

# MAANVUOKRASOPIMUS (LUONNOS 4.11.2022)

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Järvenpään kaupunki, 0126541-4  
PL 41  
04401 Järvenpää

Vuokralainen:

Kaupungingeodeetin päätös § on lainvoimainen.

### 1.2 Vuokra-alue

Järvenpään kaupungin 14. kaupunginosan korttelissa 1440 sijaitseva tontti 4(kiinteistötunnus: 186-14-1440-4), **osoitteessa**. Tontin pinta-ala on 3390 m<sup>2</sup>.

## 2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla toimitilarakentamiseen.

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 haittaa.

### 2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen vähintään 700 k-m<sup>2</sup> suuruisen uudisrakennuksen 3 vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukiin siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa käyttöönottotarkastuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää em. velvoiteaikaa.

### 2.3 Kunnossapito ym.

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

### 2.4 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 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä 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.

## **2.5 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 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, 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, 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 tammikuun 1. päivä 2023 ja päättyy joulukuun 31. päivä 2072.

# **4 MAKSUT**

## **4.1 Vuokra**

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on neljä tuhatta yhdeksänsataakaksikymmentäkuusi (4926) 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.

## **4.2 Indeksiehto**

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951=100) 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 2022 keski-indeksi. 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 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 tontti sen jälkeen, kun tontille on rakennettu vuokrasopimuksen tarkoittama rakennus. Tontin lunastushinta määräytyy sen hetkisen alueen toimitilatonttien hintatason mukaisesti.

#### **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 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 tarkoitettut 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.

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

#### **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 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 maakaareissa on säädetty.

#### **5.5 Kiinnitykset**

Vuokralaisella on vuokranantajaa 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.

#### **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.

#### **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