

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Järvenpään kaupunki, 0126541-4 PL 41 04401 JÄRVENPÄÄ
Vuokralainen:	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, 0787027-9 Leankatu 3 00240 HELSINKI

1.2 Vuokra-alue

Järvenpään kaupungin 6. kaupunginosan korttelissa 638 sijaitseva tontti 16 (kiinteistötunnus: 186-6-638-16), osoitteessa Lääkärinkuja 5.

Tontin pinta-ala on 2049 m². Tontilla on purettavia rakennuksia.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla palvelu- ja senioriasumista varten.

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.

2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen 3 vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa käyttöönottotarkastuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää em. velvoiteaikaa.

Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muuten tuhoutuu, tulee tontille rakentaa uusi rakennus kolmen vuoden kuluessa. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

Vuokralainen sitoutuu pitämään kunnossa katualueella olevan tonttiin rajoittuvan viheralueen.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

2.4 Maaperän saastuminen

Vuokranantaja ilmoittaa, ettei sillä ole välitöntä tietoa siitä, että maaperä tai pohjavesi olisi ympäristönsuojelulain 16 - 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut.

Lisäksi vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella on sijainnut vanha rakennus, jonka vuokranantaja on purkanut. Käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli vuokra-alueella ilmenee maaperän tai pohjaveden puhdistamistarvetta, vastaa vuokranantaja kustannuksellaan niiden puhdistamisesta. Tällöin maaperän puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta vastaa vuokranantajan valitsema konsultti joka on toimeksiantosuhteessa vuokranantajaan.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana jätelain (1072/93) 22 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 23 §:ssä säädetään.

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

2.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan lukuun ottamatta vuokra-alueen maanalaisten osien luovuttamista pysäköintitarkoitukseen.

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. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten 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.

2.8 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki 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.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1. päivänä helmikuuta 2018 ja päättyy 31. päivänä tammikuuta 2068, yhteensä 50 vuotta.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kaksikymmentäyksituhattakuusisataa (21.600) euroa.

Vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen kahdessa yhtä suuressa erässä. Ensimmäinen erä on maksettava viimeistään helmikuun 10. päivänä ja toinen erä viimeistään heinäkuun 10. päivänä laskua vastaan.

Vuoden 2018 vuokra maksetaan kokonaisuudessaan heinäkuun 10 päivänä laskua vastaan.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 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.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2017 syyskuun indeksiluku 1931. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Lohkomiskulut

Tontin lohkomiskulut peritään erikseen Järvenpään kaupungin kiinteistötoimitusmaksutaksan 1 §:n mukaisesti. Mainitut kulut peritään ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

5 MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Lunastus

Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti, mikäli tontille on rakennettu vuokrasopimuksen tarkoittama rakennus. Tontin lunastushinta määräytyy kyseessä olevan alueen lunastushetken ARA:n hintatason mukaisesti.

5.2 Katualue, vesihuolto ja puusto

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

Milloin kaupunki ei ole aloittanut kadunpitoa tai tehnyt kadunpito päätöstä maankäyttö- ja rakennuslain 86 §:n mukaisesti, mutta katua kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden ottaa edellä tarkoitetut tehtävät tai osan niistä suorittaakseen, jolloin tontinhaltija on velvollinen suorittamaan todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavan korvauksen, jonka kaupunki päättää.

Lisäksi vuokralainen sitoutuu pitämään kunnossa katualueella olevan tonttiin rajoittuvan viheralueen.

Kaupungin vesihuoltolaitos tulee perimään hyväksytyn palveluhinnaston mukaisen liittyjälle kuuluvan, kadun rakentamisen yhteydessä tehdyn tonttijohdon tontin rajalle ulottuvan osan kustannukset. Kustannuksiin sisältyy tällöin vesijohdon asentaminen liittyjän vesimittarille tarvikkeineen sekä mittariasennus.

Kaupungin vesihuoltolaitos tulee perimään kiinteistöltä kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisen vesihuollon liittymismaksun.

Muita kuin tontin rakennettavaksi tarkoitetulla osalla kasvavia puita ei saa kaataa ilman kaupungin lupaa. Puiden lahoamisen vuoksi tai niiden aiheuttaessa vaaraa, ei lupaa kaatamiseen tarvita.

5.3 Vuokrasuhteen päättyminen

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrasuhteen päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, sikäli kuin se uudelleen luovutetaan vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen.

Kaupungin tulee vuokralaisen pyynnöstä vähintään kaksi vuotta ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittaa vuokralaiselle, tuleeko tontti uudelleen vuokrattavaksi samanlaiseen asuntotarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään vuosi ennen vuokrakauden päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus, uhalli että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

Kun vuokrasuhde päättyy, on kaupunki velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat rakennukset. Lunastuskorvauksena maksetaan 60 % rakennusten rakennusteknisestä teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä yleisyyslaitteita.

Kun vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy kaupungin velvollisuus maksaa tässä sopimuksessa tarkoitettu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Mikäli kaupunki on ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas jatkamaan vuokrasuhdetta entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi vuodeksi käypää vuokraa vastaa, mutta vuokramies ei ole hyväksynyt tarjousta, kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

Tällöin vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen. Mikäli 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.

5.4. palveluntuottajan vaihtaminen

Vuokranantajalla on oikeus halutessaan esim. kilpailutuksen perusteella vaihtaa palvelutalossa toimiva palveluntuottaja ja säilyttää samalla asukkaiden vuokrasuhde. Tämä ehto on voimassa investointiavustuksen voimassaoloajan enintään 20 vuotta.

5.5 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus kolmannelle.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle 3 kk kuluessa siirrosta. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös siirtoasiakirjoista. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa, kuten maakaassa on säädetty.

5.6 Kiinnitykset

Vuokralaisella on vuokranantajaa enempää kuulematta oikeus ja velvollisuus hakea ja saada kiinnitys tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

Vuokralainen antaa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksista mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamiseksi vakuudeksi kolmen vuoden vuokraa vastaavan panttioikeuden parhaalla etusijalla vuokralaisen vuokraoikeuteen ja rakennuksiin.

Em. kiinnitykset hakee vuokralainen.

5.7 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

5.8 Sopimuksen purkaminen

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

Lisäksi vuokrasopimus puretaan, mikäli vuokralainen ei saa suunnitellulle palvelu- ja senioriasumishankkeelle rakennuslupaa tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) osapäättöstä tai rahoituspäättöstä yhden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

5.9 Sopimuksen rikkominen

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun kaksinkertaisen määrän.

5.10 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

5.11 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kunnan osalta sitten, kun kunnan viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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