

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Järvenpään kaupunki, 0126541-4 PL 41 04401 Järvenpää
Vuokralainen:	Toni Mustonen, Tiia Varjokunnas-Mustonen, Paristokatu 3 as. 4 04410 Järvenpää

1.2 Vuokra-alue

Järvenpään kaupungin 11. kaupunginosan korttelissa 1144 sijaitseva tontti 13 (kiinteistötunnus: 186-11-1144-13), tontin pinta-ala on 701 m² ja osoite Reservikomppaniankatu 7.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asuntotarkoitukseen.

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.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan rakentamisessa tontille vahvistettuja rakentamisohjeita.

Vuokralainen sitoutuu pitämään kunnossa katualueella olevan tonttiin rajoittuvan viheralueen.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja 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

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.

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.

3 VUOKRASUHTEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1. päivä tammikuuta 2018 ja päättyy 31. päivä joulukuuta 2067, yhteensä 50 vuotta.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kaksituhattakahdeksansataakahdeksankymmentä (2880) euroa.

Vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen yhdessä erässä viimeistään helmikuun 10. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

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 2014 marraskuun indeksiluku 1913. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Muut maksut

Vuokralainen liittää kustannuksellaan tontin kunnallisteknisiin laitteisiin kaupungin vesihuoltotoimiston kanssa tehtävän sopimuksen mukaisesti.

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

5 MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Lunastus

Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti, mikäli tontille on rakennettu vuokrasopimuksen tarkoittama rakennus. Tontin lunastushinta määräytyy alueen pientonttien lunastushetken hintatason mukaisesti.

5.2 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.

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

5.3 Vuokrasuhteen päättymisen

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, uhalla että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

Kun vuokrasuhde päättyy, on kaupunki velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat rakennukset. Lunastuskorvauksena maksetaan 60 % rakennusten rakennusteknisestä teknillisestä 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 käyttää 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 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus kolmannelle.

Jos vuokraoikeus siirretään muulle kuin aviopuolisolle, rintaperilliselle, ottolapselle, vanhemmille tai sisaruksille ennen kuin rakennusvelvoite on täytetty, vuokralainen on velvollinen maksamaan kaupungille lisämaksuna vuotuisen vuokran kymmenkertaisen määrän.

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.

5.5 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 viiden vuoden vuokraa vastaavan panttioikeuden parhaalla etusijalla vuokralaisen vuokraoikeuteen ja rakennuksiin.

Em. kiinnitykset hakee vuokranantaja vuokralaisen kustannuksella.

5.6 Viivästyskorko

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

5.7 Sopimuksen purkaminen

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

5.8 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 kolminkertaisen määrän.

5.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

5.10 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.

Järvenpäässä

kuuta 2017

Ari Piirainen
kaupungeingeodeetti

Toni Mustonen

Tiia Varjokunnas-Mustonen