

## MAANVUOKRASOPIMUSMALLI 2022 (yritystontti)

<b>PÄÄTÖS</b>	Sopimus perustuu (viranhaltijan/toimielimen) päätökseen pp.kk.vvvv § xx. Päätös on lainvoimainen.
<b>VUOKRANANTAJA</b>	Enontekiön kunta (0190662-1) Ounastie 165, 99400 Enontekiö
<b>VUOKRALAINEN</b>	Nimi (y-tunnus) Osoite
<b>Vuokra-alue</b>	Noin xyxy m <sup>2</sup> :n suuruinen määräala kiinteistöstä 47-xy-xy-xy. Määräala käsittää xyxy asemakaava-alueella (kaavamerkintä) korttelista xy rakennuspaikan nro xy. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen. Tontilla on rakennusoikeutta xyxy k-m <sup>2</sup> .
<b>Vuokra-aika</b>	Vuokra-aika alkaa pp.kk.vvvv ja päättyy pp.kk.vvvv (xy vuotta).  Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.
<b>Uudelleenvuokraus</b>	Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, sikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokralle samantyyppiseen tarkoitukseen.  Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä kunnalle kirjallinen ilmoitus uhalla että hän muutoin voi menettää tämän oikeutensa.
<b>Vuokra</b>	Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on <b>xxx xxx euroa</b> (perusvuokra).  Perusvuokra määräytyy seuraavalla laskentakaavalla: tontin kauppahinta € * 6 % = perusvuokra €  Vuokra maksetaan kalenterivuosittain viimeistään helmikuun viimeisenä päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille. Vuokranantajalla on laskuteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäiviä.
<b>Indeksiehto</b>	Vuokraa tarkistetaan vastaamaan virallisen elinkustannusindeksin (lokakuu 1951 = 100) pisteluvun muutosta jokaisen vuoden marraskuussa. Perusindeksinä on vuoden vvvv kuun indeksiluku xxxx. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden marraskuun indeksiluku. Indeksia ei tarkisteta alaspäin. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.
<b>Maksamattomat vuokrat</b>	Vuokralainen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, on velvollinen maksamaan viivästyskorkoineen myös ne vuokrat, jotka edellinen vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

**Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla liike-/teollisuus- tms. rakennusten rakennuspaikaksi ja siihen liittyviin tarkoituksiin, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Rakennusvalvonnalla on toimivalta kieltää maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n nojalla rakennusluvan vastainen käyttö sakon uhalla tapauksissa, joissa huoneistoa käytetään rakennusluvan vastaisesti.

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.

**Rakentamisvelvoite**

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokraamalleen rakennuspaikalle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on vähintään 60 % kaavan mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta. Rakennukset on saatettava kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Kunta voi kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä myöntää pidennystä rakennusajalle.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista sekä kaikista rakennuspaikalle tulevista liittymistä.

**Kunnossapito ym.**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten 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.

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.

**Maaperän pilaantuminen**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n

tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehti-  
maan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

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

### **Alivuokraus**

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

### **Katselmukset**

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen sel-  
vittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen  
mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä  
myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.  
Vuokralaisen tai hänen edustajansa on oltava läsnä katselmuksessa, mikäli  
se on mahdollista.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on niitä aiheuttavat puutteelli-  
suudet korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa.

### **Johtojen ym. sijoittaminen**

Kunnalla ja vesihuolto-yhtiöllä on oikeus sijoittaa rakennuspaikalle yhdys-  
kuntaa tai kiinteistöä palvelevat tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet.  
Vuokralaiselle korvataan edellä tässä kohdassa mainituista toimenpiteistä  
aiheutuva välitön vahinko.

### **Luovutusvelvollisuus**

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta  
kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alu-  
eeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovutta-  
misesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopi-  
muksella.

### **Vuokranantajan lunastusvelvollisuus**

Edellä tässä sopimuksessa mainitun vuokra-ajan päätyttyä vuokranantaja  
on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijait-  
sevan, edellä kohdassa "Rakentamisvelvoite" tarkoitetun rakennuksen ja  
muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut ra-  
kennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen  
omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voi-  
daan 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.

### **Vuokranantajan lunastusoikeus**

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

### **Lunastushinta ja sen suorittaminen**

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Mikäli maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja maksaa panttioikeudenhaltijalle hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeuden mukaan enintään panttikirjan osoittamaan määrään asti panttioikeuden tällöin rautessa. Asian on oltava riidaton ja panttioikeuden haltijan on hyvässä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä vaadittava saamistaan lunastushinnasta. Ylijäämä lunastushinnasta maksetaan vuokralaiselle.

### **Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen**

Mikäli asianosaiset sopivat vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään kuusi kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräjassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

### **Lunastamatta jäävä omaisuus**

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

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden 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.

### **Vuokralaisen osto-oikeus**

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue omakseen ostohetkellä voimassa olevalla kunnanvaltuuston vahvistamalla myyntihinnalla, kun edellä

mainittu rakentamisvelvoite on täytetty. Maksettuja vuosivuokria ei hyvitetä vuokra-aluetta ostettaessa.

### **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 yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaatettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

### **Kadun kunnossa- ja puhtaanapito**

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty.

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.

### **Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

Vuokralaisen, jolle tämä vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

### **Viivästyskorko**

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun maksaminen viivästyy, eräntyneille saataville maksetaan kulloinkin voimassa olevan korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

### **Sopimuksen purkaminen**

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 20 §:ssä mainituilla perusteilla.

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa ”Rakentamisvelvoite” tai ”Vahinkotapahtuma” tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa ”Lunastamatta jäävä omaisuus” on sovittu.

### **Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

## **Allekirjoitukset**