

MAANVUOKRASOPIMUS

1 SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja	Raision kaupunki Nallinkatu 2, 21200 Raisio	Y-tunnus 0204428-5
Vuokralainen	Kai Kouvola	

perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun

2 VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoittamana vuokra alueena on Raision kaupungin 14 kaupunginosan Hahdenniemen venesataman L1401 (680-14-9906-101) noin 1.540 m² suuruinen liitekartalle merkitty alue.

3 VUOKRASUHTTEEN KESTO

Vuokra aika alkaa 1.6.2006 ja päättyy 31.5.2036.

4 VUOKRA

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 560,00 EUR (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra maksetaan kesäkuun loppuun mennessä vuokranantajan osoittamalle tilille.

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 3.1 mainittu vuotuinen vuokra ja perusindeksinä vuokrasopimuksen solmimista edeltävän vuoden keski-indeksi. Vertailuindeksinä käytetään vuokravuotta edeltävän vuoden keski-indeksiä. Kunkin vuokravuoden vuokra lasketaan muuttamalla perusvuokra samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttunut perusindeksiin nähden.

Vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty kaavan mukaista rakennusoikeutta; vuokraa korotetaan kaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

Vuokralaisella on velvollisuus liittyä kaupungin vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin. Vesihuoltolaitos perii vuokra-alueella normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut liittymäkohtaisesti rakentamisen edetessä sitä mukaa kuin vesihuoltolaitoksen normaalien ehtojen mukaan liittymismaksut tulee suorittaa.

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

5 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla tuotanto ja varastointi toimintaan.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

6 RAKENTAMISVELVOITE

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen vähintään 300 m² uudisrakennuksen 2 vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta. Rakentamisessa on noudatettava kaupungin alueelle määrittämiä rakentamishjeita.

7 KUNNOSSAPITO

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa 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 suorittamistaan 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.

8 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 saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta sen aiheuttamista kustannuksista.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

9 ALIVUOKRAUS

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

10 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.

11 JOHTOJEN YM SIJOITTAMINEN

Vuokralainen sallii kunnan 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.

12 LUOVUTUSVELVOLLISUUS

Jos kunta ennen vuokra ajan päättymistä tarvitsee vuokra-aluetta tai sen osaa omaan käyttöönsä, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

13 LUNASTAMINEN

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. 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.

Mikäli vuokra alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

14 MUUT SOPIMUSEHDOT

14.1 Vahinkotapahtuma

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.

14.2 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

14.3 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain 4 §:n mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä lukien.

14.4 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö tämän sopimuksen mukaisen rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 13 on määrätty.

14.5 Vakuus

Vuokralainen antaa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvolluuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy.

Vuokranantaja hakee vuokralaisen asiamiehenä tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden kirjaamisen Turunseudun käräjäoikeudelta. Vuokralainen maksaa oikeuden päätöksestä menevän lunastuksen sekä 168,00 EUR palkkiona.

Vuokranantajalla on oikeus hakea vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin rakennuksiin kolmen vuoden vuokraa vastaava panttioikeus niin, että vuokranantajan panttioikeus on ensimmäisellä sijalla etuoikeudessa. Oikeus saa toimittaa tätä koskevan panttikirjan vuokranantajalle. Panttaus on tapahtunut, kun vuokranantaja saa panttikirjan haltuunsa.

Vuokralaisen, vuokranantajan ja vuokralaisen osoittaman pankin tai rahalaitoksen sopimuksella voi edellä mainitun vakuuden hakijana olla pankki tai muu rahalaitos.

14.6 Mahdolliset lisäehdot

Sopimuksen alkaessa paikalla ei ole jätevesiviemäriä. Mikäli viemäri ei ole käytettävissä rakennuksen valmistuessa on vuokralainen velvollinen johtamaan jätevedet tiiviiseen säiliöön ja huolehtimaan säiliön tyhjennyksestä.

14.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

14.8 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kunnan osalta siten, kun valtuuston sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

LIITTEET: Kartta

Raisiossa, maaliskuun 21 päivänä 2006

RAISION KAUPUNKI
Kaupunginhallitus


Erkki Kulju
vs. kaupunginjohtaja


Jari Niemelä
kaupunginlakimies

Tämän sopimuksen hyväksyn ja sitoudun sen ehdot täyttämään.

Aika ja paikka edellä mainitut.


Kai Kouvola
perustettavan kiinteistösaakeyhtiön lukuun

