

# TONTINVUOKRASOPIMUS

## 1. PÄÄEHDOT

### 1.1 Sopijaosapuolet:

#### **Vuokranantaja:**

Pyhäjoen kunta, Y-tunnus 0189127-1  
Kuntatie 1, 86100 PYHÄJOKI

#### **Vuokralainen:**

### 1.2 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asuntotarkoituksiin.

### 1.3 Vuokrauksen kohde

Kunta	Kylä	Tila	RN:o	Pinta-ala
Pyhäjoki	_____	_____	_____	_____

Kiinteistön osoite: \_\_\_\_\_

Kaava-alue	kortteli/tontti	Kiinteistötunnus:
_____	_____	_____

### 1.4 Vuokra-aika

Vuokra-aika on viisikymmentä (50) vuotta.

### 1.5 Vuokranmaksu

Vuotuinen vuokra on 4 % tontin myyntihinnasta. Vuoden 2018 tasossa xxxxx euroa. Ensimmäisen vuoden vuokra peritään vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Tämän jälkeen vuokra suoritetaan vuosittain kesäkuussa kunnan tilille xxxxxxxxxxxxxxxx

Perusindeksiluku on 1927.

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusvuokrana on xxxx euroa vuodessa ja perusindeksinä 100. Vuokra tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa niin monella prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Vuokralainen on maksanut vuokraennakkoa xxxx euroa (varausmaksu). Varausmaksu, joka on 4 % tontin myyntihinnasta, hyvitetään ensimmäisen vuoden vuokrahinnassa.

### 1.6 Viivästysseuraamukset

Jos vuokraa ei määräaikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille viivästyskorkoa ja viivästysmaksua valtioneuvoston vahvistaman perusteen mukaisesti, kuitenkin enin-

tään korkolain tarkoittama viivästyskorko. Vuokranmaksun laiminlyönti on vuokrasopimuksen irtisanomisen peruste.

## **2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**

### **2.1 Vuokra-alueen käyttö**

Tonttia ei saa ilman kunnan lupaa käyttää muuhun kuin kaavan ja rakennusluvan mukaiseen tarkoitukseen. Tontilla ei saa harjoittaa ympäristöä häiritsevää toimintaa. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa tontin käytössä ja vuokralaisena lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

### **2.2 Rakentamisvelvollisuus**

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun tontin varaaja on hyväksyttävästi selvittänyt aikomuksensa rakentaa tontille sen käyttötarkoitusta vastaavan rakennuksen. Tontin vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä vuokraajan on esitettävä vireillä oleva rakennuslupahakemus ja -piirustukset. Rakentaminen on toteutettava rakennusluvan ehtojen mukaisesti ja aikataulussa.

Kunta voi pätevistä syistä pidentää erillisestä hakemuksesta edellä mainittuja rakentamisaikoja. Vuokramiehen tulee anoa jatko aika kirjallisesti kunnalta viimeistään yksi (1) kuukautta ennen mainittujen määräaikojen päättymistä.

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

Jos vuokralainen laiminlyö määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, kunnalla on oikeus rakennusvelvollisuuden täyttämiseksi määrätyn ajan päätyttyä irtisanoa sopimus.

### **2.3 Vuokralaisen lunastusoikeus**

Vuokralaisella on oikeus lunastaa eri kauppakirjalla tontti omakseen vuokraoikeuden aikana, mikäli hän on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet. Mikäli vuokralainen lunastaa rakennuspaikan kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen tekemisestä, hyväksytään varausmaksu ja kahden vuoden maksetut vuokrat kauppahinnan osasuorituksiksi.

### **2.4 Kunnossapito**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää lupaa.

Vuokraoikeuteen kuuluvat tontilla kasvavat puut. Vuokralainen vastaa tontilla olevien puiden mahdollisesti aiheuttamasta vahingosta. Jo rakennetun tontin puuston poisto vaatii maisemaluvan.

Tontinomistajan oikeudet ja velvollisuudet tehdä aita tontin rajalle siirretään vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia kuntaa osallistumaan tonttien välisen aidan rakentamiseen ja kunnossapitämiseen sellaisen tontin puolesta, joka vielä on rakentamattomana kunnan hallinnassa. Aidan rakentamista varten on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta toimenpidelupa.

## **2.5 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-aikana ympäristönsuojelulain (86/2000) 7 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 75 ja 76 §:issä säädetään.

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

Vuokralaisen on pyydettyessä esitettävä luotettava selvitys vuokra-alueen maaperän tilasta ja puhdistamistarpeesta.

## **2.6 Alivuokraus**

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoinkaan luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei kunta ole antanut tähän kirjallista suostumustaan.

## **2.7 Katselmuksset**

Kunnalla 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 ennakkoon vuokralaiselle. Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava määräämässä ajassa.

## **2.8 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden, muuntamojen yms. sijoittamisen vuokra-alueelle. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranaisten haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## **3. UUELLEEN VUOKRAUS**

Vuokralaisella on etuoikeus 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 kunnalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Kunnan tulee ilmoittaa vuokralaiselle yhtä (1) vuotta ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

## **4. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Jos vuokraoikeus siirretään ennen kuin rakennukset on rakennettu tämän sopimuksen 2.2 kohdan mukaisesti ja kunta ei ole siirtoa hyväksynyt, vuokraoikeuden siirtänyt vuokralainen on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 2000 euroa. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty tai milloin kysymyksessä on ollut perintöön tai testamenttiin perustuva saanto, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta kunnalle kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohien on liitettävä

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

## **5. MAKSUT**

### **5.1 Muut maksut**

Vuokralainen vastaa liittymismaksusta ja muista vesihuoltolain (119/2001) kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

### **5.2 Maksamattomat vuokrat**

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

## **6. LUNASTAMINEN**

### **6.1 Kunnan lunastusvelvollisuus**

Edellä tässä sopimuksessa tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä kunta on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 2.2. tarkoitetun rakennuksen ja muut kunnan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4) puita ja pensaita.

### **6.2 Kunnan lunastusoikeus**

Kunnalla on oikeus lunastaa myös kohdan 6.1. tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

### **6.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen**

Kunta maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden (rakennus) teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, kunta suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokrakauden päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rauetessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

## **6.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus kunnan lunastusvelvollisuuteen**

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 1.4 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, kunnan kohdassa 6.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos kunta on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 15 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokranmaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole kunnan asettamassa määrä-ajassa hyväksynyt tarjousta, kunta ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

## **6.5 Lunastamatta jäävä omaisuus**

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota kunta ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, kunnalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella pakkohuutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla. Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, kunnalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

## **7. MUUT EHDOT**

### **7.1 Vahinkotapahtuma**

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Tuhoutuneen rakennuksen tilalle rakennettava rakennus edellyttää MRL:n mukaista rakennuslupaa ja rakennustyö on aloitettava 3 vuodessa ja loppuunsaatettava 5 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Kunta voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

### **7.2 Katualueen kunnossa- ja puhtaanapito**

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin 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 tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä 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.

### **7.3 Sopimuksen purkaminen**

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

Kunnalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 2.2 tai 7.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menettelyä tällöin kuten edellä kohdassa 6.5 on määrätty.

#### **7.4 Sopimussakko**

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen kunnalle maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa puolet (1/2) voimassa olevasta tontin myyntihinnasta kertasuorituksena.

#### **7.5 Lisäehdot**

Vuokralainen on velvollinen maksamaan mahdolliset yksityistielain mukaiset maksut. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan tonttia koskevia kaavoja, kunnan rakennusjärjestystä ja rakentamishojeita.

#### **7.6 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

Pyhäjoella                      kuun                      . päivänä 2018

Pyhäjoen kunta

Vuokralaiset