

TOIMITILAN MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja Kajaanin kaupunki, Y-tunnus: 0214958-9,
Pohjolankatu 13
87100 KAJAANI

Vuokralaiset Lehtikankaan Asukasyhdistys ry, Y-tunnus: 1463933-1,
Viestitie 2
87700 Kajaani

1.2 Vuokra-alue

Kajaanin kaupungissa sijaitseva n. 898 m² suuruinen vuokra-alue Kajaanin kaupungin omistamasta yleisestä alueesta nro **205-5-9903-1 LEHTIKANKAAN PUISTOT** (Metsokatu 5).

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5. luvun tarkoittamalla toimitilan rakennuksen alueena.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki 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.

Rakennuksen käyttötarkoitusta ei saa muuttaa ilman vuokranantajan suostumusta.

2.2 Rakentamisvelvoite

Tontilla on vuokralaisen omistama huoltorakennus. Vuokralainen sitoutuu pitämään rakennuksen ja sitä ympäröivän piha-alueen hyvässä ja siistissä kunnossa.

Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, sopijapuolten on neuvoteltava uuden rakennuksen rakentamisesta tai vuokrasopimuksen purkamisesta vuoden kuluessa rakennuksen palamisesta tai tuhoutumisesta. Ellei neuvotteluissa päästä sopuun uuden rakennuksen rakentamisesta, vuokrasopimus puretaan.

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

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

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, 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 vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

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.

2.4 Maaperän ja pohjaveden puhdistamisvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu, jos se olisi ollut hänen estettävissään. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristösuojelulain (527/2014) 133 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta.

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 yms. 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 katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3 VUOKRASUHTTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on kolmekymmentä (30) vuotta. Vuokra-aika alkaa, **kun sopimus on allekirjoitettu** ja päättyy **31.12.2047**.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on neljäsataaneljäkymmentäyhdeksän/05 (449,05) euroa.

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.

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, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2017 (vuokrausvuotta edeltävän vuoden) keski-indeksiluku, joka on 1927. Tarkistusindeksi on kunakin vuonna edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Erityisehto

Poiketen siitä mitä on vuokran suuruudesta sovittu, peritään tästä vuokra-alueesta kymmenen (10) euron vuosivuokraa niin kauan, kun alueen vuokraoikeus on Lehtikankaan Asukasyhdistys ry:n hallinnassa ja vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset pääasiallisesti alueen asukkaiden tarpeita palvelevassa käytössä.

Lehtikankaan Asukasyhdistys ry:n vuokra, kolmesataa (300) euroa, peritään koko vuokra-ajalta etukäteen. Etukäteen maksettua vuokraa ei palauteta, mikäli vuokrasopimus päättyy vuokralaisesta johtuvasta syystä ennen tässä sopimuksessa sovittua päivämäärää.

4.4 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.

5 LUNASTAMINEN

Jos vuokra-ajan päättyessä sopijaosapuolet eivät sovi vuokra-ajan jatkamisesta tai sen ehdoista, kaupungilla on oikeus halutessaan lunastaa

rakennukset Lehtikankaan Asukasyhdistys ry:n maksamalla kauppahinnalla (50 euroa).

Mikäli kaupunki ei lunasta vuokra-alueella olevia rakennuksia, on vuokralaisen purettava rakennukset, poistettava alueella oleva muu omaisuutensa sekä pantava alue sellaiseen kuntoon, että se voidaan ottaa puistona käyttöön.

Vuokralainen vastaa edellä mainittujen toimenpiteiden vaatimista viranomaisluvista ja suunnitelmista. Vuokralaisen on esitettävä suunnitelmat alueen viimeistelystä Kajaanin kaupungille ja muutenkin sovittava niiden toteuttamisaikataulusta vuokranantajan kanssa.

5.1 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta ostaa vuokra-aluetta.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva 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 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 ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle.

6.3 Viivästyskorko

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

6.4 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 veloitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5 on määrätty.

6.5 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralainen voi kirjauttaa kustannuksellaan tämän vuokraoikeuden lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

6.6 Lisäehdot:

Jos tontin vuokraaja muuttaa tontin maapinnan luonnollista korkeutta tai suorittaa muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. (MRL 165 §)

6.7 Sopimussakko

Jos vuokraaja rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa ja vahingonkorvausta 22 kertaa elinkustannusindeksillä korjatun perusvuokran (449,05 €) määrän.

6.8 Erimielisyyksiä selvittäminen

Tässä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Kainuun käräjäoikeudessa.

6.9 Sopimuksen voimaantulo

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

7 SOPIUKSEN 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.

Kajaanissa ____ . päivänä _____ kuuta 2018

Kaupunginvaltuuston lainvoimaisella päätöksellä X.X.2018 / § X
KAJAANIN KAUPUNKI KAUPUNGINHALLITUS

Tuija Aarnio
hallintojohtaja

Jussi Heikkinen
tekninen johtaja

Kajaanissa ____ . päivänä _____ kuuta 2018

LEHTIKANKAAN ASUKASYHDISTYS RY

Erkki Kemppainen
Puheenjohtaja

Jukka Seitsojoki
Taloudenhoitaja

Todistavat:

nimen selvennys: _____

nimen selvennys: _____

LIITTEET: Kartta vuokra-alueesta, asemakaavakarttaote, asemakaavamääräykset, johtokarttaote, kiinteistörekisteriote, rasiustodistus.