

MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Järvenpään kaupunki, 0126541-4 PL 41 04401 Järvenpää
Vuokralainen:	Marvea Uusimaa Oy Omaan, perustettavan tai määräämänsä yhtiön lukuun

Kaupunginhallituksen päätös § on lainvoimainen.

1.2 Vuokra-alue

Kunta:	Järvenpää
Kiinteistö/ Osa kiinteistöstä:	186-019-1907-0002; 186-019-1907-0003; 186-019-1907-0005; 186-019-9901-0000 TERHOLAN KADUT 19 K; 186-019-9903- 0022 KYTÖMÄKI; 186-401-0001-2655 KYTÖPUISTO
Pinta-ala:	n. xxxx m ²
Rakennusoikeus:	xxxx k-m ²
Kaava:	Asemakaava / AK

Tiedot tarkentuvat tonttijaon ja lohkomisen jälkeen

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla **asemakaavan mukaiseen** tarkoitukseen 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 haittaa.

Liitteessä 1 osoitettu alue luovutetaan ainoastaan yleiseen käyttöön. Alueelle ei saa rakentaa asuinrakennuksia ilman vuokranantajan erillistä suostumusta. Alueella saa kuitenkin toteuttaa asuinrakennusten piha- ja

pysäköintialueita. Mikäli alueelle myönnetään oikeus rakentaa asuinrakennuksia, osapuolet sopivat asiasta erikseen, ja maanvuokraa tarkistetaan vastaamaan vuokra-alueella asemakaavassa määrättyä rakennusoikeutta.

2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokrakohteeseen asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka koko on vähintään **puolet maanvuokrasopimuksen mukaisesta rakennusoikeudesta**, kolmen (3) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa katselmuksen, jolla rakennus on joko kokonaan tai osittain hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuutensa, on vuokralaisen maksettava kaupungille sopimussakkoa. Sopimussakko 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 pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suoritamistaan 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 Maaperä

Järvenpään kaupunki ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokran kohteena olevalla alueella ei ole harjoitettu sellaista toi-

mintaa, että se voisi aiheuttaa maaperän pilaantumisen. Mikäli sopimuksen kohde todetaan pilaantuneeksi, kaupunki vastaa pilaantuneen maaperän kunnostamiskustannuksista. Maaperän puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta vastaa kaupungin valitsema konsultti, joka on toimeksiantosuhteessa kaupunkiin.

Kaupunki ei vastaa niistä puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu Elyn puhdistamisilmoituksen johdosta tehtyyn päätökseen. Kaupunki ei myöskään vastaa maamassojen poistosta ja kuljetuksesta aiheutuneista kustannuksista siltä osin, kun ne aiheutuvat yksinomaan rakennushankkeen toteuttamisesta, eikä siltä osin, kun vuokralainen säästää rakennushankkeeseen muutoin sitoutuvia kustannuksia (esim. pilaantuneen maan kaivu-, ja kuljetuskustannukset, kun ne toteutettaisiin rakennushankkeen toteuttamiseksi myös ilman pilaantuneen maan puhdistamista). Kaupunki ei myöskään vastaa viivästyksestä tai muista välillisistä vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokran kohteen maaperän puhdistamisesta.

Maaperää pidetään pilaantuneena, valtioneuvoston asetuksen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista 214/2007 4 §:n mukaisesti, alempien ohjearvojen ylittyessä, paitsi epäherkillä alueilla, kuten teollisuus-, varasto- ja liikennealueilla, joilla pilaantuneisuuden rajana yleensä käytetään ylempää ohjearvoa. Kaupunki täten pääsääntöisesti vastaa maaperän puhdistuskustannuksista alempien ohjearvojen haitta-ainepitoisuuksiin saakka. Poikkeuksena pääsäännöstä ovat erityisen herkillä alueet, kuten lasten leikkipaikat, mikäli Ely on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessään.

Kaupunki ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jätepitoisesta maasta. Mikäli jättemaista arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta kaupungin ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kustannuksia pidetään merkittävänä, jos niiden määrä on suurempi kuin kahden vuoden vuokra. Kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, mutta vain siltä osin, kun pilaantuminen on tapahtunut ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta.

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 ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

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. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta 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, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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 mukaisesti kaupungin hulevesiverkkoon, katuojaan tai yleiselle viheralueelle. Hallittu johtaminen tarkoittaa huleveden aistinvaraisesti todettavaa puhtautta ja virtaaman viivytystä asemakaavan määräysten mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kiinteistönsä tulvareittien toimivuudesta siten, ettei tulvavesistä aiheudu haittaa naapurikiinteistöille.

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. Vuokralainen vastaa aiheuttamiensa 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 VUOKRASUHTEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa ja päättyy

3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokra kauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.
- d) Vuokralainen ja vuokranantaja pääsevät sopimukseen uuden vuokrasopimuksen ehdoista

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kirjaimin (numeroin) 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 2024 ensimmäisen erän vuokramaksu xxxx.

Jos vuokralainen lunastaa osan vuokra-alueesta omistukseensa, maanvuokra päivitetään samassa suhteessa kuin lunastetun alueen arvo suhteessa alkuperäisen vuokra-alueen arvoon. Mikäli vuokra-alueeseen jää ainoastaan alue, jota ei sopimuksen mukaan saa käyttää rakentamiseen ja joka on vuokrattu piha- ja pysäköintikäyttöön, vuokra on x euroa vuodessa, sidottuna vuoden 2024 elinkustannusindeksiin.

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 2024 indeksiluku, joka on 2332. 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 mukaisesti.

4.4 Vuokran tarkistaminen

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Tarkistettu vuokra astuu voimaan tarkastamishetkeä seuraavan vuoden alusta.

4.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

Maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä vuokran kohteella ei ole maksamattomia vuokria.

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 2.2 tarkoitetun rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4) puita ja pensaita.

5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokraajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautetessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

5.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 3.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokraajan pidentämiseen vähintään 25 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa

määräajassa hyväksynyt tarjoust, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

5.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään ja tasaamaan alueen.

Mikäli vuokralainen ei kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut lunastamatta jäävää omaisuutta sekä puhdistanut ja siivonnut vuokra-alueen, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

Mikäli vuokra-alueella olevaa vuokralaisen tai kolmannelle kuuluvaa vuokralaisen vastuulla olevaa omaisuutta ei ole viety pois em. määräajassa on vuokranantajalla oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vuokralaisen osto-oikeus / kiinteistökaupan esisopimus

Vuokranantaja (Järvenpään kaupunki) sitoutuu myymään ja Vuokralaisella tai vuokralaisen määräämällä taholla on oikeus ostaa tässä sopimuksessa tarkoitettu vuokra-alue. Liitteessä 1 osoitettua alue ei kuulu kiinteistökaupan esisopimukseen ja Vuokralaisella ei ole osto-oikeutta kyseiseen alueeseen.

Tämä kiinteistökaupan esisopimus on voimassa kolme (3) vuotta tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoituksesta, kumpi ensin täyttyy. Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan tämän määräajan kuluessa, mikäli Vuokralainen tekee kirjallisen ostoilmoituksen Vuokranantajalle esisopimuksen voimassaoloaikana.

Kauppahinta on kyseisen kolmen vuoden aikana **Yhdeksänsataakahdeksänkymmentätuhatta (980 000) euroa**. Esisopimuksen ja lopullisen kaupan muut ehdot ilmenevät Kauppakirjaluonnoksesta (Liite 2).

Mikäli Vuokralainen ei käytä osto-oikeuttaan edellä mainitun kolmen vuoden aikana, esisopimus purkautuu ilman seuraamuksia osapuolille. Tämän jälkeen Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti markkinahintaan, kuitenkin vähintään **x** euroon perustuvalla kauppahinnalla.

6.2 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 katu kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehti-

maan 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.

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.

6.3 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.

Jos vuokraoikeus siirretään ennen kuin rakennukset on rakennettu tämän sopimuksen 2.2 kohdan mukaisesti, on vuokraoikeuden siirtänyt vuokralainen velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa, jonka suuruus on 20 kertaa vuosivuokra, ellei kaupunki vuokralaisen hakemuksesta erityisistä syistä toisin päätä.

6.4 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.

6.5 Viivästyskorko

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

6.6 Sopimuksen purkamisen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 2.2 tai 6.3 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä sopimus, mikäli rakennuslupa ei ole saanut lainvoimaa viimeistään xx.xx.2026, edellyttäen että viivästyminen ei johdu vuokralaisen toiminnasta tai laiminlyönnistä (esimerkiksi luvan hakematta jättäminen, tarvittavien asiakirjojen toimittamatta jättäminen tai suunnitelman toteutuskelvottomuus). Mikäli rakennuslupa ei ole mainittuun päivämäärään mennessä saanut lainvoimaa vuokralaisesta riippumattomista syistä, vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus ilman seuraamuksia. Purkuoikeuden käyttäminen ei vaikuta jo makset-

tuihin maanvuokriin eikä muihin ennen purkoa syntyneisiin velvoitteisiin ja maksuihin.

6.7 Sopimuksen rikkominen

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kaupungille aiheuttamansa vahingon, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu.

6.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.9 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 (3) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Järvenpäässä/..... 2025