

## MÄÄRÄALAN MAANVUOKRASOPIMUS

### 1. SOPIJAPUOLET JA VUOKRATTAVA ALUE

Vuokranantaja:	Vesilahden kunta Y-tunnus: 0157711-9 Lindinkuja 1 37470 Vesilahti
Vuokraaja	JoViRa Oy:n määrämensä yhtiön puolesta ja/tai lukuun Y-tunnus: 2835284-1 Vesilahdentie 1416 32830 Halkivaha
Vuokra-alue:	Liitekarttaan merkitty Kaakilanmutkan alueella sijaitseva määräala nro 3, kiinteistöstä Pelto-Varpe (922-410-1-72). TY-Tontti, rakennuspaikka nro 3 x n. 7400 m <sup>2</sup>

### 2. VUOKRASUHTEEN KESTO

Vuokra-aika 50 vuotta, 1.12.2023 -30.11.2073

Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus edellä mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus päättää uudesta vuokrasta.

### 3. MAKSUT

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on viisi (5) prosenttia tontin maapohjan myyntihinnasta. Vuosivuokra sopimuksen alkaessa on 2220,00 (kaksituhattakaksisataakaksikymmentä) euroa. Hinta perustuu Vesilahden kunnanhallituksen päätökseen 15.4.2019 § 89.

Vuosivuokra maksetaan yhdessä erässä. Ensimmäisen vuoden vuokra lasketaan vuokrausta vastaavien kalenterikuukausien mukaan ja maksetaan vuokrasopimuksen

solmimiskuukautta seuraavan kuukauden loppuun mennessä. Jatkossa vuosivuokra maksetaan aina vuokravuoden huhtikuun loppuun mennessä.

Tässä vuokrasopimuksessa määritelty vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Perusindeksi on vuokrasopimuksen solmimista edeltävän vuoden lokakuun elinkustannusindeksi.

Vertailuindeksinä käytetään vuokravuotta edeltävän vuoden lokakuun elinkustannusindeksiä.

Vuosivuokra tarkistetaan vuosittain. Mikäli elinkustannusindeksi laskee, vuokraa ei tarkisteta alaspäin.

#### 4. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

##### 4.1. Käyttötarkoitus

Vuokra-alueet luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain tarkoittamalla tavalla yritystonteiksi ja niille saa rakentaa myös asunnon siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Tontille on haettu suunnittelutarveratkaisu, Vesilahden rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 22.2.2022 § 16. Ehdollinen suunnittelutarveratkaisu on voimassa 5.4.2024 saakka ja rakennuslupa on haettava sitä ennen.

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 muilla toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle vahinkoa tai haittaa.

##### 4.2. Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan voimassa olevan kaavan mukaisen rakennuksen, joka kohtuudella täyttää tontille osoitetun rakennusoikeuden kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiuteen, että rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä sen käyttöönottokatselmuksessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Vuokralainen sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan alueella noudatettavia rakentamisohteja.

##### 4.3. Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokratontin, siinä olevien rakennusten ja laitteiden kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta sekä noudattamaan näitä koskevia määräyksiä.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta, perusparannuksista tai 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.

#### 4.4. 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 tarkoittamalla tavalla saastunut, 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.

#### 4.5. 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.

#### 4.6. Johtojen sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan omistamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen kiinteistölle ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta ja vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen perusteella.

#### 4.7. 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.

## 5. VUOKRATONTIN LUNASTAMINEN

Vuokralaisen on mahdollista lunastaa vuokratontti omaksi vuokra-aikana, jolloin hintana käytetään vuokrasopimushetkellä olevaa myyntihintaa.

Mikäli vuokratontti lunastetaan viiden (5) vuoden kuluessa vuokrauksen alkamisajankohdasta laskien, hyvitetään jo maksetut vuosivuokrat myyntihinnasta.

Tämän jälkeen lunastushetkeen mennessä maksettuja vuokria ei hyvitetä tontin lunastushinnasta.

## 6. MUUT SOPIMUSEHDOT

### 6.1. 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 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

### 6.2. Rakennuskaavateiden kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus on pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuvat rakennuskaavatiet sen mukaan kuin laissa on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

### 6.3. Vuokraoikeuden siirto

Mikä vuokralainen luovuttaa tontin ilman kunnan suostumusta rakentamattomana muulle kuin Vesilahden kunnalle, on hän velvollinen maksamaan kunnalle sopimussakkona luovutusajankohdan vuosivuokran määrän nelinkertaisena.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus siirtää rakennetun tontin vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle osapuolelle.

Vuokraoikeuden siirrosta on ilmoitettava Vesilahden kunnalle viipymättä, jotta laskutus voidaan kohdentaa oikein.

Maanmittauslaitokselle siirrosta on ilmoitettava siten kuin laissa on erikseen säädetty.

### 6.4. Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain 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 kohdissa 4.2. tai 6.1. tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisestä vastaa tällöin vuokralainen omalla kustannuksellaan.

Vuokraajalla on oikeus purkaa sopimus ilman kuluja myös, jos tontille ei myönnetä rakennuslupaa. Vrt. kohta 4.1.

## 6.6. Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kunnalle vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokramaksun nelinkertaisen määrän. Tätä ei kuitenkaan sovelleta vuokramaksun viivästymiseen.

## 6.7. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan käräjäoikeudessa.

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

## ALLEKIRJOITTAMINEN

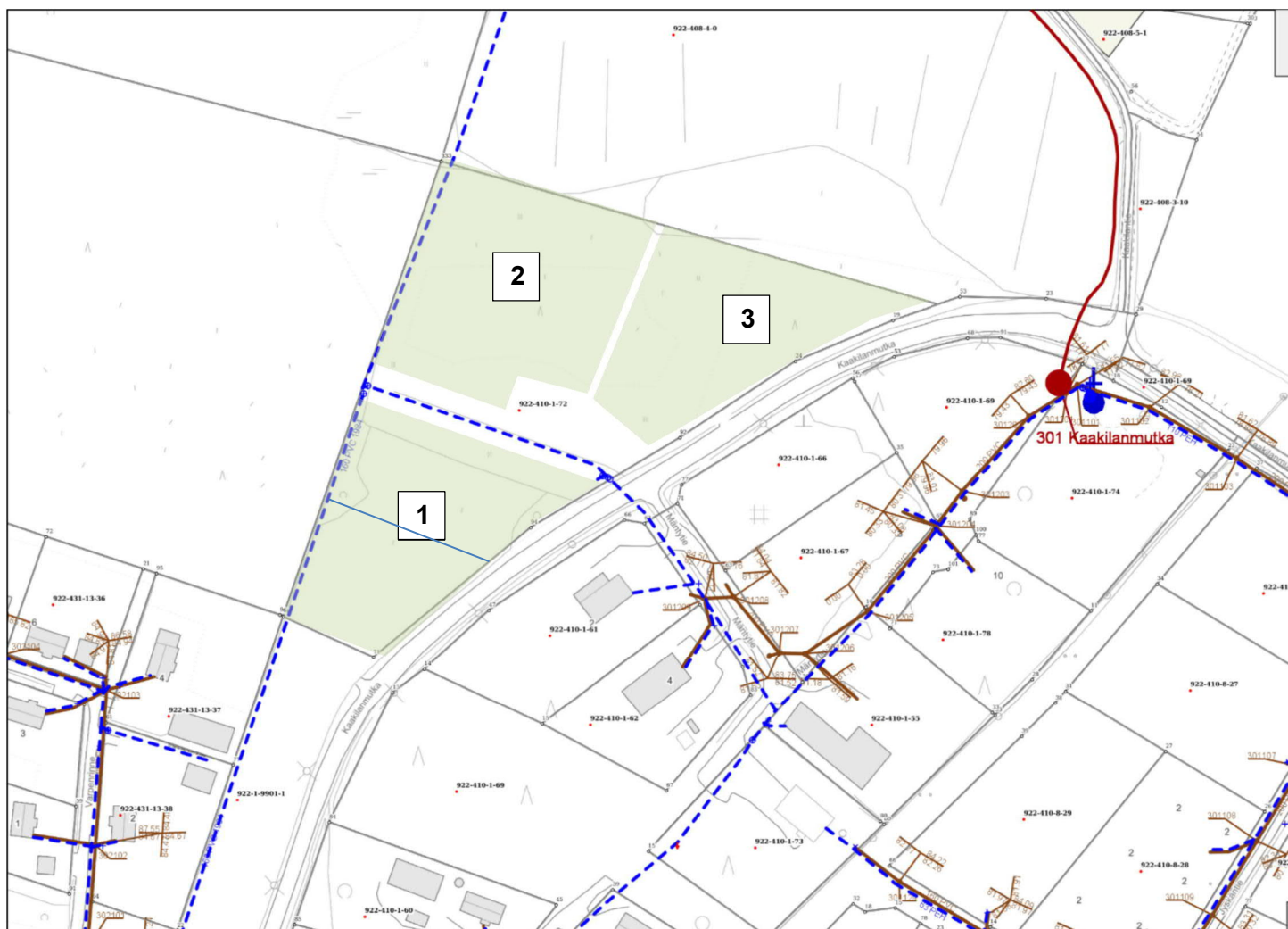
Vesilahdessa x. päivänä x kuuta 202X

Vesilahden kunnan puolesta:

JoViRa Oy:n puolesta:

Susanna Hokkanen, vt. kunnanjohtaja

etunimi sukunimi, titteli



## 922- 410- 1- 72 Kaakilanmutkan yritystontit

Suunnittelutarveratkaisulla mahdolliset rakennuspaikat nro 1-3 (merkitty vihreällä karttaan)

rakennuspaikka 1	pinta-ala n.7400 m2
rakennuspaikka 2	pinta-ala n. 7200 m2
rakennuspaikka 3	pinta-ala n. 7400 m2

Alueen rakentaminen edellyttää lyhyen tiealueen rakentamista rakennuspaikan 2. liikennöintiä varten.

Kiinteistön läpi kulkee vesijohto (sininen katkoviiva) jonka alue tulee jättää rakennuspaikkojen ulkopuolelle.