

VUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:
Loviisan kaupunki, 0203263-9
(kaupunginhallitus xx.xx.2018 § xx)
Osoite: PL 11, 07901 Loviisa

Vuokralainen:
Oy Nordström & Co Ab, 0128993-4
Osoite: PL 67, 07901 LOVIISA

1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittama vuokra-alue sijaitsee Loviisan alakaupungissa, pinta-ala 1 730 m². Vuokra-alue on osoitettu asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi muodostaen asemakaavan mukaisen korttelin 412 ohjeellisen tontin nro 8. Vuokra-alueen osoite on Tullisilta 14, 07920 Loviisa.

1.3 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 50 vuotta. Vuokra-aika alkaa xx.xx.2018 ja päättyy xx.xx.2068.

2. MAKSUT

2.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 3 460,00 euroa (perusvuokra).

Vuokra maksetaan kalenterivuosittain 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 2018 tammikuun 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.

2.3 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, eräänntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 2 luvun tarkoittamalla tavalla asuntotarkoituksiin, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Vuokra-alue vuokrataan omakotitalotonttina.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen 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.

3.2 Rakentaminen

Vuokra-alueelle saa rakentaa asemakaavamääräysten mukaisen ja Loviisan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymän erillispientalon ja siihen liittyvät rakennukset.

3.3 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen asuttavaan / käyttöön otettavaan kuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

3.4 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokra-alueella kasvavat puut ovat vuokralaisen omaisuutta. 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.

3.5 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.

3.6 Maaperän pilaantuminen

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 (527/2014) 16 tai 17 § 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.

3.7 Alivuokraus

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

3.8 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.

3.9 Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

4 MUUT SOPIMUSEHDOT

4.1 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se jolle, vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

4.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty.

4.3 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

4.4 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

4.5 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

4.6 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisterin ote
4. Kaavakartat ja määräykset

4.7 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden (kohta 3.3), hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka suuruus määräytyy kaupunginvaltuuston päätöksen § 101 (10.10.2012) mukaan.

Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

ALLEKIRJOITTAMINEN

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

Loviisassa2018

LOVIISAN KAUPUNKI

Antti Piippo
vt. kaupungingeodeetti

Loviisassa2018

Matti Rahkonen
vuokralainen
Oy Nordström & Co Ab:n puolesta