

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Mynämäen kunta (y-tunnus 2048364-4)
Vehmaantie 111
23100 Mynämäki

Vuokralainen:  (xxxxxx-xxxx)
(xxxxxx-xxxx)

1.2 Vuokra-alue

Mynämäen kunnassa osoitteessa Koivikkokuja 8 sijaitseva 5860 m²:n suuruinen Halenranta-niminen kiinteistö (503-460-1-21) (kartta liitteenä nro 1).

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue on kaavanmukaisesti määritelty palvelujen ja hallinnon alueeksi yleiskaavassa.

Kiinteistöllä olevan rakennuksen käyttötarkoitus on tällä hetkellä ammatillisten oppilaitosten rakennukset. Mikäli käyttötarkoitus muuttuu, on siitä tehtävä muutoslupahakemus rakennusvalvontaan.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

2.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Puiden kaatamisesta tulee sopia aina erikseen vuokranantajan kanssa.

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.

2.3 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 ja 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulaissa säädetään.

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

2.5 Alivuokraus

Vuokralainen voi vuokrata omistamastaan kiinteistöstä tiloja ja niihin kiinteästi liittyviä piha-alueita kolmannelle osapuolelle, mutta vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata pelkkää piha-aluetta tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

2.6 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

2.7 Tierasitteet

Vuokrattavalla kiinteistöllä on tierasite, jossa oikeutettuja ovat kiinteistön pohjoispuolella sijaitsevat kiinteistöt. Kiinteistön laidassa kulkeva Koivikkokuja on myös muiden kuin vuokralaisten käytössä.

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta

katualueeksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralaisen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3 VUOKRASUHTTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.12.2024 ja päättyy 1.12.2054.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on tuhat-sataseitsemänkymmentäkaksi (1172) euroa (perusvuokra) vuokrasuhteen alkaessa (5% kyseisen kiinteistön maa-alueen myyntihinnasta).

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951:10=100) seuraavasti: Vuosivuokraa muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, vuosivuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti: Perusindeksinä on vuoden 2023 keski-indeksiluku, joka on 2296. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Vuokraan tehdään ensimmäinen indeksitarkistus vuoden 2026 vuosivuokran osalta.

Vuotuinen vuokra on maksettava etukäteen vuosittain joulukuun loppuun mennessä kunnan lähettämän laskun perusteella.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokranantaja ja vuokralainen neuvottelevat vuokrasopimuksen jatkosta yhdessä.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 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 oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

Kunta sitoutuu olemaan myymättä tonttia kolmannelle vuokrakauden kuluessa.

6.3 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.4 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä (1140/2010) mainituilla perusteilla.

6.5 Kiinnitys ja sopimussakko

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

Vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella hakea ja saada ensimmäinen kiinnitys tontin vuokraoikeuteen sekä sillä oleviin rakennuksiin ja laitoksiin vuotuisen vuokramaksun suorittamisen vakuudeksi enintään 5000,00 euroon asti korkolain 4 §:n mukaan määräytyvine vuotuisine korkoineen sekä enintään viiteensataan (500,00) euroon nousevien perimiskulujen suorittamisen vakuudeksi

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on vuokranantajalle velvollinen maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona vuosivuokra viisinkertaisena, ellei vuokranantaja erittäin painavasta syystä myönnä siihen alennusta.

6.6 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.7 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kunnan osalta sitten, kun kunnanhallituksen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman, ja sopimus on asianmukaisesti allekirjoitettu.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

ALLEKIRJOITUKSET

Mynämäki xx.xx.2024

MYNÄMÄEN KUNTA

Carita Maisila
kunnanjohtaja

Marja Kärkkäinen
hallintojohtaja

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot tarkoin täyttämään.

Paikka ja aika edellä mainitut.



LIITTEET: Karttaliite