



Ilmajoki

VUOKRASOPIMUS

Vuokrauksen osapuolet

Ilmajoen kunta Y-0178008-8

Ilkantie 18, 60800 Ilmajoki

Jäljempänä Vuokranantaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Jäljempänä vuokraaja

1. Vuokrauksen kohde

Vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle tilan 145-xx-x-x. Vuokrattavan alueen pinta-ala on xx m². Kohde on Keskustan/Ahonkylän/Koskenkorvan/XXXXX:n asemakaavassa korttelin xx tontti xx.

2. Vuokrauksen peruste:

Vuokrauksen kohde luovutetaan käytettäväksi asuntotarkoituksiin, maanvuokralain (258/66) 3 luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana.

3. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 50 vuotta alkaen x.x.xxxx ja päättyen x.x.xxx.

4. Vuokran määrä

Vuokran määrä on xxxxx (xxxx €) euroa vuodessa vuokrasuhteen alussa. Vuokra sidotaan Tilastokeskuksen ylläpitämään viralliseen elinkustannusindeksiin, jonka perustella tehdään vuosittain vuokrantarkistus. Vertailulukuna on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkeä edeltävän tammikuun indeksiluku, joka on xxxxxx. Vuokran tarkistus tehdään laskuttamishetkeä edeltävän kesäkuun indeksiluvun perusteella, toisesta laskutusjaksosta alkaen. Mikäli em. indeksin laskeminen päättyy, tai muu syy estää sen käytön, käytetään edellä mainittua vastaavaa virallista indeksiä. Ensimmäisestä vuokrasta vähennetään tontin varausmaksu.

5. Maksuehto

Vuokra suoritetaan vuosittain lähetetyn laskun mukaisesti kunnan tilille. Vuokrasopimuksen allekirjoitusvuoden vuokra tulee suorittaa ennen sopimuksen allekirjoittamista.

Jollei vuokraa makseta eräpäivään mennessä, on vuokralainen velvollinen suorittamaan erääntyneelle vuokralle viivästysajalta viivästyskorkoa korkolain mukaisesti.

6. Vuokra-ajan jatkaminen

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä tontin uudelleen vuokraukseen, siinä tapauksessa, jos se uudelleen luovutetaan vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää etuoikeutta tontin vuokraukseen ja jatkaa vuokrasopimusta vuokrakauden päätyttyä, tulee asiasta ilmoittaa kirjallisesti vuotta ennen vuokrakauden päättymistä kunnalle.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä mainitun aikamäärään, niin hänellä on mahdollisuus menettää etuoikeutensa kohteen vuokraamiseen.

7. Lunastusoikeus

Vuokralaisella on mahdollisuus vuokra-aikana ostaa tontti omakseen kunnalta sillä hetkellä käytössä olevien tonttihintojen ja -ehtojen mukaisesti.

8. Lunastusvelvoite

Tässä sopimuksessa sovitun vuokrakauden päättyessä kunta on velvollinen lunastamaan tontilla olevat vuokralaisen rakennukset.

Lunastushintana kunta maksaa 60% rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Mikäli asianosaiset sopivat tässä sopimuksessa sovitun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue vuokrataan välittömästi uudelleen entiselle vuokralaiselle, siirtyy kunnan velvollisuus edellä tarkoitettuun lunastukseen uuden vuokra-ajan loppuun, tai kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Jos kunta ilmoittaa kuutta kuukautta ennen vuokralaiselle ennen vuokrakauden päättymistä olevansa valmis vuokra-ajan jatkamiseen entisin ehdoin tai vähintään kahdenkymmenen vuoden ajaksi käyvällä vuokralla, mutta vuokralainen ei hyväksy tarjousta kunnan ilmoittaman kohtuullisen määräajan kuluessa, vapautuu kunta tontilla olevien rakennusten lunastusvelvoitteesta.

Vuokralainen on siinä tapauksessa velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset, sekä kunnostamaan tontin kuuden kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä. Jos edellä mainittua tontin siivoamista ja kunnostusta ole toteutettu edellä mainitun aikamäärään kuluessa, on kunnalla oikeus vuokralaisen lukuun myydä rakennukset, laitteet ja laitokset huutokaupalla ja huolehtia tontin kunnostuksesta ja periä tarvittaessa yli menevät kustannukset vuokralaiselta.

9. Lunastuksen suorittamien kiinnityksen haltijalle

Jos tontin vuokraoikeus on kiinnitetty rakennuksineen velan vakuudeksi, kunta suorittaa lunastuskorvauksesta panttioikeuden haltijan tai haltijoiden saatavat enintään kiinnityksen osoittamaan summaan saakka korkoineen ja kuluineen etuoikeusjärjestyksen mukaisesti, edellyttäen, että lunastussumma riittää kattamaan saatavat ja panttioikeuden haltija/haltijat vaativat asiaa. Tämän jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

10. Rakennusvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten sekä rakentamistapaohjeiden mukaisen uudisrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Kunta voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää tässä kohdassa mainittua määräaika.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

11. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle osapuolelle. Jos vuokraoikeus siirretään siten, että edellä sopimuksen kohdassa 10. mainittua rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty, tulee vuokraoikeuden siirtäjän suorittaa kunnalle sopimussakkoa tämän sopimuksen kohdan 12. mukaisesti.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 1 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä

jäljennökset siirtoasiakirjoista ja vuokrasopimuksesta. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa maakaaren mukaisesti.

Sopimussakko koskee alkuperäistä vuokralaista, myös tilanteessa, jossa edelleen siirretyn vuokraoikeuden kolmas osapuoli laiminlyö ilmoittamisvelvollisuuden.

12. Sopimussakko

Vuokralaiselle määrätään sopimussakko, jollei vuokralainen ole täyttänyt vuokrasopimuksessa sovittuja toimenpiteitä, kuten rakennusvelvoitettaan tai on luovuttanut tontin rakentamattomana edelleen, tai on laiminlyönyt vuokraoikeuden siirtymisen ilmoittamisesta määräajassa kunnalle. Vuokralainen velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkoa, jollei kunta erityisestä syystä toisin päättä, seuraavasti:

1. Mikäli vuokralainen ei ole määräajassa täyttänyt rakentamisvelvoitettaan tai on luovuttanut tontin rakentamattomana edelleen, on vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa 50 kertaa tontin vuosivuokra vastaavan summan. Vuokralainen pitää sopimussakon määrää kohtuullisena.
2. Vuokraoikeuden omistajan muutoksen ilmoittamisen laiminlyönnistä perittävän sopimussakon määrä on 50% tontin vuosivuokrasta, jokaiselta ilmoitusvelvollisuuden ylittävältä kuudelta kuukaudelta vuokraoikeuden luovuttamispäivämäärästä alkaen.

Edellä mainittu rakentamisvelvoitteen täyttäminen todetaan viranomaisen suorittamassa käyttöönottokatselmuksessa, jossa voidaan todeta rakennus käyttöön otetuksi tämän sopimuksen kohdan 10. mukaisesti.

13. Myymättömyyssitoumus

Kunta sitoutuu olemaan myymättä tonttia vuokrakauden aikana kolmannelle osapuolelle, ellei asemakaavan tai tonttijaon muutos sitä edellytä.

14. Asumiskäyttövaatimus

Vuokrattava tontti on tarkoitettu asumistarkoitukseen ja siihen läheisesti liittyvään toimintaan. Tontin käyttämisestä em. tarkoitukseen ei saa aiheutua haittaa tai häiriötä ympäristölle. Sitä ei saa käyttää muuhun käyttötarkoitukseen ilman kunnan suostumusta.

Valmista rakennusta ei saa purkaa kokonaan, tai osittain ilman kunnan lupaa. Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muuten tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen kahden vuoden kuluessa, ellei kunta hakemuksesta toisin päättä.

15. Sopimuksen irtisanomis- ja purkamisoikeus

Kunnalla on sopimussakon lisäksi sopimuksen irtisanomisoikeus kuuden kuukauden jälkeen siitä päivämäärästä, johon mennessä rakennusvelvollisuuden tulee olla täytettynä, siinä tapauksessa, jos rakennusvelvollisuutta ei ole täytetty.

Jos rakentaminen irtisanomisen tapahtuessa on aloitettu, kiinnityksen haltijalla on oikeus edellä mainitussa tapauksessa saada tontti vuokralle jäljellä olevaksi vuokraudeksi samoilla ehdoilla kuin tontti on ollut luovutettuna vuokralaiselle. Milloin kiinnityksen haltija haluaa käyttää mainittua oikeuttaan, on hänen ilmoitettava siitä kunnalle kolmen kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen irtisanomisesta tiedon saatuaan.

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

16. Lohkomiskustannukset

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kunnalle tontin lohkomiskustannukset. Kustannukset laskutetaan ensimmäisen vuokralaskutuksen yhteydessä.

17. Asiakirjoihin ja kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Asemakaavakartat ja -määräykset

Vuokralainen on tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat, sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja vuokraamisen kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin.

18. Luovutusvelvollisuus

Mikäli kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella

19. Maaperän pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 § mukaiseen selontekovelvollisuuteen viitaten vuokranantaja ilmoittaa, ettei vuokranantajalla ole välitöntä tietoa siitä, että maaperä tai pohjavesi olisi ympäristönsuojelulain 16 - 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 - 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.

20. Roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei sen toimesta eikä muutoinkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin roskaantunut, vuokralainen huolehtii puhdistamisesta siten kuin jätelain (646/2011) 8 luvussa säädetään. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tontilla ennen vuokra-aikaa mahdollisesti sijainneiden vähäisten roskien käsittelystä kustannuksellaan.

21. Katselmukset

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

22. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeudessa.

23. Muut ehdot

1. Kunta luovuttaa tontin vapaana kiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasitteista.
2. Vuokralainen tekee sähkö-, vesi-, viemäri-, sekä muut tarvittavat liittymäsopimukset, sekä vastaa liittymä- ja käyttömaksuista.
3. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kaavatien kunnossa- ja puhtaanapidosta laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta olevien määräysten mukaisesti. Milloin tontin kohdalla olevaa tietä ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan tieosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta, jollei toisin sovita.
4. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan jätelakia ja sen nojalla annettuja määräyksiä.

5. Vuokralainen sallii tarvittaessa kunnan osoittamien yhdyskuntaa ja kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden ja kiinnikkeiden sijoittamisen ja huoltamisen tilalle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Asennustöiden jälkeen kunta on velvollinen saattamaan tilan entiseen kuntoon. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistönomistajalle aiheutuva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.
6. Muita kuin tontin rakennettavaksi tarkoitettulla osalla kasvavia puita ei saa kaataa ilman kunnan lupaa. Vuokralaisen tulee huolehtia tontilla kasvavien turvallisuutta vaarantavien puiden poistamisesta ja hankkimaan poistamiseen tarvittavat luvat.
7. Kunnalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saada ja pitää voimassa kiinnitys vuokratontin vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokralaisen rakennuksiin vuokranmaksun suorittamisen vakuudeksi. Vuokralaisen tulee hakea kiinnitys parhaalla etusijalla kunnalle nelinkertaista vuosivuokraa vastaavaan summaan korkolain mukaisine viivästyskorkeineen.
8. Vuokralainen on velvollinen hakemaan maakaaren mukaisesti vuokrasopimuksen kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.
9. Nämä kohdissa 3-9 mainitut määräykset on otettava tonttia koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.
10. Tämä vuokrasopimus sitoo vuokralaista ja vuokranantajana olevaa Ilmajoen kuntaa heti.

Vuokrauksesta tehty päätös x§ xx.xx.202X on lainvoimainen x.x.xxxx.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kunnalle ja yksi vuokralaiselle.

Ilmajoella xx.xx.202x