

**VUOKRASOPIMUSMALLI (luonnos)**

**Hyvinkään kaupunki** vuokraa tällä sopimuksella

, ja ,

osoite:

asuinpientalon rakentamista varten maanvuokralain (258/66) 3 luvun mukaisena vuokrana Hyvinkään kaupungin 28. kaupunginosan korttelissa 2749 sijaitsevan tontin nro X (kiinteistötunnus 106-28-2749-x), jonka pinta-ala on XXXX m<sup>2</sup>, seuraavin ehdoin:

**Vuokra aika**

1. Vuokra-aika on 50 vuotta kuun . päivästä 2019 joulukuun 31. päivään 2069.

**Vuokra**

2. Vuotuinen vuokra on tuhatta ( ) euroa. (Perusvuokra).

Vuodelta 2019 osavuoden ( - 31.12.2019) vuokra on \_\_\_\_\_ euroa, joka kuitataan maksetuksi tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksella. Vuoden 2020 vuokrasta vähennetään vuokralaisen maksama 2000 euron vaarasmaksu (mikäli se on peritty).

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

1 momentin mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Perusindeksinä on vuokrausta edeltävän vuoden 2018 keski-indeksi, joka on \_\_\_\_\_. Tarkistusindeksi on kutakin vuokranmaksuvuotta edeltävän vuoden keski-indeksi. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Vuotuinen vuokranmaksu vuoden 2019 jälkeen suoritetaan kaupungin laskutuksen mukaan kaupungin määräämään rahalaitokseen kunkin vuoden kesäkuun loppuun mennessä.

Vuokralainen on velvollinen vaadittaessa asettamaan vakuuden vuokran suorittamisesta.

Jos vuokraa ei määräaikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille korkoa viivästysajalta kaupungissa kulloinkin noudatettavana

olevan viivästyskoron mukaisesti.

### **Uudelleen vuokraus**

3. Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, sikäli kun se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen.

Kaupungin tulee hyvissä ajoin, kuitenkin vähintään kaksi vuotta ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittaa vuokralaiselle, tuleeko tontti uudelleen vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen tehtävä siitä viimeistään yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

### **Rakennusten lunastusvelvollisuus**

4. Kun vuokrasuhde päättyy, on kaupunki velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat vuokralaisen rakennukset.

Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

5. Kun vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy kaupungin velvollisuus maksaa tämän sopimuksen 4-kohdassa tarkoitettu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

6. Milloin kaupunki on ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi vuodeksi tontin uudelleen vuokraamiseen vuokralle, joka ei ylitä tontin käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole tarjousta hyväksynyt, ei kaupunki ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset sokkeleineen, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikat kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

7. Jos vuokraoikeus tonttiin ja sillä olevat vuokralaisen rakennukset on kiinnitetty velasta, suorittaa kaupunki, kiinnityksen haltijan sitä ajoissa vaatiessa, 4 -kohdassa mainitun lunastuksen siten, että siitä välittömästi kiinnityksen haltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etuoikeuden mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

### **Vuokraoikeuden siirto ja alivuokraus**

8. Vuokralaisella on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Tällöin on se, jolle vuokraoikeus on siirretty, tai, milloin on kysymyksessä perintöön tai testamenttiin perustuva saanto, se, joka on tullut aikaisemman vuokralaisen tilalle, velvollinen kolmen kuukauden kuluessa saannostaan kirjallisesti ilmoittamaan siitä kaupungille liittämällä ilmoitukseen jäljennöksen saantokirjasta.

Vuokralainen ja myöhempi vuokraoikeuden siirronsaaja ovat velvollisia kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty kuuden kuukauden kuluessa vuokraoikeuden syntymisestä.

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

### **Muut ehdot**

9. Vuokralainen vastaa vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä ja ottaa kaiken vastuun perustamistavasta.
10. Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tonttia vuokrauden kuluessa muille kuin vuokraoikeuden haltijalle.
11. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja rakentamisohjeen mukaisesti vähintään puolet sallitusta rakennusoikeudesta siten, että rakennus/rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta suoritettussa katselmuksessa hyväksytty käyttöön kolmen ( 3 ) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Valmista rakennusta ei saa kaupungin luvatta kokonaan eikä osittain purkaa.

Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, se on kahden vuoden kuluessa uudelleen rakennettava.

Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavasta syystä pidentää edellä mainittua rakentamisaikaa.

Jos vuokralainen laiminlyö määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus kuukauden kuluessa rakentamisvelvollisuuden täyttämiseksi määrätyn ajan päättymisestä irtisanoa sopimus, paitsi milloin tontille rakennettavan rakennuksen rakentamiseksi on myönnetty ja on voimassa valtion asuntolainana. Siinä tapauksessa, että tontille rakennetaan rakennukset valtion asuntolainan turvin, ei tontin vuokraoikeutta saa mistään syystä irtisanoa asuntolainan laina-aikana.

12. Kaupungilla on oikeus sijoittaa tarpeelliset johdot, laitteet tms. ja niiden kiinnikkeet sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimet rakennuksiin, vuokramaahan ja sen yli.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa tontista katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, on vuokralaisen luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Kaupungilla on oikeus rakentaa ja pitää tontin alla, kellarin lattiatason alapuolella väestönsuojaa, johtotunneleita yms. ja järjestää tarvittaessa niihin sisäänmenot tontilla.

Vuokralainen ei saa vuokratontille rakentaessaan vahingoittaa edellä mainittuja tiloja.

Vuokralaiselle edellä mainituista rakentamistoimenpiteistä koitua haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

13. Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokratontilla olevat rakennukset ja aidan sekä tontin muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

Vuokratontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava. Mikäli vuokralainen havaitsee puiden olevan lahoamassa, aiheuttavan vaaraa tai muuta haittaa, on siitä ilmoitettava kaupungille. Puiden kaatoon on pyydettävä lupa kaupunginpuutarhurilta. Puiden kaato tapahtuu vuokralaisen vastuulla ja kustannuksella. Kaadetut puut saa vuokralainen.

14. Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Siihen asti kunnes alueen asemakaava on vahvistettu ja katu on luovutettu yleiseen käyttöön, vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä, että vuokra-alueen kohdalla pidetään kunnossa ja puhtaana puolet alueeseen rajoittuvaan tiemaahan kuuluvan, yleistä liikennettä varten kuntoonpannun tien leveydestä ja sen lisäksi kuntoonpannulta tieltä vuokra-alueelle johtavat tieosat. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekoitus.

Vuokralainen on velvollinen antamaan kaupungin vaatiessa edellä sanotun vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka kaupunki päättää.

Vuokralainen sitoutuu pitämään korvauksetta kunnossa tontin kohdalla katualueella olevan viherkaistan.

15. Liittymisestä kaupungin vesi- ja viemäriverkoston sovitaan erikseen. Tällöin perittäväksi tulevat liittymismaksu ja tonttijohtojen rakentamismaksut.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan Jätelakia ja Ympäristönsuojelulakia sekä niiden nojalla annettuja määräyksiä.

16. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan mitä rakennus-, palo-, terveys- ja ympäristönsuojelulainsäädännössä on säädetty tai määrätty tontinomistajan tai haltijan noudatettavaksi.

Tonttia ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä tontilla saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

17. Ympäristönsuojelulain 139 §:ssä tarkoitettuna selontekona kaupunki toteaa, että vuokrattavan tontin alue on ollut maa- ja metsätalouskäytössä, eikä alueella ei ole todettu olevan sellaisia jätteitä tai aineita, jotka voisivat aiheuttaa maaperän pilaantumista.

18. Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa vuokratontilla katselmuksia, josta kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokralaiselle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja jossa vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan,

ovatko vuokratontti ja sillä olevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa, ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

19. Jos vuokralainen ennen tämän sopimuksen 11- kohdassa määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämistä siirtää vuokraoikeuden muulle kuin kaupungin hyväksymälle siirronsaajalle tai muilla kuin kaupungin hyväksymillä luovutusehdoilla tai muulla tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokramaksun 5 kertaisen määrän.

Jos vuokralainen laiminlyö sopimuksen 11- kohdassa tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, on hän velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa vuokrasopimuksen allekirjoitusajankohdan mukaisen vuotuisen vuokran määrän määrääjän umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta kuuden (6) kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli vuokralainen luovuttaa tontin takaisin kaupungille tai kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

20. Kaupungilla on oikeus vuokralaisen kustannuksella vuokralaista enempää kuulematta saada ja pitää voimassa kiinnitys vuokratontin vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokralaisen rakennuksiin vuotuisen vuokranmaksun suorittamisen vakuudeksi sekä muiden tästä sopimuksesta kaupungille johtuvien saamisten vakuudeksi enintään 12 000 euron määrään asti.

21. Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti kaupungin lunastushetkellä päättämästä hinnasta.  
Tontin hintaa laskettaessa ei vuokralaisen toimenpitein tapahtunutta tontin arvonnousua oteta huomioon.

Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti haluamanaan aikana. Mikäli lunastus tapahtuu ennen kuin tämän vuokrasopimuksen 11. kohdan mukainen rakentamisvelvollisuus on täyttynyt, lasketaan kolmen vuoden rakentamisvelvollisuus edelleen vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä.

22. Tästä sopimuksesta johtuvat arvioinnit ja erimielisyydet käsitellään siinä järjestyksessä kuin maanvuokralain 6 luvun 77-78 §:ssä on säädetty.

23. Vuokralainen on tutustunut tonttiin, sen rajoihin ja alueen maasto-olosuhteisiin ja saanut käyttöönsä tonttia koskevat seuraavat asiakirjat:
- lainhuutotodistus
  - rasiustodistus
  - kiinteistörekisterin ote
  - asemakaava ja -määräykset

Vuokralainen on verrannut asiakirjoja kiinteistöstä saamiinsa tietoihin ja vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.  
Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.

(päiväys ja allekirjoitukset)