

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

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

Vuokralainen: Aeto Garden Oy 3418237-5
Uudenmaantie 40
04430 Järvenpää

1.2 Vuokra-alue

Määräala Järvenpään kaupungin 1. kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 186-401-1-2222. Määräalan pinta-ala on noin 410 m² ja se on rajattu liitekarttaan. Osoite: Kasinokuja 9, Järvenpää.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla kahvila/ravintolarakennuksen ja siihen liittyvien tilojen rakentamiseen liitekartassa osoitetulle alueelle.

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.

Rakennuksen itäpuolella olevaa huoltoajo/kääntöpaikka-aluetta ei saa käyttää pysäköintiin.

2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen kahvila/ravintolarakennuksen 2 vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa käyttöönototarkastuksen.

2.3 Kunnossapito ym.

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

3 VUOKRASUHTEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa toukokuun 1. päivä 2024 ja päättyy huhtikuun 31. päivä 2034. Vuokra-aika on 10 (kymmenen) vuotta. Optiona vuokralaisella on mahdollista jatkaa sopimusta 10 vuotta ilman eri päätöstä, jos vuokralainen on noudattanut velvollisuutensa vuokrasopimuksen nojalla.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kolmetuhattaseitsemäsataaviisikymmentä (3.750) euroa.

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

Vuoden 2024 vuokra on 2500 euroa ja se maksetaan laskua vastaan 10.7.2024 mennessä.

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 2023 indeksiluku, joka on 2296. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Muut maksut

Vuokralainen tekee erillisen sopimuksen Järvenpään kaupungin kaupunkitekniikan kanssa käyttöveden ja jäteveden johtamisesta. Järvenpään kaupungin kaupunkitekniikka perii taksan mukaiset maksut vesien johtamisesta. Mahdollisesta vesijohdon alamittaroinnista johtuvista rakentamiskustannuksista ja muista johtoihin liittymisestä johtuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

Järvenpään kaupungin kaupunkitekniikkaa järjestää alueelle sähköt. Vuokralainen tekee vuokra-alueelle sähkösopimuksen sähköoperaattorin kanssa.

5 MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Lunastus

Vuokralaisella ei ole oikeutta lunastaa vuokra-aluetta.

5.2 Vuokrasuhteen päätyminen

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

Mikäli vuokralainen ei kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päätymisestä ole poistanut lunastamatta jäävää omaisuutta sekä puhdistanut ja siivonnut vuokra-aluetta, 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 tarkoitukseenmukaisella 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.

5.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle.

5.4 Kiinnitykset

Vuokraoikeus ei ole kirjaamiskelpoinen maakaaren mukaan.

5.5 Viivästyskorko

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

5.6 Sopimuksen purkaminen

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos hän ei saa rakentamiseen tarvittavia lupia.

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 20 ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

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 5.2 on määrätty.

5.7 Sopimuksen rikkominen

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

5.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

5.9 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta, kun sopimus on allekirjoitettu. Sopimus sitoo kaupunkia, kun vuokrauspäätös on lainvoimainen.

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

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta

Järvenpäässä ____ päivänä _____kuuta 2024

Järvenpään kaupunki

Aeto Garden Oy
