



MAANVUOKRASOPIMUS LUONNOS

Vuokranantaja	Tuusulan kunta PL 60 04301 Tuusula	y 0131661-3
Vuokralainen	Mediset Hoivarakentajat Oy perustettavan kiinteistö Oy:n lukuun	y 2406791-2
Vuokrakohde	Tuusulan kunnassa sijaitseva kiinteistö 858-401-20-14. Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön pinta-ala on 3881 m ² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 970 k-m ² .	
Vuokrauksen tarkoitus	<p>Alue on asemakaavassa osoitettu merkinnällä Y-10, yleisten rakennusten korttelialue. Kiinteistölle rakennetaan päiväkotia.</p> <p>Kiinteistöllä sijaitsee kunnan omistama purettava rakennus, joka on vuokrattu 13.2.2007 erillisellä vuokrasopimuksella Aarteiden Talo Oy:lle päiväkotitoimintaa varten. Rakennus tullaan purkamaan, kun uusi päiväkotirakennus valmistuu. Rakennuksen purkukustannuksista vastaa ensisijaisesti vuokranantaja. Purkamisen yksityiskohdista sovitaan myöhemmin erikseen osapuolten välillä tehtävällä sopimuksella.</p>	
Vuokra-aika	Vuokra-aika on 30 vuotta tämän sopimuksen allekirjoitusta seuraavan kuukauden alusta lukien.	
Vuokra	<p>Perusvuokra on 11.398,00 euroa/vuosi Vuokran perusteena on alueen ARA-pientalotontin hinta 235 e/k-m² x 0,05.</p> <p>Vuoden 2017 osavuokra sopimuksen voimaan tulosta ja vuoden 2018 koko vuokra maksetaan kesäkuun 2018 vuokran maksun yhteydessä. Tämän jälkeen vuosivuokra maksetaan vuosittain kunnan esittämää vuokralaskua vastaan kesäkuun 30. päivään mennessä.</p> <p>Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (v. 1951:10=100) siten, että yllä oleva vuokra on perusvuokrana ja perusindeksilukuna sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku eli 1913. Vuokran suuruus tarkistetaan vuosittain vuokranmaksun yhteydessä edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi tai pienempi.</p> <p>Jollei vuokranmaksua määräaikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille viivästysajalta viivästyskorkoa korkolain mukaisesti.</p>	

Muut ehdot

1. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan toiminnalleen tarvittavat viranomaisluvut.
2. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, voimassa olevan lainsäädännön, rakennusjärjestyksen, rakentamismääräyskoelman, rakennusluvan ja hyväksytyjen piirustusten sekä mahdollisten rakentamishjeiden mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 70 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoituksesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa vuokralaisen pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Mikäli vuokralaiselle tulee sellainen ylivoimainen este, jolla on vaikutusta em. rakentamisvelvoitteen täyttämiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi käynnistämään neuvottelut vuokranantajan kanssa asiassa.
3. Vuokranantaja (kunta) siirtää vesi- ja viemäriliittymät, kaukolämpöliittymän ja sähköliittymän korvauksetta vuokralaiselle.
4. Kun vuokrasopimus päättyy, vuokralainen on velvollinen purkamaan vuokra-alueella olevat vuokralaisen omistamat rakennukset ja pysyvästi käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset yms. rakennelmat, ellei vuokranantaja kirjallisesti anna lupaa jättää niitä tontille. Mikäli kunta antaa tällaisen kirjallisen luvan saa kunta em. rakennukset, laitteet ja laitokset yms. rakennelmat korvauksetta.
5. Vuokralaisella on rakentamisvelvoitteen täytettyään oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Luovutuksesta on kuukauden kuluessa kirjallisesti ilmoitettava kunnalle esittäen samalla luovutuskirjan ja muut tarpeelliset asiakirjat ja jättäen niistä jäljennökset. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

Vuokralaisen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, tulee hakea vuokraoikeutensa kirjaamista siten kuin maakaassa (540/95) säädetään. Uuden vuokralaisen tulee myös viipymättä ilmoittaa siirrosta vuokranantajalle. Ilmoitukseen tulee liittää jäljennös saantoasiakirjoista.
6. Vuokralainen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, on velvollinen maksamaan viivästyskorkoineen myös ne vuokrat, jotka edellinen vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.
7. Vuokra-alue ei saa ilman kunnan lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. Vuokralainen on velvollinen pitämään hyvässä kunnossa vuokra-alueen ja sillä olevat rakennukset sekä huolehtimaan siitä, ettei toiminnasta aiheudu kohtuutonta haittaa tai rasitusta lähiympäristölle ja sen asukkaille.
8. Kunnalla on oikeus pitää tarpeen vaatiessa alueella katselmuksia. Pidettävistä katselmuksista on ilmoitettava vuokralaiselle hyvissä ajoin etukä-

teen, jotta sen edustajalla on mahdollisuus olla läsnä. Jos katselmuk-
sissa todetaan aihetta antaa muistutuksia, kehotuksia tai määräyksiä on
puutteellisuudet korjattava kunnan määräämässä ajassa.

9. Vuokralainen on velvollinen sallimaan viemärien, vesijohtojen, puhelin-
ja sähköjohtojen sekä muiden sellaisten johtojen ja näiden vaatimien
kiinnikkeiden ja tukien sijoittamisen vuokra-alueelle, mikäli siihen ei ole
estettä muiden säännösten tai teknisten seikkojen vuoksi. Kunta on vel-
vollinen korvaamaan vuokralaiselle suorittamistaan rakentamis- tai
asentamistyöstä aiheutuvat kulut ja vahingot.

10. Vuokranantaja ilmoittaa, että käytävissä olevien tietojen perusteella
vuokrattavana oleva alue ei ole pilaantunut sillä harjoitetun toiminnan
vuoksi tai muutoin ja että vuokrattavana olevalla alueella ei ole jätteitä
tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantu-
mista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuok-
ralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa
siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) tar-
koittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehti-
maan alueen puhdistamisesta siten kuin laissa säädetään.

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

11. Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annet-
tuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kunnalle paitsi vahin-
gonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuosivuokran
20 kertaisen määrän.

Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen raken-
tamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta, vuokra-
lainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena kor-
vauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 20-
kertaisena.

Jos vuokralaisena olevan yhtiön osakas luovuttaa osakkeensa tai niiden
merkintäoikeuden ennen osakkeisiinsa kohdistuvan rakentamisvelvoit-
teen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta, osakas sitoutuu
maksamaan vuokranantajalle edellisen kappaleen mukaisesta korvauk-
sesta määrän, joka vastaa hänen osakkeidensa osuutta rakennusoi-
keudesta.

12. Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maape-
rätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen to-
teuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista kaikilta osin.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kadun kunnossa- ja puhtaa-
napidosta kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapi-
dosta annetun lain (669/1978) mukaisesti.

Milloin tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä
luovutettu yleiseen käyttöön (kadunpitopäätös), mutta sitä kuitenkin käy-

tetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan katuosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta, jollei toisin sovita.

13. Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kominkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokralaisen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.
- Vuokralainen luovuttaa edellä mainittua kiinnitystä koskevan panttikirjan vuokranantajalle vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluttua maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta lukien.
14. Vuokralainen on tarkastanut tontin alueen ja rajat sekä maasto-olosuhteet. Vuokralainen on verrannut näitä tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
15. Asiakirjoihin tutustuminen
Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:
- lainhuutorekisterin ote
 - rasiustodistus
 - kiinteistörekisteriote
 - kaavakartta ja kaavamääräykset
 - toimituskartta
 - mahdolliset yleiset maaperätutkimukset ja lausunnot
- Vuokralainen on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:
- kaavakartat ja kaavamääräykset
 - mahdolliset yleiset maaperätutkimukset ja lausunnot
16. Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet käsitellään ensisijaisesti neuvottelemalla ja toissijaisesti vuokra-alueen sijaintipaikkakunnan Tuusulan käräjäoikeudessa.
17. Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 5. luvun muu alueen vuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

päiväys ja allekirjoitukset