

VUOKRASOPIMUS

Tämä vuokrasopimus pohja on luonnos, ja koskee kaikkia More kilpailualueen tontteja. Tarkemmat ehdot täsmentyvät erikseen pidettävien neuvottelun perusteella.

1. SOPIJAPUOLET JA VUOKRAKOHDE

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Hämeenlinnan kaupunki (Y-tunnus 0146921-4)

Vuokralainen:

1.2 Vuokra-alue

Kiinteistö: 109-___-___-___, liitekartan mukainen alue

Pinta-ala: _____ m²

Osoite:

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5. luvun tarkoittamalla tavalla yritystoimintaan, siten kuin käyttötarkoituksesta on **asemakaavassa määrätty / sovittu / kiplailuehdotus**

Vuokralainen on velvollinen hankkimaan rakennushankettaan varten kaikki tarvittavat viranomaisluvut ja noudattamaan lainsäädännöstä johtuvia ja viranomaisten asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamis- eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

2.2 Rakentamisvelvoite

Asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten sekä kilpailuehdotuksen mukainen vähintään _____ m²:n suuruinen rakennus (rakennukset) on rakennettava kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa hyväksyvän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokralainen vastaa tontin rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä samoin kuin perustamistavan suunnittelusta ja toteutuksesta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tonttiliittymän rakentamisesta rakennetun kadun ajoradan reunasta kiinteistölleen sekä hulevesien käsittelystä tontillaan.

2.3 Kunnossapito, perusparannukset

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Tonttikohdaiset kunnossapitovelvoitteet kirjataan tähän kohtaan.

Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman vuokranantajan lupaa. Mikäli vuokralainen havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava vuokranantajalle.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Edellä mainituista töistä johtuvista kustannuksista ei vuokralaisella ole oikeutta saada korvausta tai hyvitystä.

2.4 Maaperän ja pohjaveden puhtaus

Vuokranantajan tiedossa ei ole vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai muita ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:ssä mainittuja seikkoja. Vuokra-alueella ei harjoiteta eikä ole vuokranantajan tiedon mukaan aikaisemmin harjoitettu ympäristö- tai muun viranomaisluvan edellyttämää toimintaa.

Mikäli vuokra-alueelta löytyy tai on epäily maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta, jota ei ole ollut tiedossa aluetta vuokrattaessa, vuokralaisen tulee olla viipymättä yhteydessä vuokranantajaan. Vuokralainen ei saa ryhtyä maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen. Vuokralaisen on sovittava vuokranantajan kanssa puhdistustoimien kustannusjaosta ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia korvausta puhdistustoimesta vuokranantajalta, mikäli vuokralainen on ryhtynyt siihen ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueen maaperä ja pohjavesi säilyy puhtaana. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä säädetään.

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

2.5 Alivuokraus

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

2.6 Katselmuksset

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, jos se hankaluudetta voi tapahtua.

Jos katselmuksessa ilmenee puutteellisuuksia, vuokralaisen tulee ne korjata kaupungin asettamassa määräajassa.

2.7 Johtojen ja laitteiden sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin sekä niihin liittyvien rasitteiden perustamisen vuokra-alueelle.

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

2.8 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

3. VUOKRASUHTTEEN VOIMASSAOLOAIKA

3.1 Vuokra-aika

Tontti 1: Sopimuksen vuokra-aika alkaa viimeistään 1.11.2026 ja on voimassa 20 vuotta

Tontti 2: Sopimuksen vuokra-aika alkaa viimeistään 1.11.2026 ja on voimassa 10 vuotta, jonka jälkeen se jatkuu 5+5 vuotta vuokralaisen optiolla. Vuokralaisen tulee ilmoittaa kirjallisesti 3 kuukautta ennen optiokauden alkamista, mikäli ei käytä optiota.

Tontti 3: Sopimuksen vuokra-aika alkaa viimeistään 1.11.2026 ja on voimassa 20 vuotta.

3.2 Toimenpiteet vuokra-ajan päätyttyä

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu 6 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.

Kaupunki perii vuokralaiselta siistimiskustannukset, jos ne ylittävät myynnistä saadut varat.

Tontti 1-2: Toiminnan päättyessä vuokralaisen on esitettävä valvontaviranomaiselle suunnitelma toimintaan liittyvien rakenteiden poistamisesta sekä maaperän ja pohjaveden mahdollisen pilaantumisen selvittämisestä lopettamishetkellä voimassa olevan lainsäädännön edellyttämällä tavalla.

Toiminta-alue on saatettava toiminnan loputtua sellaiseen kuntoon, ettei siitä aiheudu terveyshaittaa tai ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa. Toiminta-alueen siistimisestä ja alueelle varastoitujen jätteiden toimittamisesta käsiteltäväksi säädetään jätelaissa tai vastaavassa lopettamishetkellä voimassa olevassa laissa.

4. MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuotuinen vuokra riippuu tilastokeskuksen laskemasta virallisesta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuokra on _____ euroa ja perusindeksi _____.

Tontti 1: Tontin perusvuokra on 6 750 euroa / vuosi

Tontti 2: Tontin perusvuokra on 21 250 euroa / vuosi

Tontti 3: Tontin perusvuokra on 8 100 euroa / vuosi

Vuokraa korotetaan tai alennetaan kunkin kalenterivuoden alusta siinä suhteessa kuin edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Vuokra on maksettava vuosittain kesäkuun kuluessa vuokranantajan lähettämää laskua vastaan.

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Uusi rakennus on saatettava käyttöönotokelpoiseen kuntoon kahden (2) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää edellä mainittua määräaika.

5.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katualue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säädöksessä määrätään.

Milloin tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on vuokralainen velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty.

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

5.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös siirtoasiakirjasta.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

Sekä kohdassa 1.1 mainittu vuokralainen että siirronsaajat ovat velvollisia kirjauttamaan vuokraoikeutensa maanmittauslaitoksessa siten kuin maakaareissa (540/1995) on säädetty.

Jos vuokraoikeus siirretään ilman kaupungin kirjallista lupaa ennen kuin rakennukset on rakennettu tämän sopimuksen kohdassa 2.2 mainittuun kuntoon, vuokraoikeuden siirtänyt vuokralainen on velvollinen suorittamaan kaupungille lisämaksuna vuokraoikeuden siirtämishetkellä tontista perittävän vuotuisen vuokran kymmenkertaisena.

5.4 Viivästyskorke

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/1982) mukainen viivästyskorke eräpäivästä lukien.

5.5 Sopimuksen purkaminen

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä mainituilla perusteilla. Vastaavasti vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain 20 §:ssä mainituilla perusteilla. Kun vuokrasopimus puretaan, vuokrasuhde päättyy välittömästi.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 2.2 tai 5.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 3.2 on määrätty.

Vuokralaisen tulee hakea kustannuksellaan vuokraoikeuden kirjauksen poistamista maanmittauslaitokselta, mikäli vuokrasopimus puretaan ennen vuokra-ajan päättymistä. Kaupunki laskuttaa vuokralaiselta kirjauksen poistamisesta aiheutuvat kustannukset, mikäli hän on jättänyt hakematta kirjauksen poistamisen.

5.6 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Kanta-Hämeen käräjäoikeudessa.

5.7 Erityisiä ehtoja

Tontilla oleva puusto kuuluu kaupungille. Kaupunki hoitaa koneellisesti korjattavan puuston kaadon ja poiskuljetuksen yhteisesti sovittavan aikataulun mukaisesti. Jos puuston poisto halutaan suoritettavan ennen lainvoimaista rakennuslupaa, vastaa vuokralainen erillisen puunkaatoiluvan kustannuksista. Mahdollisen tarvittavan raivauksen ja kannon noston hoitaa vuokralainen.

...

5.8 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan heti.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Sopimus perustuu kaupunginhallituksen / kaupunkirakennejohtajan / kaupungingeodeetin / geodeetin lainvoimaiseen päätökseen _____ Nro _____ (asianumero).

Hämeenlinnassa _____, päivänä _____ kuuta _____

HÄMEENLINNAN KAUPUNKI

VUOKRALAINEN
