

## OMAKOTITONTIN MAANVUOKRASOPIMUS

### 1. SOPIJAPUOLET JA VUOKRATTAVA ALUE

Vuokranantaja:	Vesilahden kunta (y-tunnus: 0157711-9)1/1 Lindinkuja 1, 37470 Vesilahti
Vuokralainen:	Vuokraaja 1 (henkilötunnus)1/2 Vuokraaja 2 (henkilötunnus) 1/2 Katuosoite, postinumero postipaikka
Vuokra-alue:	Omakotitontti AO X/XX, (922-XXX-X-X) osoitteessa osoite xx, 37470 Vesilahti

Alueella on XX.XX.20XX voimaantullut x asemakaava.

### 2. VUOKRASUHTEEN KESTO

Vuokra-aika: 50 vuotta, X.X.2024-XX.XX.2074

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 (X.XXX m<sup>2</sup> x XX,00 e /m<sup>2</sup> yht. XX.XXX,00 e). Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on XXXX,00 e.

Vuokrahinta määräytyy kunnanhallituksen/-valtuuston pykälän xx.xx.xxxx § xx perusteella.

Vuosivuokra maksetaan yhdessä erässä tai sovitusti useammassa 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.

Ensimmäisen vuokran yhteydessä veloitetaan tontin lohkomiskulut, rajapyykkien hinta ja mahdolliset asiakirjamaksut.

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-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain tarkoittamalla tavalla asumiseen siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

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 asuinrakennuksen, 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 rakentamishojeita.

#### 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. Verkostoihin liittyminen**

Kiinteistö on kunnan niin vaatiessa liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon kunnassa voimassa olevien liittymis- ja toimitusehtojen mukaisesti. Liittymisestä ja käytöstä ostaja on velvollinen maksamaan kunnassa yleisesti voimassa olevien ehtojen mukaiset maksut.

#### **4.8. 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**

Vuokratontti on mahdollista lunastaa omaksi vuokra-aikana. Lunastushinta on vuokrasopimuksessa määritetty tontin arvo. Maksettuja vuosivuokria hyvitetään enintään viiden (5) ensimmäisen vuokrausvuoden ajalta tonttia lunastaessa. Vuosivuokrat hyvitetään

sopimuksen mukaisen vuokramäärän mukaisesti (mahdollisia indeksikorotuksia ei huomioida hyvityksessä).

## 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.~~

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

Vuokralaisella on oikeus siirtää rakennetun tontin vuokraoikeus

vuokranantajaa kuulematta kolmannelle osapuolelle edellyttäen, ettei vuokralaisella ole siirtohetkellä erääntyneitä ja maksamattomia vuokria. Vuokraoikeuden siirrosta on ilmoitettava Vesilahden kunnalle viimeistään 14 vuorokauden kuluessa.

Maanmittauslaitokselle siirrosta on ilmoitettava siten kuin laissa on erikseen säädetty. Vuokralainen vastaa vuokraoikeuden siirrosta aiheutuvista kustannuksista kulloinkin voimassa olevan Maanmittauslaitoksen hinnaston mukaisesti.

#### **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.

#### **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 vuokranmaksun viivästymiseen.

#### **6.9. Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

**ALLEKIRJOITTAMINEN**

Vesilahdessa xx. päivänä xkuuta 202X

Vesilahden kunnan puolesta

Etunimi Sukunimi  
titteli

Etunimi Sukunimi  
titteli

Etunimi Sukunimi

Etunimi Sukunimi