

	TEOLLISUUSTONTIN MAANVUOKRASOPIMUS
--	---

TEOLLISUUSTONTIN MAANVUOKRASOPIMUS**1 JOHDANTO****1.1 Sopijapuolet**

Vuokranantaja: Kajaanin kaupunki, ly-tunnus: 0214958-9,

osoite: Pohjolankatu 13, 87100 Kajaani

Vuokralainen: (nimi, henkilötunnus, tai Ly-tunnus: ja kaupparekis-terinro, osoite, yhteystiedot)

1.2 Vuokra-alue

Kajaanin kaupungissa sijaitseva tontti nro - - , jonka pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan on m².

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**2.1 Toiminnan määrittely**

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

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 asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen, _____ m²:n suuruisen teollisuusrakennuksen yhden (1) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu , se on kolmen vuoden kuluessa uudelleen rakennettava.

Vuokranantaja tai vuokranantajan määräämä viranomainen voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus yhden (1) kuukauden kuluessa rakennusvelvollisuuden täyttämiseksi määrätyn ajan päättymisestä irtisanoa sopimus.

Vuokralaisen tulee mennessä aidata tontti siistillä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä aidalla.

Yhteiskäyttöalueiden rakentamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan erikseen.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten, aidan 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 perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeytymisestä 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 Maaperän saastuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu, jos se olisi ollut hänen estettävissään. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristösuojelulain (86/20009 75 §: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.

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 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.

Kaupungilla on oikeus rakentaa ja pitää tontin alla, kellarin lattiatason alapuolella rataa, väestönsuojaa, johtotunneleita y.m.s. ja järjestää niihin tarvittaessa sisäänmeno tontilta. Vuokralainen ei saa vuokra-alueella rakentaessaan vahingoittaa edellä mainittuja tiloja.

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

2.8 Luovutusvelvollisuus

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

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa _____._____._____ ja päättyy _____._____._____. (30v)

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on _____ (_____) euroa (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen jaettuna kahteen yhtä suureen erään. Ensimmäinen erä on maksettava viimeistään huhtikuun 30. päivänä ja toinen erä viimeistään lokakuun 31. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

Edellä mainitusta poiketen sen vuoden vuokra, jona sopimus allekirjoitetaan, on _____ (_____) euroa ja tämä vuokra maksetaan etukäteen viimeistään sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951 = 100) 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 _____ (vuokrausvuotta edeltävän vuoden) keski-indeksiluku, joka on _____. Tarkistusindeksi on kunakin vuonna edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Asemakaavan muutoksen vaikutus vuokraan

Mikäli vuokra-alueen käyttötarkoitusta muutetaan tai rakennusoikeutta lisätään asemakaavan muutoksella siten, että vuokra-alueen arvo oleellisesti kohoaa, kaupungilla on oikeus vaatia vuokraa korotettavaksi edellä mainittua arvonnousua vastaavasti.

4.4 Muut maksut

Vuokralainen maksaa kiinteistön muodostuksesta ja rekisteröinnistä perittävät maksu valtuuston vahvistaman

taksan mukaisesti sekä sopimuksen kohdan 6.6 mukaisen vuokraoikeuden kirjaamisesta ja panttioikeuden perustamisesta perittävän maksun käräjäoikeuden hinnoittelun mukaisesti sekä lisäksi mahdollisen leima- tai varainsiirtoveron.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan tontilla olevat puut kaupungin hinnoittelun mukaisesti. Vuokra-alueella olevat puut ovat vuokraajan omaisuutta.

4.5 Maksamattomat vuokrat

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

5 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.

5.1 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue sen jälkeen, kun kohdan 2.2 rakentamisvelvoite on täytetty kaupunginvaltuuston hyväksymällä kauppahinnalla ja alue on ositettu voimassa olevassa asemakaavassa samaan käyttötarkoitukseen kuin se oli vuokraushetkellä eikä alue ole rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Kadun ja yleisen alueen 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 tai yleistä aluetta ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen asemakaavakatuja osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Vuokralainen on velvollinen antamaan kaupungin vaatiessa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka kaupunki päättää.

6.2 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 6 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennös siirron kirjaamisesta.

Jos vuokraoikeus siirretään muulle kuin aviopuolisolle, rintaperillisille, ottolapsille, vanhemmille tai sisaruksille ennen kuin rakennus on rakennettu tämän sopimuksen 2.2. - kohdan mukaisesti, vuokraoikeuden siirtänyt vuokraaja on velvollinen suorittamaan kaupungille lisämaksuna kulloinkin kaupunginvaltuuston vahvistaman tontin myyntihinnan kolmin (3) kertaisen määrän ellei kaupunki yksittäistapauksessa erityisestä syystä myönnä tähän vapautusta.

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

6.3 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 2.2 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

6.5 Vakuus

Vuokralainen antaa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi kolmen vuoden vuosivuokran suuruisen panttioikeuden vuokralaisen vuokraoikeuteen ja rakennuksiin. Panttioikeuden suuruus lasketaan vuokraushetken vuosivuokrasta ja se on () euroa.

Tämän sopimuksen allekirjoittamisella vuokraaja valtuuttaa Kajaanin kaupungin kirjauttamaan vuokraoikeutensa ja antaa suostumuksen siihen, että hänen vuokraoikeuteensa ja vuokra-alueella oleviin rakennuksiin saa kiinnittää edellä mainitun panttioikeuden. Vuokralainen maksaa kirjaamis- ja kiinnittämiskulut leima- tai varainsiirtoveroineen.

6.6 Lisäehdot:

Vuokra-alueella olevat rakennukset on liitettävä kaukolämpöön erikseen tehtävän lämpösopimuksen mukaisesti.

Vuokra-alueelle on rakennettava kaupungin niin vaatiessa tilat muuntamoita ja kaapeleita varten erikseen sovittavan korvauksen mukaisesti.

Vuokraaja on velvollinen maksamaan yksityisten viemäreiden ja vesijohtojen talohaaran liittymien rakennuskustannukset kaupungin määräämien perusteiden mukaisesti.

Mikäli vuokra-alueella on yhteisiä viemäreiden tai vesijohtojen talohaaran liittymiä jonkin muun kiinteistön kanssa, niin kiinteistöjen vuokraajat ovat velvolliset pitämään yhteiset yksityiset johtolinjat kunnossa

yhteisvastuullisesti.

Vuokra-alueelta tuleva ylijäämä louhe samoin kuin muu kiviaines on kaupungin omaisuutta. Vuokraaja on velvollinen kuljettamaan sen kaupungin osoittamaan paikkaan.

Vuokraaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa rakentamaan seuraavat yhteiskäyttöalueet ja -tilat:

Näistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan erikseen.

6.7. Sopimussakko

Jos vuokraaja rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa ja vahingonkorvausta kulloinkin kaupunginvaltuuston vahvistaman tontin myyntihinnan määrän.

6.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Kajaanin käräjäoikeudessa.

6.9 Sopimuksen voimaantulo

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

7.0 Sopimuksen lukeminen ja hyväksyminen

Vuokralainen on tarkastanut paikan päällä käyden vuokra-alueen ja lukenut vuokrasopimuksen ja sen liitteet. Vuokralainen hyväksyy vuokrasopimuksen ja sen liitteiden määräykset ja rajoitukset vuokra-alueen ja sen ympäristön käytölle.

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

LIITTEET:

1. tonttikartta

2. kiinteistörekisterin ote

3. asemakaavakarttaote

4. ote asemakaavamääräyksistä

5. kopio mahdollisista rakentamismääräyksistä

6. Muut mahdolliset vuokra-alueen kuntoon liittyvät selvitykset