

MAANVUOKRASOPIMUS

1. Johdanto

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Forssan kaupunki, 0145626-1, Turuntie 18, 30100 Forssa.

Vuokralainen: Kanta-Hämeen Hyvinvointialue

1.2 Vuokra-alue

Pinta-alaltaan 19443 m² suuruinen rekisteritontti 61-4-3362-14 Forssan kaupungin Korkeavahan (4) kaupunginosassa. Tontin osoite on Saksankatu 34, 30100 Forssa ja sillä sijaitsevat vuokralaisen omistamat rakennukset.

Tontti on 29.4.1996 vahvistetussa asemakaavassa (H 46, Korkeavaha III A) osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Yksityiskohtaisemmat tiedot käyvät ilmi asemakaavamerkinnoistä ja -määräyksistä.

2. Vuokra-alueen käyttö

2.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5. luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan mukaiseen toimintaan.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

2.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä ilman vuokranantajan lupaa kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

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

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä kunnossapitovelvollisuutensa tai muulla perusteella tekemiensä perusparannusten tai muiden töiden aiheuttamista kustannuksista.

2.3 Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei sen toiminnasta aiheudu vuokra-alueen maaperän eikä pohjaveden pilaantumista. Jos vuokra-alueen maaperä tai pohjavesi kuitenkin vuokra-aikana pilaantuu ympäristönsuojelulaissa (527/2014 muutoksineen) tarkoitetulla tavalla, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan niiden puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14. luvussa säädetään.

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

Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona merkitään, että vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alueella olisi tapahtunut ympäristövahinkoja tai että niillä olisi ollut sijoitettuina sellaisia jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

2.4 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

2.5 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii Forssan kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli tai sillä sijaitseviin rakennuksiin ja tavanomaisten huolto-, korjaus- ja kunnossapitotöiden tekemisen. Edellytyksenä on, että vuokralaiselle on ko. töistä tiedotettu etukäteen ja että vuokralaisen toiminnalle ei aiheudu olennaista haittaa.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko on korvattava erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

2.6 Luovutusvelvollisuus

Mikäli Forssan kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan tällaisen alueen, ellei se oleellisesti heikennä vuokralaisen toimintaedellytyksiä.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta on korvattava erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti, ja vuosivuokraa on alennettava vuokra-alueen pinta-alavähennystä vastaavasti.

3. Vuokrasuhteen kesto

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 30 vuotta. Se alkaa, kun kauppakirjat on allekirjoitettu ja päättyy 31.12.2055.

3.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus edellisessä kohdassa mainitun vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

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

Vuokralaisen pyynnöstä vuokranantajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, vuokrataanko alue samaan käyttötarkoitukseen.

4. Maksut

4.1 Vuokra

Vuotuinen vuokra on sopimuksen alkaessa 12.443 euroa. Vuokra on maksettava vuosittain kesäkuun loppuun mennessä vuokranantajan määräämään rahalaitokseen. Maanvuokran taso on käytännössä markkinaehtoinen, vaikka lainsäädäntö ei tähän velvoita.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) seuraavasti:

Kohdan 4.1 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, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2025 lokakuun indeksiluku xxxx. Tarkistusindeksi on kunkin maksuvuotta edeltävän vuoden indeksilukujen keskiarvo. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

Vuokranantaja voi korottaa vuokraa indeksin muutosta enemmänkin kuultuaan vuokralaista sitä ennen. Vuokrankorotus ei kuitenkaan saa olla ristiriidassa kuntalain (410/2015 muutoksineen) 130. §:n kanssa, jossa on säädetty kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelystä.

4.3 Verot, muut maksut, vastuu vahingoista ja viivästyskorko

Vuokralainen vastaa vuokra-alueesta suoritettavista veroista ja maksuista sekä sitä kohdanneista vahingoista vuokra-ajan alkamispäivästä lähtien.

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/1982 muutoksineen) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

5. Muut sopimusehdot

5.1 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueisiin rajoittuva katu määräytyy sen mukaan, kuin kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

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

5.2 Vuokraoikeuden kirjaaminen ja panttioikeus

Vuokralainen on velvollinen kirjaamaan vuokraoikeutensa siten, kuin maakaassa on säädetty.

Vuokranantajalla on oikeus vuokralaista kuulematta saada vahvistetuksi parhaan etusijan omaava kiinnitys vuokraoikeuteen vuokralaisen velvollisuuksien ja suoritusten täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi. Kiinnitettävä enimmäismäärä on kymmenentuhatta (10.000) euroa.

5.3 Ennallistamisvelvoite

Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan purkamaan vuokra-alueilla sijaitsevat laitokset, laitteet ja rakennukset sekä ennallistamaan alueet yhden vuoden kuluessa käytön päättymisestä.

5.4 Yhdyskuntatekniikan rakentaminen

Vuokralainen vastaa 2.1 kohdassa määritellyn toimintansa edellyttämän kunnallistekniikan (kulkuyhteydet, pysäköintipaikat, vesi- ja viemärijohdot ym.) rakentamisesta.

Lisäksi vuokralainen vastaa mahdollisista hankkeen edellyttämistä muutostöistä, mm. vesijohdon, sähkökaapeleiden tms. siirtämisestä.

Näistä vuokralaisen on sovittava erikseen johdonomistajien kanssa.

5.5 Vuokra-alueen luovutus vuokranantajan toimesta

Mikäli vuokranantaja myy tai muulla tavoin luovuttaa vuokra-alueen kolmannelle osapuolelle vuokra-aikana, se sitoutuu siirtämään tämän vuokrasopimuksen kaikkine ehtoineen luovutuksensaajan vastattavaksi.

Vuokranantaja sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta vuokra-aikana tarjoamatta vuokralaiselle etuoikeutta alueiden ostamiseen samoin ehdoin kuin kolmas osapuoli on todistettavasti tarjonnut tai sopinut.

5.6 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen kuukauden kuluessa. Ilmoitukseen on liitettävä siirtoasiakirjojen jäljennökset. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten, kuin maakaassa on säädetty.

Vuokralainen vapautuu tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan toimitettuaan kaupungille jäljennökset luovutusasiakirjoista tai muista asiakirjoista, jotka hyväksyttävästi osoittavat luovutuksensaajan sitoutuneen vastaamaan kaupunkia kohtaan velvoitteiden täyttämisestä ja velvoitteiden rikkomisesta aiheutuvista seurauksista.

5.7 Vuokralaisen oikeus lunastaa vuokra-alue omakseen vuokra-aikana

Vuokralaisella on milloin tahansa vuokra-ajan kestäessä oikeus lunastaa vuokra-alue omakseen kaupunginhallituksen hyväksymien luovutusehtojen mukaisesti. Jo maksettuja vuokria ei kuitenkaan hyvitetä kauppahinnassa.

5.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet käsitellään vuokranantajan kotipaikan mukaisessa toimivaltaisessa käräjäoikeudessa.

5.10 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

5.11 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolilla on oikeus purkaa vuokrasopimus maanvuokralain 21 §:n mukaisin perustein.

5.12 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen tuntee entuudestaan kiinteistöä koskevat asiakirjat, joita ovat:

- Lainhuutotodistus
- Rastitustodistus
- Kiinteistörekisterin ote
- Ote tonttikartasta
- Kaavakartat ja määräykset

ALLEKIRJOITTAMINEN

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

Forssassa xx.xx.202x

Vuokranantaja
Forssan kaupunki
Kaupunginhallitus

Vuokralainen
OmaHäme