

# MAANVUOKRASOPIMUS

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja Järvenpään kaupunki, 0126541-4  
PL 41  
04401 Järvenpää

Vuokralainen

Kaupunginhallituksen päätös § on lainvoimainen.

### 1.2 Vuokra-alue

Kunta:	Järvenpää
Osa kiinteistöstä:	186-21-2111-1
Pinta-ala:	5661 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus:	1351 k-m <sup>2</sup>

## 2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla lasten päiväkotitarkoitukseen ja siihen liittyviin toimintoihin, siten kuin käyttötarkoituksessa on kaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai vähäistä suurempaa haittaa.

### 2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen vähintään 1200 k-m<sup>2</sup> suuruisen uudisrakennuksen 1.1.2025 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa hyväksyttävän käyttöönottotarkastuksen.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuutensa, on vuokralaisen maksettava kaupungille sopimussakkoa. Sopimussakko on ensimmäisestä rakentamisvelvollisuudelle asetetun määräajan ylittävältä vuodelta 20 % tontin myyntihinnasta (44 000€), jonka jälkeen jokaiselta rakentamisvelvollisuudelle asetetun määräajan ylittävältä vuodelta vuotuisen vuokranmaksun kolminkertaisen määrä siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Vuokralainen vastaa tonttia ja rakennuksia varten mahdollisesti tarvittavien rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta ja perustellusta syystä pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja. Rakentamisvelvoitteen osalta hyväksyttävänä perusteena määräajan lykkäämiselle voi olla esim. rakennusluvasta tehdyn valituksen käsittelyn aiheuttama viivästys rakennushankkeelle. Valitus siirtää määräaikoja samassa suhteessa, kun mitä valituksen käsittely kestää.

### **2.3 Kunnossapito ym.**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

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

### **2.4 Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus**

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139§:n mukaisesti Vuokranantaja ilmoittaa, että Vuokra-alue on aiemmin ollut maa- ja metsätalouskäytössä käytössä. Lisäksi Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Edelleen Vuokranantaja ilmoittaa, että Vuokra-alueella ei ole suoritettu kyseisen lain mukaisia tutkimuksia tai puhdistamistoimenpiteitä eikä tällaisille ole Vuokranantajan mukaan tarvetta.

Mikäli rakentamisen yhteydessä tai muutoin havaitaan, että maaperä tai pohjavesi on ennen vuokra-ajan alkamista ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vastaa Vuokranantaja suhteessa Vuokralaiseen puhdistus- ja muista liitännäiskustannuksista puhdistettaessa kiinteistö viranomaisen edellyttämään tasoon. Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa vuokranantajalle välittömästi, mikäli vuokra-alueella ilmenee pilaantuneita maita. Puhdistaminen toteutetaan siten, että siitä on mahdollisimman vähän haittaa rakennushankkeen toteutusaikataululle. Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat sopimaan alueen puhdistamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista ennen töihin ryhtymistä.

Tästä aiheutuvasta viivästyksestä Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta rakennushankkeen viivästymisestä. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus saada kyseisen syyn vuoksi pidennystä rakentamisvelvoiteaikaa.

## **2.5 Maaperän pilaamiskielto**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu tai roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään. Vuokralaista koskee myös ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 § mukainen selontekovelvollisuus maa-alueen luovutuksen yhteydessä.

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

## **2.6 Alivuokraus**

Vuokralaisella tai Vuokralaisena toimivan Kiinteistöyhtiön osakkeen omistajalla on kuitenkin ilman erillistä suostumusta oikeus vuokrata vuokra-alueella oleva rakennus tai rakennukset sekä vuokrata piha-alueen tai sen osan käyttöoikeus kolmannelle.

## **2.7 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. Tällaisesta katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta, viimeistään 2 viikkoa ennen katselmuksen ajankohtaa, vuokralaiselle.

## **2.8 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien, yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien, tarpeellisten johtojen, laitteiden yms., ja niiden kiinnikkeiden, sekä jalankulkutasojen, ja jalankulku-ulokkeiden, ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle.

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

## **2.9 Luovutusvelvollisuus**

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

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

## **2.10 Hulevedet**

Vuokralainen on velvollinen johtamaan hulevedet hallitusti tontilta liitoskohtalausunnon ja rakennusluvan mukaisesti kaupungin hulevesiverkoon, katuojaan tai yleiselle viheralueelle. Hallittu johtaminen tarkoittaa huleveden aistinvaraisesti todettavaa puhtautta ja virtaaman viivytystä asemakaavan määräysten mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei tontin ulkopuolelle pääse missään vaiheessa rakentamista tai käyttöä likaisia hulevesiä.

Jos tontin ulkopuolelle pääsee tontilta likaisia hulevesiä, on vuokralainen velvollinen korjaamaan tilanteen ja ottamaan yhteyttä välittömästi Järvenpään kaupungin ympäristönsuojeluun. Vuokralainen vastaa aiheutamiensa vahinkojen kunnostamisesta ja korjaamisesta kustannuksellaan. Mikäli vuokralainen ei hoida kunnostamista, on vuokranantaja oikeutettu perimään kunnostamisesta aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta sekä samaan myös vahingonkorvausta mahdollisista vahingoista.

### **3 VUOKRASUHTEEN KESTO**

#### **3.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa kuun 1. päivä 2023 ja päättyy kuun 30. päivä 2073 .

### **4 MAKSUT**

#### **4.1 Vuokra**

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on yksitoistatuhatta (11 000) euroa.

Vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen kahdessa yhtä suuressa erässä, ensimmäinen erä viimeistään helmikuun 10. päivänä ja toinen erä viimeistään heinäkuun 10. päivänä vuokranantajan lähettämän laskun mukaisesti.

Vuoden 2022 ensimmäisen erän vuokramaksu xxxx.

#### **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, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2022 indeksiluku, joka on 2161. Tarkistusindeksi on laskutusvuotta edeltävän vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

#### **4.3 Muut maksut**

Vuokralainen liittää kustannuksellaan tontin kunnallisteknisiin laitteisiin Järvenpään Veden kanssa tehtävän sopimuksen mukaisesti.

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

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

## **5 MUUT SOPIMUSEHDOT**

### **5.1 Lunastus**

Vuokralaisella on oikeus lunastaa vuokra-alue sen jälkeen, kun tontille on rakennettu vuokrasopimuksen tarkoittama rakennus. Lunastushinta on 3 vuoden ajan maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien 220 000 €. Tämän jälkeen lunastushinta määräytyy markkinahinnan mukaan.

### **5.2 Katualue 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 kadunpityspäätöstä 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 tarkoitettujen tehtävien 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.

### **5.3 Vuokrasuhteen päättymisen**

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja muun vuokra-alueelle tuodun irtaimen omaisuuden. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua 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 vuokranantajaan 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 maakaarsa on säädetty.

### **5.5 Kiinnitykset**

Vuokralaisella on vuokranantajaan enempää kuulematta oikeus turvata vuokraoikeuden pysyvyys kirjaamalla vuokraoikeus erityisenä oikeutena.

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 (633/82) 4a §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

### **5.7 Sopimuksen purkaminen**

Vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä siitä maanvuokralaissa (258/66) on säädetty.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 2.2 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.3 on määrätty.

### **5.8 Sopimuksen rikkominen**

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun kolminkertaisen määrän, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu.

### **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 kaupungin osalta sitten, kun kaupungin sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

Järvenpäässä ...../..... 2023