

Maanvuokrasopimus

1 Johdanto

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Raision kaupunki Nallinkatu 2, PL 100 21201 Raisio	Y-tunnus 0204428-5
Vuokralainen:	DNA Tower Finland Oy PL 10 01044 DNA	Y-tunnus 3209137-3

2 Vuokra-alue

Raision kaupungissa sijaitsevasta Kattelmäki-nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 680-429-1-38, noin 800 m² suuruinen maa-alue. Vuokra-alue on merkitty tämän sopimuksen liitteenä olevaan karttaan.

Vuokralaisella on oikeus aidata vuokra-alueella sijaitsevan maston ja laittilan välitön ympäristö tai osa siitä, mikäli tämä on tarpeen turvallisuussyistä. Vuokra-alueen osoite on Kattelmäentie 38, 21120 Raisio.

Vuokra-alue on Raision yleiskaavassa 2020 osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

3 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 20 vuotta ja alkaa 1.10.2026 ja päättyy 30.9.2046.

Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus päättää uudesta vuokrasta.

4 Vuokra ja sen maksaminen

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa (perusvuokra), joka on kuusituhattaneljäsataneljäkymmentä (6 440,00) euroa vuodessa.

Vuokra perustuu vuokra-alueen kokoon ja vuokra-alueen käyttötarkoitukseen. Raision kaupunginvaltuusto on hyväksynyt maa-alueiden hinnoittelun yhdyskuntaa palvelevien rakennelmien ja laitteiden osalta 24.4.2023 § 47.

Vuotuinen vuokra maksetaan yhtenä eränä kesäkuun loppuun mennessä vuokranantajan osoittamalle tilille.

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäivää.

4.1 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 4 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.

Vuokrantarkistus suoritetaan vuosittain ja tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusvuoden alusta lukien.

4.2 Maksamattomat vuokrat

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

4.3 Muut maksut

Vuokralaisella on velvollisuus suorittaa alueella toimivalle vesihuoltolaitokselle vesi-huoltolaissa (119/2001) tarkoitetut liittymismaksut ja muut maksut, jotka määräytyvät kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

5 Vuokra-alueen käyttö

5.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla yhdyskuntateknisen huollon alueeksi, siten että tontille voidaan sijoittaa tähän tarkoitukseen liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

Vuokra-aluetta ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä alueella saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

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

Vuokrasopimus on voimassa kaikkine ehtoineen siinäkin tapauksessa, että vuokralainen ei saa kaikkia toiminnassaan tarvittavia viranomaislupia. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle vuokra-alueen käyttöön liittyvän hankkeen vuoksi aiheutuneita ja aiheutuvia viranomais-, suunnittelu- ja toteuttamiskuluja tai vastaavia kuluja.

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

5.2. Vuokra-alueeseen ja sitä koskeviin asiakirjoihin tutustuminen

Vuokra-alue luovutetaan vuokrasopimuksen tekohetkellä vallitsevien maasto-olosuhteiden mukaisena, eikä vuokra-alueen maaperään tehdä vuokranantajan toimesta esirakentamistoimenpiteitä.

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Vuokralainen on tutustunut vuokra-aluetta koskeviin seuraaviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisterin ote
- kiinteistörekisterin karttaote
- kaavakartat ja -määräykset, koskien myös vuokra-alueen lähialuetta.

5.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, rakennelmiensa, laitteidensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Perusparannustöihin tulee saada tarvittavat viranomaisluvut.

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.

5.4 Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tiedon mukaan sellaisia jätteitä tai aineita eikä siellä ole harjoitettu sellaista toimintaa, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueella ei ole tehty tähän liittyviä tutkimuksia tai puhdistustoimenpiteitä.

5.5 Vuokra-alueen aitaaminen

Vuokralainen on oikeutettu aitaamaan vuokra-alueen turvallisuuden kannalta tarvittavin osin.

5.6 Vuokra-alueen puusto

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontaviranomaisen luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Vuokra-alueelta kaadetut puut vuokralainen saa pitää. Vuokralainen vastaa vuokra-alueelta kaatuneiden puiden aiheuttamasta vahingosta.

5.7 Maaperän tai pohjaveden pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toi-mesta eikä muutoinkaan pilaannu. Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain (527/2014) 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotussa laissa säädetään.

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

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrausta tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla.

Vuokra-alueen täyttäminen tai korottaminen muualta tuodulla, pilaantumattomalla yli-jäämäämaa-aineksella ilman ympäristölupaa on kiellettyä, ellei ylijäämäämaan hyödyntäminen tapahdu jätelain vastaavat vaatimukset täyttävän hyväksytyn suunnitelman tai luvan (kuten rakennusluvan) mukaisesti. Muualta tuodun ylijäämäämaa-aineksen tulee olla pilaantumaton. Mikäli vuokra-alueelle tuodaan ylijäämäämaita ilman viranomaisen hyväksymää suunnitelmaa tai lupaa, on vuokralainen vuokra-ajan jälkeen velvollinen osoittamaan ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla, ettei vuokra-alueen maaperää ole pilattu.

5.8 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokramiehelle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

5.9 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden, rakennelmien ja laitosten yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä liikennemerkkien, liikenteen ohjauslaitteiden ja opasteiden sekä vähäisien katu-rakenteen osien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Kunnalla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle katusuunnitelmien mahdollisesti edellyttämiä pengerryksiä, leikkauksia tai muita rakennelmia.

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

5.10 Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

6 Lunastaminen

Mikäli vuokra-alue vuokra-ajan päättyessä annetaan uudelleen vuokralle entiseen tarkoitukseen, on vuokralaisella etuoikeus vuokraamiseen silloin sovittavilla ehdoilla.

Mikäli vuokrasuhdetta ei jatketa tai vuokra-alueen ostamisesta ei sovita, 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 julki-sen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

7 Muut sopimusehdot

7.1 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 kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja. Vuokran-antaja voi myöntäessään jatkoaikaa rakentamiselle myös määrätä vuokran kolminkertaisena, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

7.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanpidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

7.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, tai, milloin on kysymyksessä perintöön tai testamenttiin perustuva saanto, se, joka on tullut aikaisemman vuokralaisen tilalle, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 1 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohteen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty. Mikäli siirronsaaja ei täytä kirjaamisvelvollisuutta määräajassa, voi kirjaamisviranomainen sakon uhalla velvoittaa määräajassa hakemaan vuokraoikeuden kirjaamista.

Vuokraoikeuden siirron jälkeen siirtäjä vastaa maksamattomista vuokrista siihen saakka, että joko siirtäjä tai siirronsaaja on ilmoittanut vuokraoikeuden siirrosta vuokranantajalle edellä mainituin tavoin. Mikäli siirtäjä on jättänyt vuokrat maksamatta, on siirronsaaja velvollinen suorittamaan maksamattomat vuokraerät viivästyskorkoineen, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

Vuokraoikeuden siirron yhteydessä siirtäjä ja siirronsaaja sopivat keskenään jo maksettujen vuokrien jakamisesta. Vuokranantaja ei palauta jo maksettuja vuokria siirtäjälle eikä laskuta siirronsaajalta osaa vuokranmaksukauden vuokrasta.

7.4 Alivuokraus

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

7.5 Viivästyskorko

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

7.6 Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö tämän sopimuksen ehtoja.

7.7 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten, kuin maakaareissa (540/95) on säädetty. Mikäli vuokralainen ei täytä kirjaamisvelvollisuutta määräajassa, voi kirjaamisviranomaisen sakon uhalla velvoittaa määräajassa hakemaan vuokraoikeuden kirjaamista.

7.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

7.9 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja vuokranantajan osalta sitten, kun kaupungin tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

Allekirjoittaminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Raisiossa, kuun . päivänä 20

Vuokranantaja:

Raision kaupunki

Samu Mattila
kaupunkikehitysjohdaja

Vuokralainen:

DNA Tower Finland Oy