

# MAANVUOKRASOPIMUS

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Järvenpään kaupunki, 0126541-4 PL 41 04401 JÄRVENPÄÄ
Vuokralainen:	PROY Oy, 3154077-1 perustettavien yhtiöiden lukuun c/o Lari Hakanen Lapinniemenranta 2 33900 TAMPERE

Kaupunginhallituksen päätös 7.6.2021 § 158 on lainvoimainen.

### 1.2 Vuokra-alue

Järvenpään kaupungin 11. kaupunginosan korttelissa 1143 sijaitseva tontti 11 (kiinteistötunnus: 186-11-1143-11), osoitteessa Nummikatu 3. Tontin pinta-ala on 2581 m<sup>2</sup>.

## 2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Käyttötarkoitus

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

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 uudisrakennuksen 3 vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa käyttöönottotarkastuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää em. velvoiteaikaa.

Tontin 10 alueelle rakennetaan leikkialue yhteiskäyttöön tontin 11 kanssa. Tontin autopaikkajakauma tarkentuu arkkitehtisuunnittelun yhteydessä. Yhteiskäyttöalueista laaditaan tonttien välinen yhteisjärjestely- tai rasitesopimus ennen rakennusluvan myöntämistä.

### **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.

Vuokralaiselle on annettu FCG:n 4.10.2010 tekemä vuokrauksen kohteena olevan tontin maaperän haitta-ainetutkimus. Tutkimuksen perusteella tontilla todetun jätepitöisen maan kuljetus- ja vastaanottokustannuksista sekä maaperän puhdistuksesta aiheutuvien normaalien maanrakennustöiden lisäksi tulevista kaivutöistä vastaa vuokranantaja.

Mikäli kiinteistöllä todetuista ennen vuokra-ajan alkamista syntyneistä mahdollisesti muista maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta ja roskaantumisesta ja pilaantuneen maaperän poiskuljettamisesta sekä viranomaisten edellyttämistä muista puhdistamis- ja ennalleen saattamiskustannuksista (ml. puhdistustöiden edellyttämistä väliaikaisjärjestelyistä) viranomaisten vaatimassa laajuudessa aiheutuu rakennushankkeeseen kuuluvien normaalien maanrakennuskustannusten lisäksi ylimääräisiä puhdistuskustannuksia, vastaa vuokranantaja näistä ylimääräisistä kustannuksista asuinrakentamisen tasoon.

Tontilla on tehty koekuoppia ja tontilla on havaittu jätteitä ja pima maita laajemmassa määrin kuin fcg:n raportissa. Sipti Environment Oy on tehnyt päivitetyt maaperän haitta-ainekartoituksen ja pilaantuneen maaperän puhdistuksen yleissuunnitelman 31.8.2022, joka on vuokralaisen ja vuokranantajan tiedossa. Tontti puhdistetaan ja kunnostetaan ELY-keskuksen ja konsulttiyhtiö Sipti Environment Oy pilaantuneen maaperän puhdistuksen yleissuunnitelman 31.8.2022 ennen rakentamista, kustannuksista vastaa Järvenpään kaupunki.

### **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 Katselmuksset**

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 kan-

nattimien 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 syyskuun 1. päivä 2022 ja päättyy elokuun 31. päivä 2072.

Vuokralaisella, joka on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa, on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle, mikäli se uudelleen luovutetaan vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä, tuleeko rakennuspaikka uudelleen vuokrattavaksi samanlaiseen tarkoitukseen ja millä ehdoilla.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeuttaan, hänen on tehtävä siitä viimeistään kuutta (6) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä vuokranantajalle kirjallinen ilmoitus uhalla, että muutoin hän menettää etuoikeutensa.

## **4 MAKSUT**

### **4.1 Vuokra**

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kymmentuhatta (10.000) 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.

Vuokran suuruus on laskettu käyttäen rakennusoikeutta 800 k-m<sup>2</sup>. Mikäli vuokralainen rakentaa tontille enemmän kuin 800 k-m<sup>2</sup>, vuosivuokra korotetaan vastaamaan 2000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Kaupunki tulee muuttamaan myöhemmin asemakaavalla tontin rakennusoikeuden vastaamaan tontin rakennustarvetta.

Vuokranmaksu alkaa kun maan puhdistustyöt ja paalutyöt ovat valmiit, kuitenkin viimeistään 1.6.2023.

### **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 tar-

kistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2022 keski-indeksiluku. 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 vuokran ensimmäisen erän maksamisen 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 asuintonttien 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 kadunpitopäätöstä 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 Vuokralaisen muut velvoitteet**

Vuokralainen on tietoinen ja sitoutuu noudattamaan kaupunginhallituksen 8.4.2019 § 90 päättämää linjausta asuntojakaumasta. Asunnoista saa olla enintään 35% yksiöitä. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee olla vähintään 30% asunnoista, näiden asuntojen keskikoko tulee olla vähintään 60 m<sup>2</sup>.

#### **5.4 Vuokrasuhteen päätyminen**

Kun vuokrasopimus päättyy, vuokranantaja on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakentamat rakennukset sekä pysyvään käyttöön tarkoitettut laitteet ja laitokset. Lunastusvelvollisuus ei käsitä ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä rakennuksia, laitteita ja laitoksia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen tarkoitukseen tai rakennettu ilman asianmukaista lupaa tai lupaehtojen vastaisesti.

Lunastusta maksetaan 60% siitä määrästä, mihin lunastettava omaisuus vuokrasuhteen päättymien ajankohtana arvioidaan siinä kunnossa, missä se silloin on. Maan arvon kokoamista ja rakennusten tuottoa ei arvioinnissa oteta huomioon.

Milloin vuokranantaja on edellä kohdassa 4.1 mainitulla tavalla ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-aja pidentämiseen vähintään 15 vuodeksi entisin ehdoin tai edellisen sopimuksen päättymistä välittömästi alkavan uuden vuokrasopimuksen tekemiseen pääosin entisin ehdoin tai sellaisesta vuokranmaksusta, joka ei ylitä rakennuspaikan käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin 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 kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

### **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 maakaarissa on säädetty.

### **5.6 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 kolmen vuokraa vastaavan panttioikeuden parhaalla etusijalla vuokralaisen vuokraoikeuteen ja rakennuksiin.

Em. kiinnitykset hakee vuokranantaja vuokralaisen kustannuksella.

### **5.7 Viivästyskorko**

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4a §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

### **5.8 Sopimuksen purkaminen**

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

### **5.9 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.

### **5.10 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

### 5.11 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.

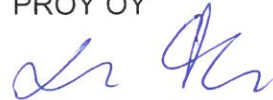
Järvenpäässä 6.9.2022

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI



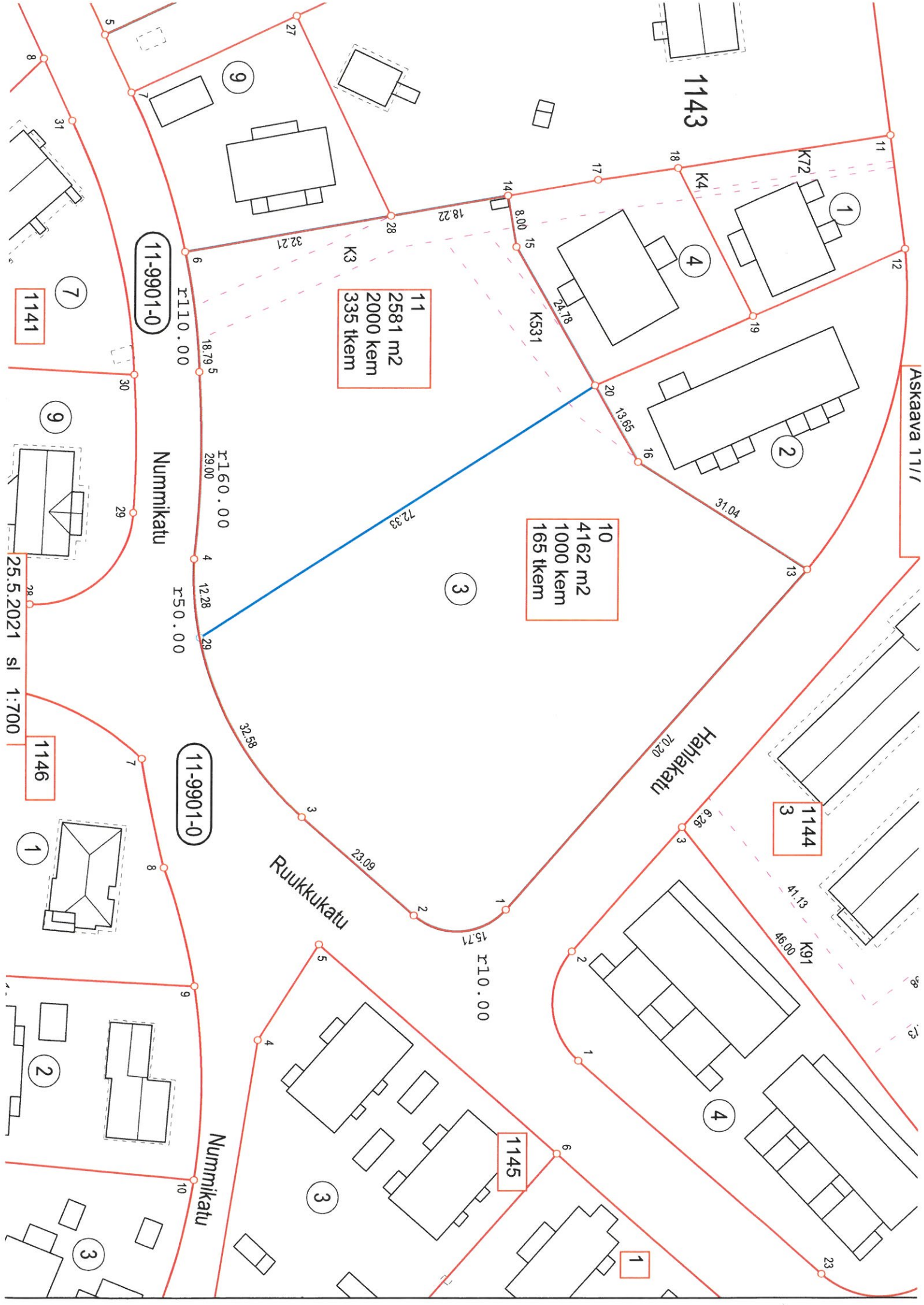
Juhana Hiironen  
maankäyttöjohtaja

PROY OY



Lari Hakanen  
toimitusjohtaja





1143

Askava 11//

11-9901-0

Nummikatu

11-9901-0

Ruukkukatu

Hahlakatu

11  
2581 m2  
2000 kem  
335 tkem

10  
4162 m2  
1000 kem  
165 tkem

1144  
3

1145

1141

1146

25.5.2021 sl 1:700

Nummikatu

