

MAANVUOKRASOPIMUS (luonnos A)

1 OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja Hyrynsalmen kunta, Laskutie 1, 89400 HYRYNSALMI.

1.2 Vuokralainen _____, _____, _____.

2 VUOKRA-ALUE

Hyrynsalmen kunnassa sijaitsevasta _____-nimisestä tilasta RN:o __:__, kiinteistötunnus 105-402-__-__, liitekarttaan merkitty noin ____ neliömetrin suuruinen maa-alue, joka vastaa Ukkohallan asemakaava-alueen korttelissa nro ____ sijaitsevaa tonttia nro __. Asemakaavakartta on tämän sopimuksen liitteenä 1.

3 VUOKRASUHTTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika Vuokra-aika on kolmekymmentä (30) vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamis-päivästä alkaen.

3.2. Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus edellä kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen, ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitetta etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle varatun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

4.1. Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi lomarakentamiseen/-asumiseen siten, kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty. Vuokralainen huolehtii kaikista rakennushankkeensa toteuttamiseen tarvittavista viranomaisluvista.

4.2 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

4.3 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle kolmen (3) vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta lukien rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon rakennuksen, joka on (tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat) kerrosalaltaan vähintään 70 prosenttia asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrästä, ellei asiasta osapuolten kesken kirjallisesti toisin sovita.

4.4 Vesi- ja viemäriliittymät

Vuokralainen on velvollinen solmimaan vesi- ja viemäriliittymiä koskevat sopimukset Vesi-Mega Oy:n tai muun vuokranantajan osoittaman palveluntoimittajan kanssa sekä suorittamaan liittymis- ja kulutusmaksut kulloinkin voimassa olevien ehtojen mukaisesti. Mikäli vuokralainen myöhemmin liittymissopimusten solmimisen jälkeen enemmälti hyödyntää vuokra-alueen rakennusoikeutta, vuokralainen on velvollinen suorittamaan lisämaksua liittymisehtojen mukaisesti.

4.5 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Kunnossapitovelvollisuudesta vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokramaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta vuokra-alueen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Puustoa saa kaataa vain vuokranantajan/ympäristöviranomaisen kirjallisella luvalla. Puusto kuuluu _____:lle.

4.6 Maanperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue vuokralaisen toimesta taikka muutoinkaan pilaannu tai roskaannu.

4.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa ja kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden ja rakennelmien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Vuokralaiselle tästä aiheutuva suoranainen haitta

tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti. Jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen korvauksesta, asia ratkaistaan noudattaen, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa säädetään lunastuskorvauksesta

4.8 Vuokra-alueen osan luovutusvelvollisuus

Jos vuokranantaja vuokrasopimuksen voimassaoloaikana tarvitsee osaa vuokra-alueesta asemakaavatieksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi taikka muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen sanottuun tarkoitukseen. Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti. Jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen korvauksesta, asia ratkaistaan noudattaen, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa säädetään lunastuskorvauksesta.

4.9 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa, ja onko vuokralainen muutoin noudattanut tämän sopimuksen määräyksiä. Katselmuksesta tulee ennalta ilmoittaa vuokralaiselle.

4.10 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään. Vuokralaisen, jolle vuokrasopimus on siirtynyt, tulee hakea vuokraoikeutensa kirjaamista siten kuin maakaareissa (540/1995) säädetään. Uuden vuokralaisen tulee myös viipymättä ilmoittaa siirrosta vuokranantajalle ja liittää ilmoitukseen jäljennös saantokirjasta.

5 MAKSUT

5.1 Vuokran määrä

Vuokran määrä on _____ euroa vuodessa.

5.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksilukuna on vuoden 202_ ____kuun indeksiluku. Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain 1.1. lukien. Tarkistusindeksinä on edellisen vuoden lokakuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan jakamalla tarkistusindeksi perusindeksillä ja kertomalla jäännös vuokran määrällä.

5.3 Vuokran maksaminen ja viivästyskorko

Vuokra maksetaan vuosittain 31.12. mennessä vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

5.4. Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen, jolle tämä sopimus on siirretty, on velvollinen maksamaan viivästyskorkoineen myös ne vuokrat, jotka edellinen vuokralainen on laiminlyönyt suorittaa, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

6 VUOKRALAISEN OSTO-OPTIO

Vuokralaisella on oikeus milloin tahansa tämän vuokrasopimuksen voimassaoloaikana hankkia omistukseensa tämän sopimuksen kohteena oleva maa-alue/määräala kulloinkin voimassa olevien myyntiehtojen ja -hinnaston mukaisesti.

Mikäli vuokra-alueelle on kaupantekopäivään mennessä rakennettu edellä kohdassa 4.3 määritelty rakennus (tai rakennuksia), kauppahinta on kuitenkin kaupanteon ajankohdasta riippumatta _____ euroa. Mikäli kiinteistökauppa näissä olosuhteissa solmitaan kolmen (3) vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, kaikki vuokralaisen suorittamat vuokrat hyvitetään osana kauppahintaa.

7 MUUT SOPIMUSEHDOT

7.1 Sopimuksen purkaminen

Osapuolella on oikeus purkaa tämä sopimus purkaa tai irtisanoa tämä sopimus maanvuokralaissa tarkoitetuilla perusteilla. Lisäksi vuokranantajalla on oikeus purkaa tämä sopimus, mikäli vuokralainen ei ole noudattanut edellä kohdassa 4.3 mainittua rakentamisvelvoitetta.

7.2 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Viime kädessä riitaisuudet ratkaistaan Kainuun käräjäoikeudessa.

7.3 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva Hyrynsalmen kunnan tekemä päätös on saanut lainvoiman, ja kun sopimus on kummankin osapuolen taholta allekirjoitettu.

8 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Hyrynsalmella ____ päivänä ____ kuuta 202__

HYRYNSALMEN KUNTA

LIITTEET:

1) Ukkohallan asemakaavakartta