 256 tontin 1 ja sen käyttötarkoitus on asuinrakennuksen 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 viranomaisluvat 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, rakentamistapaohjeen, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisesti vähintään 80 % asemakaavan sallimasta rakennusoikeudesta siten, että rakennukset on hyväksytty käyttöön kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

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

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 maa- ja metsätalouskäytössä, 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 (527/2014) 16 §: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 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.2027 ja päättyy 31.12.2072.

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 (xx xxx) euroa (perusvuokra).
Vuotuinen vuokra maksetaan yhtenä/kahtena eränä vuosittain __.___ mennessä laskutuksen mukaan kunnan osoittamalle tilille.

Ensimmäinen vuokra ajalta x.x.2027 - 31.12.2027 maksetaan __.__.____ mennessä.

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 edeltäneen vuoden 2026 elinkustannusindeksin vuosikeskiarvo. Tarkistusindeksi on kutakin vuokranmaksuvuotta edeltävän vuoden elinkustannusindeksin vuosikeskiarvo. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

5.3 Kuntatekniikan rakentamiskorvaus ja vesihuoltolaitoksen liittymismaksu

Vuokraan sisältyy kuntatekniikan rakentamiskorvaus, mutta ei vesihuoltolaitoksen liittymismaksuja.

5.4 Muut maksut

Vuokralainen maksaa Hollolan kunnalle kiinteistön lohkomisesta aiheutuneet kustannukset, yhteensä 1050 euroa (kiinteistön lohkomisesta aiheutuneet kustannukset 850 euroa ja maastotyökustannukset 200 euroa, johon sisältyy arvonlisäveroa 25,5 %).

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 ajoi 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. Vuokratontin lunastus tapahtuu kunnan lunastushetkellä päättämillä ehdoilla.

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. 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 maakaaressa (540/95) on säädetty.

Entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan, ja sen jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes kirjaamisviranomainen 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 yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiselle asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 6.5 on määrätty.

7.7 Vakuus

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 xxx (5*vuosivuokra) euron määrään asti.

7.8 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Mikäli vuokralainen laiminlyö 3.2 kohdassa tarkoitetun rakentamisvelvoitteen, vuokralainen sitoutuu maksamaan myyjälle viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on vuodessa vuokrasopimuksessa määritelty vuosivuokra (perusvuokra) nelinkertaisena. Sopimussakkoa tulee kuitenkin maksaa enintään 10 vuodelta.

Jos vuokralainen ennen tämän sopimuksen 3.2 kohdassa määrättyjen velvollisuuksien täyttämistä siirtää vuokraoikeuden 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 tonttia koskevat seuraavat asiakirjat:

-lainhuutotodistus
-rasitustodistus
-kiinteistörekisterin ote
-asemakaava (arkistotunnus: 23-243)
-karttaote

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.

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

8. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Hollolassa 00.00.2026

Vuokranantaja: Hollolan kunta

_____	_____
N. N	M.M
KJ	EJ

Vuokralainen: xx xx

_____	_____
C.C	D.D
PJ	HJ