

MAANVUOKRASOPIMUS¹

1 JOHDANTO

Tämä sopimus koskee Loimaan kaupungin lukuun käyttäjänä ja Kuntarahoitus Oyj:n omistukseen rakennettavan päiväkodin rakennuspaikan vuokraamista.

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja ja maanomistaja:	Loimaan kaupunki (Y-tunnus: 1927453-8) Ylistaronkatu 36 32200 LOIMAA (myöhemmin tässä sopimuksessa "vuokranantaja")
Vuokralainen ja rakennuksen omistaja:	Kuntarahoitus Oyj (Y-tunnus 1701683-4) PL 744 00101 HELSINKI (myöhemmin tässä sopimuksessa "vuokralainen")
Rakennuksen käyttäjä:	Loimaan kaupunki (Y-tunnus: 1927453-8) Loimijointie 74 32440 ALASTARO (myöhemmin tässä sopimuksessa "käyttäjä")

1.2 Sopimuksen kohde ja vuokra-alue

Loimaan kaupungissa sijaitseva liitekarttaan rajattu yhteensä noin 8500 m² suuruinen alue kiinteistöstä 430-401-2-1. Vuokra-alueen osoite on Opistontie 2, 32210 Loimaa.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus ja rakentaminen

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla Loimaan kaupungin lukuun rakennettavan päiväkodin rakennuspaikaksi. Vuokralainen saa rakentaa ja sijoittaa vuokra-alueelle vuokralaiselle kuuluvia rakennuksia ja laitteita. Vuokra-alueelle rakennetaan uudisrakennuksena päiväkotirakennus, joka tulee rakennushankkeen leasingrahoittajan eli Kuntarahoitus Oyj:n omistukseen ja edelleen Loimaan kaupungin hallintaan luovutettavaksi erillisellä leasing sopimuksella. Vuokranantaja vakuuttaa, että vuokra-alueella ei sijaitse muita rakennuksia kuin Kuntarahoitus Oyj:n omistukseen tuleva päiväkotirakennus.

Vuokranantaja vakuuttaa, että Kuntarahoitus Oyj:n omistukseen rakennettavaan rakennukseen ei muodostu eikä muodosteta vuokra-alueella, muun kiinteistön alueella tai korttelin alueella olevaan rakennukseen, rakennelmaan tai muihinkaan omaisuuseriin yhteisomistusta ja se toteutetaan kaikkiin osiin teknisesti erillisenä rakennuksena. Kumpikin sopijapuoli omistaa vuokra-alueella ja muualla rakennuskorttelissa sen, minkä tämä on rakentanut tai kustannuksellaan rakennuttanut tai on omistaja esimerkiksi rahoitusjärjestelyn mukaisesti.

Käyttäjä on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranmaisluvat ja että se noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä

Käyttäjä vastaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvien maaperätutkimusten teettämisestä sekä vastaa rakennusten perustamistavasta.

Käyttäjä on velvollinen noudattamaan mitä rakennus-, palo-, terveys- tai ympäristön-
suojelulainsäädännössä on säädetty tai määrätty tontinomistajan tai -haltijan noudatettavaksi.

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokra-alueelle rakennettavalle ja Kuntarahoitus Oyj:n
omistukseen tulevalle rakennukselle osoitetaan tarvittavat kulkuyhteydet, pysäköintipaikat,
pelastustiet, väestönsuojat ja muut sen käytön edellyttämät tilat ja oikeudet tarvittaessa joko
kiinteistöllä tai niiden ulkopuolella sijaitsevista tiloista, rakennuksista tai alueista, mikäli niistä ei ole
sovittu tässä sopimuksessa tai niitä ei voida toteuttaa tässä sopimuksessa tarkoitetun vuokra-
alueen sisällä.

2.2 Kunnossapito ym.

Käyttäjä on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen ja rakennusten kunnossapidosta, siisteydestä
ja turvallisuudesta.

2.3 Maaperän pilaantuminen

Käyttäjä on velvollinen huolehtimaan Ympäristönsuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla siitä,
että sopimusalueen maaperä ei pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-
aikana pilaantunut, käyttäjä on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin
Ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään.

2.4 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä
kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan. Selvyyden vuoksi todetaan,
ettei tällä ehdolla rajoiteta vuokralaisen oikeutta käyttää tai vuokrata kiinteistölle rakentamiaan tai
rakennuttamiaan rakennuksia tai niiden käytön edellyttämää kulkua tai pihojen ja parkkialueiden
käyttöä.

2.5 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii Loimaan kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeel-
listen johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä
sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko kor-
vataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

2.6 Luovutusvelvollisuus

Jos vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai
muuta yleistä tarvetta varten, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Tämä sopimus on määräaikainen ja se tulee voimaan välittömästi sen jälkeen, kun sopijapuolet
ovat sen allekirjoittaneet. Vuokra-aika on kaksikymmentä (20) vuotta tämän sopimuksen
allekirjoittamisesta lukien.²

3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuosivuokra vuokra-alueesta on 850 euroa.

Vuokrasta mahdollisesti maksettava arvonlisävero lisätään vuokraan.

Vuotuinen vuokra on maksettava etukäteen maaliskuun 31. päivään mennessä. Vuokrasta lähetetään vuokralaiselle lasku. Edellä mainitusta poiketen sen vuoden vuokra, jona sopimus allekirjoitetaan, lasketaan perusvuokrasta sinä kalenterivuonna jäljellä olevien käyttöpäivien suhteessa ja maksetaan kyseisen vuoden loppuun mennessä.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti sopimusvuoden 2022 alusta lukien. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan vastaavasti. Perusvuokraa ei kuitenkaan alenneta, ellei jäljempänä sovitusta muuta johdu.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (elinkustannusindeksi 1951:10) ja sen suuruus määräytyy virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan vuokran määrällä. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, vuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti. Vuokraa tarkistetaan vuosittain edellisen vuoden joulukuun indeksiluvun mukaisesti siten, että korotettu tai alennettu vuokra tulee voimaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Perusindeksinä on vuoden 2021 kesäkuun indeksiluku, joka on 2008.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kulloisenkin vuoden (vuokrakauden) alusta lukien.

5 MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset siirto-asiakirjoista.

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

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

5.2 Vuokraoikeuden kirjauttaminen ja vuokra-alueen muodostaminen itsenäiseksi kiinteistöksi

Vuokralainen on velvollinen hakemaan tämän sopimuksen kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty. Vuokranantaja antaa suostumuksensa ja ottaa vastattavakseen siitä, että tämän sopimuksen mukainen vuokralaisen vuokraoikeus saadaan kirjata parhaalle etusijalle edellä kohdassa 1.2 määriteltyihin kaikkiin kiinteistöihin.

Vuokralaisella on oikeus saada maanvuokrasopimuksen mukainen vuokraoikeus kirjatuksi maakaaren (12.4.1995/540, mahdollisine muutoksineen) 14 luvussa tarkoitettuna erityisen oikeuden kirjaamisena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin parhaalle etuoikeussijalle vuokranantajaa enempää kuulematta. Vuokranantaja sitoutuu mainitun oman suostumuksensa lisäksi järjestämään vuokralaiselle tarvittavat suostumukset kiinteistöjen mahdollisilta muilta oikeudenhaltijoilta ja myötävaikuttamaan kaikin tavoin vuokralaisen asemaa suojaavan kirjauksen rekisteröintiin ja sen vahvistamiseen parhaalle etuoikeussijalle. Vuokranantaja sitoutuu vuokralaisen pyynnöstä hakemaan vuokralaiselle korvauksetta vuokraoikeuden kiinnittämistä/rekisteröimistä maakaaren (12.4.1995/540, mahdollisine muutoksineen) 14 luvussa tarkoitettuna erityisen oikeuden kirjaamisena parhaalle etuoikeussijalle ja toimittamaan vuokralaiselle viipymättä todistuksen vuokraoikeutta koskevan erityisen oikeuden kirjaamisesta parhaalle etuoikeussijalle.

5.3 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Tätä sopimusta on laadittu kolme saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi Maanmittauslaitokselle.

_____, ____ / _____ 20 ____

Vuokranantaja ja päiväkotirakennuksen käyttäjän Loimaan kaupungin puolesta:

Vuokralainen

LIITTEET Maanvuokrasopimuksen karttaliite

XXXX kunnan/kaupungin puolesta allekirjoittavien tunnistaminen:

Todentamisen suorittaja	Allekirjoittajan 1 tunnistus <input type="checkbox"/> Ajokortti <input type="checkbox"/> Henkilökortti <input type="checkbox"/> Passi <input type="checkbox"/> Kuvallinen KELA-kortti	Allekirjoittajan 2 tunnistus <input type="checkbox"/> Ajokortti <input type="checkbox"/> Henkilökortti <input type="checkbox"/> Passi <input type="checkbox"/> Kuvallinen KELA-kortti
	Asiakirjan nro, antopäivä ja päättymispäivä, myöntänyt viranomaisen ja passin osalta maa	Asiakirjan nro, antopäivä ja päättymispäivä, myöntänyt viranomaisen ja passin osalta maa