

MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Järvenpään kaupunki, 0126541-4 PL 41 04401 Järvenpää
Vuokralainen:	Fira Rakennus Oy Omaan, perustettava yhtiön tai muun mää- räämänsä lukuun

Kaupunginhallituksen päätös xx § xx on lainvoimainen.

1.2 Vuokra-alue

Kunta:	Järvenpää
Kiinteistö	186-21-2190-9
Pinta-ala:	21 005 m ²
Rakennusoikeus:	4742 k-m ²
Kaava:	KL-9

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

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

2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle 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 vuokra-alueelle toteutettavaa hanketta varten tarvittavien uusien rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista siltä osin kuin ne palvelevat ensisijaisesti vuokralaisen hanketta. Vuokralainen ei kuitenkaan vastaa ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista olemassa olevien kolmansia osapuolia, naapurikiinteistöjä taikka yleistä yhdyskuntatekniikkaa palvelevien rasitteiden, johtojen, oijien tai muiden vastaavien järjestelyjen perustamisesta, siirtämisestä tai kustannuksista, ellei tästä ole nimenomaisesti tässä sopimuksessa toisin sovittu.

Kulkuyhteysrasitteiden osalta vuokralainen vastaa rasitteen mukaisista ylläpito- ja kunnossapitokustannuksista 1/12 osuudella. Mikäli kustannusten jakoperusteista sovitaan tulevaisuudessa toisin, vastaa vuokralainen kustannuksista kulloinkin sovitun mukaisesti.

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.

Rakentamisvelvoitteelle asetettu määräaika pitenee automaattisesti sillä ajalla, jonka vuokra-alueen toteuttamista koskevan viranomaisluvan, päätöksen tai muun vastaavan hyväksynnän lainvoimaisuus viivästyy valituksen, oikaisuvaatimuksen tai muun muutoksenhaun johdosta.

Edellä todetun lisäksi vuokranantaja voi vuokralaisen kirjallisesta, ennen määräajan päättymistä tekemästä hakemuksesta pidentää rakentamisvelvoitteen määräaikaa enintään kahdella (2) vuodella, mikäli siihen on perusteltu syy. Perusteltuna syynä voidaan pitää esimerkiksi poikkeuksellista markkinatilannetta, rahoituksen saatavuuteen liittyvää olennaista häiriötä tai muuta vastaavaa vuokralaisesta riippumatonta taikka muutoin hyväksyttävää syytä.

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 toimintaa, että se voisi aiheuttaa maaperän pilaantumisen. Mikäli vuokra-alue 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 LVV:n 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.

Maaperä puhdistetaan lähtökohtaisesti alempien ohjearvojen mukaisesti, ellei toimivaltainen viranomainen edellytä muuta. Mikäli viranomaisen vaatimuksesta edellytetään tätä laajempaa puhdistamista historiallisesta pilaantumisesta johtuen, vastaa lisäkustannuksista vuokranantaja.

Poikkeuksena pääsäännöstä ovat erityisen herkäät alueet, kuten lasten leikkipaikat, mikäli LVV on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessään.

Kaupunki ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jätepitoisesta maasta. Mikäli jätemaista 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 vain siltä osin kuin sijoittaminen ei aiheuta merkittävää haittaa vuokra-alueen asemakaavan mukaiselle rakentamiselle, käytölle tai vuokralaisen liiketoiminnalle.

Johtoja, laitteita tai muita vastaavia rakenteita ei saa sijoittaa vuokralaisen rakennuksiin eikä rakennusten rakenteisiin ilman vuokralaisen etukätestä kirjallista suostumusta

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

Naapurikiinteistöä palvelevat vesijohdot, viemärit, hulevesiputket ja muut vastaavat rasitteet ratkaistaan vuokranantajan toimesta siten, etteivät ne estä tai olennaisesti vaikeuta vuokra-alueen asemakaavan mukaista rakentamista ja käyttöä. Vuokranantaja vastaa vuokralaiseen nähden näiden järjestelyjen toteuttamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantajalla on oikeus sopia kustannusten jakamisesta tai niiden edelleen veloittamisesta naapurikiinteistön omistajan kanssa.

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 vain, mikäli siitä ei aiheudu merkittävää ja kohtuutonta haittaa vuokralaisen liiketoiminnalle, vuokra-alueen rakennettavuudelle tai asemakaavan mukaiselle käytölle.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta, kustannus ja mahdollinen vuokra-alueen käyttöarvon aleneminen 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.

Tontin lävitse kulkee pohjois-etelä suunnassa asemakaavassa ohjeellisenä rasitteena merkitty hulevesioja. Vuokralainen on velvollinen ottamaan hulevesiojan huomioon rakennussuunnittelussaan ja ratkaisemaan ojan sijoittamispaikan tontillaan. Vuokralainen vastaa näistä aiheutuvista mahdollisista ylimääräisistä suunnittelukustannuksista. Ojan varsinaisista siirtokustannuksista (esim. linjaus-/putkitus uuteen paikkaan) vastaa vuokranantaja (Järvenpään kaupunki) enintään 100.000 euroon saakka. Itse siirron toteuttamisesta vastaa vuokralainen. Ojan mahdollisista ylläpitokustannuksista vastaa vuokralainen.

2.12 Rasitetie

Tontille saavutaan rasitetietä pitkin, sillä Pohjoisväylän ja tontin välissä ei ole asemakaavaa eikä siten asemakaavan mukaista katualuetta. Rasitetien rakentamiskustannuksista nykytasoonsa vastaa Järvenpään kaupunki. Täten rasitetien aikaisemmin syntyneistä rakennuskustannuksista ei aiheudu vuokralaiselle kuluja.

3 VUOKRASUHTTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa xxx ja päättyy xxx, (50 vuotta)

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

Osapuolet aloittavat uuden vuokrasopimuksen ehtoja koskevat neuvottelut viipymättä tällaisen ilmoituksen saatuaan, ja tavoitteena on allekirjoittaa uusi vuokrasopimus viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen voimassa olevan vuokrakauden päättymistä.

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 kolmekymmentäkaksituhatta kahdeksan (32 008) 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 202x ensimmäisen erän vuokramaksu on xx euroa ja se erään-
tyy maksettavaksi xx.

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 202x indeksiluku, joka on x. 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 vain silloin, kun vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa vastaavassa seikassa tapahtuu vuokralaisen aloitteesta muutos, joka tuottaa vuokralaiselle tosiasiallista lisähyötyä.

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.

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokra-ajan päätyttyä kaupungilla on oikeus lunastaa tontilla olevaa vuokramiehen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan tontin tulevaa käyttöä.

5.2 Lunastushinta ja sen suorittaminen

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

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perus-
tettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, pantti-
oikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan
päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saata-
vansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan

määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

5.3 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.

Osto-oikeuden on käytettävissä myös vuokralaisen nimeämän hankeyhtyön kautta, mikäli hanke etenee tähän rakenteeseen.

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

Kauppahinta on kyseisen kolmen vuoden aikana kuusisataaneljäkymmentätuhatta sataseitsemänkymmentä (640 170) euroa. Esisopimuksen ja lopullisen kaupan muut ehdot ilmenevät Kauppakirjaluonnoksesta (Liite 1).

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 640 170 euroon perustuvalla kauppahinnalla.

6.2 Katualue ja puusto

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoitettu 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 katuja 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 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 maakaaressa 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 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 tai 6.3 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.3 on määrätty.

Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty viiden (5) vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoituksesta eikä osapuolten kesken ole kirjallisesti sovittu jatkoajasta, on kummallakin osapuolella oikeus vaatia sopimuksen päättämistä osapuolten välisellä erillisellä sopimuksella ilman vahingonkorvausvelvollisuutta. Tällöin vuokralainen vastaa erääntyneistä vuokrista ja muista sopimuksen mukaisista maksuista purkuhetkeen saakka, mutta rakentamisvelvoitteen laiminlyöntiin perustuvaa lisäsopimussakkoa ei ole oikeutta periä purun jälkeiseltä ajalta. Selvyyden

vuoksi todettakoon, että ennen purkuhetkeä syntynyt rakentamisvelvoite laiminlyöntiin perustuva sopimussakko säilyy kuitenkin voimassa.

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 vuokra-alueen 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 kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Järvenpäässä xx. päivänä xxkuuta 2026

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

nimi titteli

vuokralainen

nimi

Kaupanvahvistajana todistan, että Järvenpään kaupungin puolesta xx sekä vuokralainen puolesta xx valtakirjalla ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta allekirjoitettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 7 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika kuten edellä.

xx