

VUOKRASOPIMUS

Tällä vuokrasopimuksella vuokrataan seuraavin ehdoin jäljempänä kohdassa 6 mainittuun asunto-tarkoitukseen oheiseen karttaliitteeseen (liite nro 1) merkitty kohdassa 3 mainittu alue, jota jäljem-pänä sanotaan tontiksi.

- | | | | |
|---------------------------|----|--|---------------------|
| Vuokranantaja | 1. | Tervolan kunta
Keskustie 81
95300 TERVOLA | y-tunnus: 0193249-1 |
| Vuokramies | 2. | xxxxxx
xxxxxxxxxx | h-tunnus: xxxx |
| Vuokrakohde | 3. | Tervolan kunnan Lapinniemen kylässä kirkonkylän asemakaa-va-alueella sijaitsevaan xxxx-nimiseen tilaan RN:o x:xx kuulu-va n. xx m ² :n suuruinen määräala, joka asemakaavassa on mer-kitty AO52 korttelin rakennuspaikaksi nro x. | |
| Vuokra-aika | 4. | x.x.xxxx – x.x.xxxx | |
| Vuokramaksu | 5. | Vuotuinen vuokramaksu on xx euroa ja xx senttiä (xx,xx) ja se on suoritettava kunnan tilille kahtena eränä puolivuositain tou-kokuun ja marraskuun kuluessa. | |
| | | <p>Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin (v. 1951 = 100) siten, että yllä oleva vuokra on perusvuokrana ja perusindeksi-lukuna sopimuksen allekirjoittamisesta edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku xxxx. Vuokramaksu tar-kistetaan vuosittain marraskuun vuokramaksun yhteydessä edel-lisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (verta-usluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alen-netaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilu-kua suurempi tai pienempi.</p> <p>Viitenä ensimmäisenä vuotena otetaan indeksin muutoksesta huomioon kuitenkin enintään puolet.</p> <p>Jollei vuokramaksua määräaikana suoriteta, vuokramies on vel-vollinen maksamaan erääntyneille saataville korkolain mukai-sen viivästyskoron eräpäivästä lukien.</p> | |
| Rakentamisvelvoite | 6. | Tontille on rakennettava rakennusjärjestyksen ja pääasiallisesti kaa-van mukainen asuinrakennus kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrakau-den alkamisesta lukien siten, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa loppukatselmuksen x.x.xxxx mennessä. | |
| | | <p>Rakennusta ei saa kunnan suostumuksetta osittainkaan purkaa. Jos ra-kennus kokonaan tai osaksi palaa, se on rakennettava uudelleen kah-den vuoden kuluessa.</p> | |

Kunta voi painavista syistä hakemuksesta pidentää sanottuja rakennusaikoja. Vuokramiehen on kuitenkin haettava jatkoaikaa kirjallisesti kunnalta viimeistään kolme kuukautta ennen edellä mainittujen määräaikojen päättymistä.

Vuokramiehen lunastusoikeus

7. Vuokramiehellä on oikeus lunastaa eri kauppakirjalla tontti omakseen viidentoista (15) vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta lukien, mikäli hän on täyttänyt sopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Kauppahinta, jonka suuruus on viimeksi tarkastetun vuosivuokran kaksikymmenkertainen määrä, on suoritettava käteisenä kaupantekotilaisuudessa.

Vuokramiehen etuoikeus uudelleen vuokraukseen

8. Vuokramiehellä, joka on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet, on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, mikäli se uudelleen luovutetaan vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen.

Kunnan tulee ilmoittaa vuokramiehelle viimeistään vuotta ennen vuokrakauden päättymistä, tuleeko tontti uudelleen vuokrattavaksi samanlaiseen asuntotarkoitukseen ja myönteisessä tapauksessa, millä ehdoilla.

Jos vuokramies haluaa käyttää mainittua etuoikeuttaan, hänen on siitä tehtävä viimeistään kuutta kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä kunnalle kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää oikeutensa.

Kunnan lunastusvelvollisuus

9. Kun vuokrasopimus päättyy, kunta on velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat vuokramiehen rakentamat rakennukset sekä hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset. Lunastusvelvollisuus ei käsitä ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä rakennuksia, laitteita ja laitoksia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen tarkoitukseen tai rakennettu ilman asianmukaista lupaa tai lupaehtojen vastaisesti.

Lunastushintana maksetaan 70 % em. lunastuskohteen nk. teknisestä arvosta.

Milloin kunta on edellä 8 kohdassa mainitulla tavalla ilmoittanut vuokramiehelle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 15 vuodeksi entisin ehdoin taikka edellisen sopimuksen päättymisestä välittömästi alkavan uuden vuokrasopimuksen tekemiseen oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä tontin käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokramies ei ole hyväksynyt tarjousta, kunta ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin on vuokramies velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikat kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päät-

tymisestä, kunnalla on oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julki-
sella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta vuokramie-
hen kustannuksella.

**Vuokrasopimuksen
siirto**

10. Vuokramies ei saa kunnan suostumuksetta antaa tonttia tai sen osaa
toisen käytettäväksi taikka muutoin hallittavaksi.

Vuokramies on kuitenkin oikeutettu kuntaa kuulematta siirtämään
vuokraoikeuden toiselle. Luovutuksesta on kuukauden kuluessa kir-
jallisesti ilmoitettava kunnalle esittäen samalla luovutuskirja ja muut
tarpeelliset asiakirjat ja jättäen niistä jäljennökset.

Kunta sitoutuu olemaan myymättä tonttia kolmannelle vuokratuokauden
kuluessa.

**Kaavatien kunnossa-
ja puhtaanapito**

11. Ostaja huolehtii kaavateiden kunnossa- ja puhtaanapidosta lain mää-
rysten mukaisesti.

**Vuokratonttia koskevia
määräyksiä**

12. Tontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Kaade-
tut puut kuuluvat kunnalle.

Vuokramiehen on pidettävä rakennukset täydestä arvosta palovakuu-
tettuina.

Tonttia, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei
saa kunnan suostumuksetta käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopi-
muksen tarkoitukseen. Vuokramies on velvollinen pitämään hyvässä
kunnossa tontilla olevat rakennukset, laitokset, laitteet, aidat sekä ton-
tin rakentamattoman osan sekä noudattamaan siinä suhteessa an-
nettuja määräyksiä. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai
häiritsevään varastoimiseen eikä sillä muutoinkaan saa harjoittaa toi-
mintaa, joka voi aiheuttaa savun, hajun tai melun vuoksi taikka muus-
ta sellaisesta syystä kohtuutonta rasitusta naapurille.

Kunnalla on oikeus toimituttaa tontilla katselmuksia annettuaan siitä,
mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, hyvissä ajoin tiedon vuokramie-
helle, jonka tulee, mikäli mahdollista, olla toimituksessa läsnä. Kat-
selmuksessa tarkastetaan ovatko tontti ja sillä olevat rakennukset hy-
vässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin nou-
datettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet
korjattava kunnan määräämässä ajassa.

Vuokramies on velvollinen sallimaan viemärin, vesijohtojen, puhelin-
ja sähköjohtojen sekä muiden sellaisten johtojen ja näiden ja näiden
vaatimien kiinnikkeiden ja tukien sijoittamisen sekä näiden tarpeelli-
sen huollon. Asennustöiden jälkeen kunta on velvollinen saattamaan
tontin entiseen kuntoon. Kunta on velvollinen korvaamaan vuokra-
miehelle suorittamastaan rakentamis- tai asentamistyöstä aiheutuvan
suoranaisen vahingon.

Vuokramies on velvollinen noudattamaan asemakaavasta ja raken-

nusjärjestyksestä ilmenevien määräysten lisäksi alueelle laaditun korttelikaavan määräyksiä vuokrasopimuksen liitteen nro 2 mukaisesti.

Vuokrasopimuksen irtisanominen

13. Vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä siitä maanvuokralain (258/66) 21 ja 54 §:ssä on säädetty.

Milloin kysymys on aravalain nojalla lainoitettavasta rakennushankkeesta, ei irtisanomisoikeus ole voimassa asuntolainan myöntämisestä lukien sen kokonaan takaisin maksamiseen saakka.

Kiinnitys ja sopimussakko

14. Vuokramiehellä on oikeus ja velvollisuus kuntaa enempää kuulematta hakea ja saada kiinnitys tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

Vuokranantajalla on oikeus vuokramiehen kustannuksella hakea ja saada kiinnitys tontin vuokraoikeuteen sekä sillä oleviin rakennuksiin ja laitoksiin vuotuisen vuokranmaksun suorittamisen vakuudeksi enintään kahdeksaansataaneljäkymmeneen (840) euroon asti kymmenen prosentin vuotuisine korkoineen sekä enintään viiteensataanviiteen (505) euroon nousevien perimiskulujen suorittamisen vakuudeksi.

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on kunnalle velvollinen maksamaan paitsi vahingonkorvausta, viidensadanviiden (505) euron sopimussakon.

Lisäehdot

15. Tästä sopimuksesta aiheutuvat arvioinnit ja tulkintaa koskevat erimielisyydet käsitellään siinä järjestyksessä kuin maavuokralain 6 luvussa säädetään.

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 3 luvun asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.

Jakelu

16. Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen kunnalle ja toinen vuokramiehelle.

Allekirjoitus

17. Tervolassa x.x.xxxx

TERVOLAN KUNNANHALLITUS

Mika Simoska
kunnanjohtaja

Virpi Mäki-Iso
tekninen johtaja

Tämän vuokrasopimuksen hyväksyn ja sitoudun sen ehdot tarkoin täyttämään.

Tervolassa x.x.xxxx

xxxxxxx

Todistavat

.....

LIITTEET

1. Kartta
2. Korttelikaavan määräykset tontin osalta