

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:
Loviisan kaupunki, 0203263-9
Osoite: Mannerheiminkatu 4, PL 77, 07901 Loviisa

Vuokralainen:
Nimi, SOTU
Osoite:

Xxxxx:n päätös xx.xx.202x § xx on saanut lainvoiman.

Tällä vuokrasopimuksella korvataan xx.xx.xxxx allekirjoitettu maanvuokrasopimus. Vuokraus tapahtuu maanvuokralain (258/66) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana.

1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittama vuokra-alue on koko kiinteistö tai rajamerkein merkitty vuokra-alue kiinteistöstä 434-x-xx-xxx Loviisan kaupungin xxxx kylässä, pinta-ala xxxx m². Vuokra-alueen osoite on xxxxxx, 07xxx Loviisa.

Vuokra-alue sijoittuu alueelle, joka on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (maankäyttö- ja rakennuslaki 72. §, 44. §) osoitettu asemakaavoitettavaksi erillispientalovaltaiseksi alueeksi, jolla lisärakentaminen on kielletty.

Tämän vuokrasopimuksen ehdot on laadittu siten, että rakennuspaikkaa ei ole voimassa olevassa kaavassa tarkoitettu lomarakennuspaikaksi. Mikäli vuokra-alueelle vahvistetaan sopimuskaudella uusi kaava, jossa alueen käyttötarkoitus poikkeaa nykyisestä, vuokrasopimusta tarkistetaan kaavan lainvoimaistumista seuraavan vuoden loppuun mennessä uudelleen.

Vuokra-aluetta ei ilman Vuokranantajan lupaa saa käyttää muuhun kuin vapaa-ajankäyttöön.

1.3 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 10 vuotta. Vuokra-aika alkaa 1.1.2023 ja päättyy 31.12.2032.

Huom!

Ei ole välttämättä aikaisemmasta poiketen perustetta vain viiden vuoden sopimukselle. 10 vuotta voisi olla tässä tapauksessa sopiva pituus. Tuona aikana yleiskaava on tarkoitettu päivittämään tai ratkaista alueen asemakaavoittaminen muutoin. Sopimuksen ehdot sen jälkeen päätettyjen toimenpiteiden ja kaavatilanteen edellyttämällä tavalla.

2 MAKSUT

2.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle vuotuista vuokraa xxx,xx euroa (perusvuokra), joka on 5 prosenttia rakennuspaikan arvosta.

Vuotuista vuokraa (perusvuokraa) alennetaan kohdassa 1.2 ilmenevien kohteen käyttötarkoitukseen liittyvien tekijöiden takia. Vuokran laskennassa käytettävää rakennuspaikan laskennallista arvoa alennetaan 50 prosentilla.

Vuokra maksetaan kalenterivuositain Vuokranantajan lähettämän laskun mukaisesti Vuokranantajan osoittamalle tilille.

2.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 2.1 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, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2022 joulukuun indeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin maksuvuotta edeltävän vuoden marraskuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

Mikäli alue myöhemmin kaavoitetaan, vuokria ja vuokraehtoja tarkistetaan soveltuvin osin kaavan osoittamaa käyttötarkoitusta ja muita ehtoja vastaavaksi. Sopimusta tarkistetaan tuolloin kaavan lainvoimaistumista seuraavan kokonaisen kalenterivuoden päättyessä.

2.3 Viivästyskorko

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

3 UUELLEEN VUOKRAUS

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue käyvästä vuokrasta uudelleen vuokralle, mikäli vuokra-alue luovutetaan vuokralle loma-asuntotarkoitukseen ja Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa. Jos Vuokralainen tai hänen oikeudenomistajansa haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä Vuokranantajalle kirjallinen ilmoitus vähintään 12 kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä sillä uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

Mikäli Vuokranantaja tarjoaa vuokra-aluetta sopimuskauden päättyessä samankaltaisilla ehdoilla uudelleen vuokralle, eikä Vuokralainen halua jatkaa vuokrasopimusta, ei Vuokranantajalla ole velvollisuutta lunastaa Vuokralaisen rakennuksia, laitoksia tai laitteita, eikä suorittaa korvausta tehdyistä parannuksista. Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen poistamaan vuokra-alueelta omistamansa ja sijoittamansa rakennelmat, laitokset ja laitteet sekä muun omaisuutensa ja siistimään vuokra-alueen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, mikäli

Vuokranantajan ja Vuokralaisen välisissä neuvotteluissa ei muuta sovita. Muussa tapauksessa Vuokranantajalla on oikeus menetellä vuokra-alueella olevalla omaisuudella haluamallaan tavalla ja siistiä alue Vuokralaisen kustannuksella.

Mikäli Vuokranantaja ei vuokraoikeuden päättyessä halua jatkaa vuokrasopimusta, Vuokranantaja on velvollinen lunastamaan Vuokralaisen luvalliset rakennukset 60 prosentin teknistä arvoa vastaavasta summasta.

4 IRTISANOMINEN

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä vuokrasopimus, jos Vuokralainen rikkoo tätä sopimusta, vuokra-alue pidetään epäsiistinä, sitä käytetään ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin tai sillä harjoitetaan toistuvasti toimintaa, joka melulla, savulla tai muulla vastaavalla haitalla kohtuuttomasti häiritsee naapurustoa taikka jos rakennukset jätetään hoitamatta tai ne jäävät käyttämättömiksi.

Irtisanomisen edellytyksenä on, että Vuokralainen ei ensin kehotuksen ja sen jälkeen varoituksen saatuaan ole poistanut irtisanomisperustetta kuuden kuukauden kuluessa varoituksesta tiedon saatuaan.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä vuokrasopimus milloin tahansa päättymään kuluvan vuoden lopussa sillä ehdolla, että Vuokralainen purkaa ja kuljettaa pois alueella olevat rakennukset, laitteet ja rakennelmat sekä siistiä alueen Vuokranantajaa tyydyttävään kuntoon viimeistään kolmen kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä.

5 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

5.1 Käyttötarkoitus

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty ja muutenkin tätä sopimusta tulkittaessa noudatetaan vuokrasuhteessa 29. päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 1., 5., 6. ja 7. lukujen säännöksiä siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty. **Vuokra-alue vuokrataan vapaa-ajankäyttöön tarkoitettuna paikkana, jossa alueen kaavassa osoitettu käyttötarkoitus voi asettaa rajoitteita nykyisenkaltaiselle vapaa-ajankäytölle.**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennus-hankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisen mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralainen ei saa toimenpiteillään aiheuttaa Vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

5.2 Rakentaminen

Vuokra-alueelle sallitaan vain voimassa olevien kaavamääräysten tai rakennusvalvonta-viranomaisten lupapäätösten mukainen rakentaminen.

Mikäli alueelle vahvistetaan asemakaava, yleiskaava, rakennusohjeet, erillinen järjestyssääntö tms. tai alueelle laaditaan Vuokranantajan toimesta muunlainen maankäyttösuunnitelma, sitoutuu Vuokralainen sitä noudattamaan.

Vuokra-alueelle ei saa rakentaa uusia rakennuksia. Vanhoja rakennuksia voi pitää kunnossa ja niissä voidaan suorittaa muita kuin uudisrakentamiseen verrattavia rakentamistoimenpiteitä. Edellä kerrotuista ehdoista voidaan poiketa vain Vuokranantajan suostumuksella ja asianomaisten lupapäätösten nojalla.

5.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokranantajan omistamia rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokra-alueella kasvavat puut ovat Vuokralaisen omaisuutta. Vähäistä suurempia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, jos ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

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

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

5.4 Ympäristönsuojelulain 139. §:n selontekovelvollisuus

Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole Vuokranantajan tietojen mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

5.5 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei Vuokralaisen toiminnasta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin ympäristönsuojelulain (527/2014) 16. tai 17. §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut vuokra-aikana, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14. luvussa säädetään.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella tapahtuneista ympäristövahingoista, jotka ovat peräisin Vuokralaisen koko hallinta-ajalta. Muulta ajalta peräisin olevista ympäristövahingoista vastaa Vuokranantaja.

5.6 Alivuokraus

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

5.7 Katselemukset

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.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vuokraoikeuden siirto

Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty ilman Vuokranantajan lupaa.

Vuokralaisen kuollessa vuokrasopimus pysyy voimassa maanvuokralain (1966/258) 53. §:n mukaisesti, jos Vuokralaiselta jää leski, rintaperillinen tai ottolapsi ja joku tai jotkut heistä niin haluavat sekä ilmoittavat siitä Vuokranantajalle kolmen kuukauden kuluessa Vuokralaisen kuolemasta.

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

6.2 Tie- ja venepaikkaoikeudet

Mahdolliset vuokra-alueen edellyttämät tiejärjestelyt, tiestön kunnossapito tai rakentaminen eivät kuulu Vuokranantajan vastuulle.

Vuokra-alueella on käyttöoikeus kiinteistörekisteriotteeseen merkittyihin tieoikeuksiin 000-xx-xx-xx.

/

Vuokra-alueella ei ole kiinteistörekisteriin merkittyjä tieoikeuksia.

/

Vuokrasopimuksen liitekartalle on merkitty Vuokranantajan omistamalla maa-alueella oleva vuokra-alueelle johtava kulkuyhteys.

Vuokra-alueella on auto- ja venepaikkaoikeus liitekartan osoittamalla paikalla, jonka rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa Vuokralainen.

/

Vuokra-alueeseen ei kuulu auto- tai venepaikkaoikeutta.

6.3 Sopimuksen purkaminen

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

6.4 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan vuokra-alueen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.5 Sopimuksen voimaantulo

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

6.6 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus
2. rasisuodistus
3. kiinteistörekisterin ote
4. kaavakartat ja määräykset.

6.7 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Mikäli Vuokralainen muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle tästä aiheutuvan vahingon.

6.8 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

ALLEKIRJOITTAMINEN

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

Loviisassa xx.xx.2023

LOVIISAN KAUPUNKI

Marko Luukkonen	/	Antti Piippo
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö		maankäyttöinsinööri

VUOKRALAINEN

NN