

VUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA	Riihimäen kaupunki 0152563-4 PL 125, 11101 Riihimäki
VUOKRAAJA	Kiinteistö Oy Riihimäen Paloasema 2531989-4 PL 11101 Riihimäki
VUOKRAUKSEN KOHDE	Riihimäen 19. kaupunginosan (Kirjaus) korttelin 1901 tontti 4. Vuokra-alueen pinta-ala on 12 693 m ² . Vuokra-alueen kiinteistötunnus on 694-19-1901-4 ja osoite on Kirjauksentie 4. Vuokra-alue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennuspaikka. Tämän sopimuksen liitteenä on kartta vuokra-alueesta.

VUOKRAEHDOT

1. Vuokra-aika on 50 vuotta. Vuokra-aika katsotaan 1.5.2013.
2. Vuotuinen perusvuokra on 9862,46 euroa (7% tontin nykyhetken myyntihinnasta 140 892,30 euroa / 11,10 euroa/m²). Vuotuinen vuokra maksetaan vuosittain syyskuun kuluessa Riihimäen kaupungin tilille. Kaupunki laskuttaa vuokran erikseen.

Vuotuista perusvuokraa tarkistetaan vuosittain kuluttajahintaindeksi nousun suhteessa, mikäli kuluttajahintaindeksi on edellisestä tarkistuksesta lukien muuttunut vähintään 5 % (perusindeksi 100 = 1951).

Edellisestä poiketen vuoden 2013 vuokran suuruus on 5753,10 euroa. Vuoden 2013 vuokra maksetaan vuoden 2014 vuokranmaksun yhteydessä.

Jos vuokraa ei suoriteta määräaikaan mennessä, on vuokraaja velvollinen maksamaan erääntyneille erille korkoa viivästysajalta korkolain mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus vuokraajan kustannuksella saada ja pitää voimassa kiinnitys vuokratontin vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokraajan rakennuksiin vuotuisen vuokranmaksun vakuudeksi enintään 12 000 euron määrään asti sekä muiden tästä sopimuksesta vuokranantajalle johtuvien saamisten vakuudeksi enintään 12 000 euron määrään.

asti, molemmat korkolain 4 §:n mukaisine viivästyskorkoineen sekä mainittujen määrien perimisestä aiheutuvien enintään 2 000 euron kulujen suorittamisen vakuudeksi.

Vuokraaja maksaa tontin lohkomiskulut, jotka kaupunki laskuttaa erikseen.

3. Vuokraaja sitoutuu rakentamaan vuokrauksen kohteena olevalle tontille asemakaavaan ja rakennusjärjestykseen pohjautuvan, rakennusluvan mukaisen, kerrosalaltaan vähintään 1 000 k-m² suuruisen rakennuksen kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta siten, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa loppukatselmuksen.

Mikäli vuokraaja laiminlyö määrätyn rakentamisvelvollisuuden, on vuokranantajalla oikeus rakennusvelvollisuuden täyttämiseksi määrätyn ajan päättymisen jälkeen irtisanoa vuokrasopimus. Vuokranantajalla ei ole tätä irtisanomisperustetta lukuun ottamatta oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen vuokra-aikana.

Vuokra-alueen rakennusoikeus määräytyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja on vuokraushetkellä 3 600 k-m².

4. Vuokraajalla on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, mikäli kun se luovutetaan vuokralle samankaltaiseen käyttötarkoitukseen. Vuokranantajan tulee vuokraajan pyynnöstä ilmoittaa vuokraajalle vähintään kaksi vuotta ennen vuokrakauden päättymistä, tulee tontti uudelleen vuokrattavaksi samaan käyttötarkoitukseen.

Vuokraajan tulee käyttääkseen edellä mainittua etuoikeutta tehdä vuokranantajalle asiasta kirjallinen ilmoitus vähintään yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeuden.

5. Kun vuokrasuhde päättyy, on vuokranantaja velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat vuokramiehen rakennukset. Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten käyvästä arvosta vuokrasuhteen päättymisajankohdan mukaan arvioituna. Arviossa ei oteta huomioon maan arvon muutosta, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Mikäli vuokra-aikaa pidennetään maanvuokralain 9.2 §:n mukaisesti, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa tämän sopimuskohtaan mukainen lunastus uuden vuokrasopimuksen vuokra-ajan loppuun tai siihen ajankohtaan, kun sopimus muutoin lakkaa.

6. Milloin vuokranantaja on ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut vuokraajalle halukkuudestaan vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai halusta vuokrata tontti uudelleen vähintään kymmeneksi vuodeksi vuokrasta, joka ei ylitä käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohdasta, eikä vuokraaja hyväksy tarjousta, lakkaa vuokranantajan velvoite kohdan 5. mukaisen lunastuksen suorittamiseen.

Tällöin vuokraaja on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä kunnostamaan vuokra-alueen.

Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta tai aluetta kunnosteta kuuden kuukauden sisällä vuokrasuhteen päättymisestä, on vuokranantajalla vuokraajan lukuun myydä rakennukset, laitteet ja laitokset sekä huolehtia vuokra-alueen kunnostamisesta.

7. Mikäli vuokraoikeus tonttiin tai vuokra-alueella olevat vuokraajan rakennukset, laitteet tai laitokset on kiinnitetty velasta, suorittaa vuokranantaja kiinnityksenhaltijan riittävän aikaisessa vaiheessa tekemästä vaatimuksesta tämän sopimuksen 5. kohdan mukaisen lunastuksen siten, että siitä maksetaan kiinnityksenhaltijalle kiinnitetyn saamisen määrän korkoineen ja kuluineen etuoikeuden mukaan. Ylijäämä suoritetaan vuokraajalle.
8. Vuokratontin tai sen osan luovuttaminen kolmannen osapuolen hallintaan on kielletty.

Vuokraajalla on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokraoikeuden siirron yhteydessä vuokraaja on velvollinen suorittamaan lisämaksuna luovutuksen ajankohtana perittävän vuotuisen vuokran kymmenkertaisena, mikäli tämän sopimuksen kohdan 3. mukainen rakentamisvelvoite on täyttämättä. Vuokraaja on velvollinen ilmoittamaan kirjallisesti vuokraoikeuden siirrosta vuokranantajalle sekä liittämään ilmoitukseen jäljennökset siirtoasiakirjoista. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa Etelä-Suomen maanmittaustoimistolla maakaaren säädösten mukaisesti.

9. Vuokranantaja sitoutuu olemaan myymättä tonttia vuokraoikeuden voimassaoloaikana.
10. Vuokranantajalla on oikeus sijoittaa vuokratontille tarpeelliset johdot ja kiinnikkeet.

Jos vuokranantaja tarvitsee tonttia tai sen osaa ennen vuokra-ajan päättymistä katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, on vuokraajan luovutettava tarvittava alue. Tämä ei kuitenkaan koske aluetta, jolla sijaitsee vuokraajan omistama rakennus.

Vuokranantajalla on oikeus rakentaa ja ylläpitää tontin alueella kellarin lattiatason alapuolista rataa, väestönsuojaa, johtotunneleita, yms. rakenteita, sekä näille tarpeellisia kulkuja. Vuokraaja ei saa vuokratontille rakentaessaan vahingoittaa näitä tiloja tai estää niille pääsyä.

11. Vuokraaja on velvollinen pitämään vuokra-alueella olevat rakennukset, laitteet, laitokset, aidan sekä muun tontinosan hyvässä kunnossa ja noudattamaan annettuja yleisiä määräyksiä.

12. Vuokratontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustöiden aikana vuokraajan tulee huolehtia puiden riittävästä suojaamisesta. Mikäli vuokraaja havaitsee vuokra-alueella puun, joka on lahoamassa tai muuten vaaraa aiheuttava, on vuokraajan ilmoitettava asiasta viivytyksettä vuokranantajalle.
13. Vuokratontin rakentamisen yhteydessä syntyvä kiviaines on vuokranantajan omaisuutta ja vuokraaja on velvollinen kuljettamaan tällaisen kiviaineksen vuokranantajan kohtuulliselta etäisyydeltä osoittamaan paikkaan.
14. Vuokraaja velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue 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 vuokraaja velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta säädetään.

Vuokraaja on velvollinen antamaan vuokranantajan vaatiessa tämän sopimuskohdan mukaan vuokraajalle kuuluva kunnossa- ja puhtaanapito Riihimäen kaupungin tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka kaupunki päättää.

Vuokraaja on velvollinen suorittamaan vesihuoltolaissa tarkoitetun liittämismaksun.

Vuokraaja on velvollinen noudattamaan jätehuoltolakia ja sen nojalla annettuja, kulloinkin voimassa olevia määräyksiä.

15. Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokratontilla katselmuksia, joista mikäli se hankaluudetta on mahdollista, tulee ilmoittaa vuokramiehelle hyvissä ajoin ja joissa vuokraajalla tai hänen edustajallaan on oikeus olla paikalla. Katselmuksessa tarkastetaan onko vuokratontti tai sillä sijaitseva rakennus, laite tai laitos vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä noudatettu. Mikäli tarkastuksen perusteella on aihetta muistutuksiin, ovat ilmenneet puutteet korjattava vuokranantajan määräämässä, kohtuullisessa ajassa.
16. Mikäli vuokraaja rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen suorittamaan paitsi vahingonkorvausta myös sopimussakkoa enintään kaksi kertaa kulloinkin voimassa olevan käyvän vuokran mukaisen määrän.
17. Tästä sopimuksesta johtuvat arvioinnit ja erimielisyydet käsitellään maanvuokralain 6 luvun sääösten mukaan.

18. Vuokraaja on velvollinen hakemaan omalla kustannuksellaan vuokraoikeuden kirjaamista Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta.
19. Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun vuokrausta koskevia säännöksiä.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kolme samansisältöistä kappaletta, kaksi vuokranantajalle ja yksi vuokraajalle.

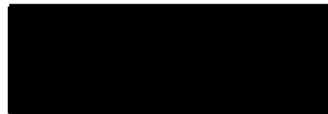
Riihimäellä
19.6.2013

Riihimäen kaupunki



Seppo Keskiruokanen
kaupunginjohtaja

Kiinteistö Oy Riihimäen Paloasema



Jouko Lehtonen
hallituksen puheenjohtaja



Hannu Tuominen
kaupunginlakimies

