



Vuokrasopimusmalli

## **Vuokrauksen osapuolet**

Myrskylän kunta, 0203282-3  
Virastotie 5, 07600 Myrskylä

Vuokraaja xxx

### **1. Vuokrauksen kohde**

Vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle kiinteistön, kiinteistötunnus 504-xxx, joka on lohkottu kiinteistöstä xx, kiinteistötunnus 504-xxx. Vuokrattava kiinteistö on asemakaavan korttelin x rakennuspaikka x ja sen pinta-ala on xxx m<sup>2</sup>.

### **2. Vuokrauksen peruste**

Vuokrauksen kohde luovutetaan käytettäväksi asuntotarkoituksiin, maanvuokralain (258/66) 3 luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana.

### **3. Vuokra-aika**

Vuokra-aika on 50 vuotta alkaen x.x.xxxx ja päättyen x.x.xxxx

### **4. Vuokran määrä**

Vuokran määrä on xxx euroa vuodessa vuokrasuhteen alussa. Vuokra sidotaan Tilastokeskuksen ylläpitämään viralliseen elinkustannusindeksiin, jonka perusteella tehdään vuosittain vuokrantarkistus. Vertailulukuna on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkeä edeltävän tammikuun indeksiluku, joka on xxx. Vuokran tarkistus tehdään laskuttamishetkeä edeltävän kesäkuun indeksiluvun perusteella, toisesta laskutusjaksosta alkaen. Mikäli em. indeksin laskeminen päättyy, tai muu syy estää sen käytön, käytetään edellä mainittua vastaavaa virallista indeksiä. Ensimmäisestä vuokrasta vähennetään tontin varausmaksu.

## 5. Maksuehto

Vuokra suoritetaan vuosittain lähetetyn laskun mukaisesti kunnan tilille. Vuokrasopimuksen allekirjoitusvuoden vuokra tulee suorittaa ennen sopimuksen allekirjoittamista.

Jollei vuokraa makseta eräpäivään mennessä, on vuokralainen velvollinen suorittamaan erääntyneelle vuokralle viivästysajalta viivästyskorkoa korkolain mukaisesti.

## 6. Vuokra-ajan jatkaminen

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä tontin uudelleen vuokraukseen, siinä tapauksessa, jos se uudelleen luovutetaan vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää etuoikeutta tontin vuokraukseen ja jatkaa vuokrasopimusta vuokrakauden päätyttyä, tulee asiasta ilmoittaa kirjallisesti vuotta ennen vuokrakauden päättymistä kunnalle.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä mainitun aikamäärään, niin hänellä on mahdollisuus menettää etuoikeutensa kohteen vuokraamiseen.

## 7. Lunastusoikeus

Vuokralaisella on mahdollisuus vuokra-aikana ostaa tontti omakseen kunnalta, sillä hetkellä käytössä olevien tonttihintojen ja -ehtojen mukaisesti kuitenkin siten, että jo maksetut vuokrat hyvitetään myyntihinnasta yhdeksäänkymmeneen (90) prosenttiin asti.

## 8. Lunastusvelvoite

Tässä sopimuksessa sovitun vuokrakauden päättyessä kunta on velvollinen lunastamaan tontilla olevat vuokralaisen rakennukset.

Lunastushintana kunta maksaa 60% rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa laitteet ja laitokset sekä muut omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen. Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole pois-

tettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla. Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus kattaa arviolta lähinnä julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Mikäli asianosaiset sopivat tässä sopimuksessa sovitun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue vuokrataan välittömästi uudelleen entiselle vuokralaiselle, siirtyy kunnan velvollisuus edellä tarkoitettuun lunastukseen uuden vuokra-ajan loppuun, tai kunnes sopimus muutoin lakkaa.

## **9. Lunastuksen suorittaminen kiinnityksen haltijalle**

Jos tontin vuokraoikeus on kiinnitetty rakennuksineen velan vakuudeksi, kunta suorittaa lunastuskorvauksesta panttioikeuden haltijan tai haltijoiden saatavat enintään kiinnityksen osoittamaan summaan saakka korkoineen ja kuluineen etuoikeusjärjestyksen mukaisesti, edellyttäen, että lunastussumma riittää kattamaan saatavat ja panttioikeuden haltija/haltijat vaativat asiaa. Tämän jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

## **10. Rakennusvelvoite**

Vuokraaja sitoutuu rakentamaan kiinteistölle asemakaavan, x alueen rakentamishojjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään x % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Kunta voi hakemukset ja painavista syistä pidentää em. kohdassa mainittua määräaika.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

## **11. Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle osapuolelle. Jos vuokraoikeus siirretään siten, että edellä sopimuksen kohdassa 10. mainittua rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty, tulee vuokraoikeuden siirtäjän suorittaa kunnalle sopimussakkoa tämän sopimuksen kohdan 12. mukaisesti.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 1 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista ja vuokrasopimuksesta. Siirronsaaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa maakaaren mukaisesti.

Sopimussakko koskee alkuperäistä vuokralaista, myös tilanteessa, jossa edelleen siirretyn vuokraoikeuden kolmas osapuoli laiminlyö ilmoittamisvelvollisuuden.

## **12. Sopimussakko**

Vuokralaiselle määrätään sopimussakko, jollei vuokralainen ole täyttänyt vuokrasopimuksessa sovittuja toimenpiteitä, kuten rakennusvelvoitettaan tai on luovuttanut tontin rakentamattomana edelleen, tai on laiminlyönyt vuokraoikeuden siirtymisen ilmoittamisesta määräajassa kunnalle. Vuokralainen velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkoa, jollei kunta erityisestä syystä toisin päättä, seuraavasti:

1. Mikäli vuokralainen ei ole määräajassa täyttänyt rakentamisvelvoitettaan tai on luovuttanut tontin rakentamattomana edelleen, on vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa 25 % siitä hinnasta, josta tontin vuosivuokra sopimuksen allekirjoitushetkellä määriteltiin (tontin myyntihinta).
2. Vuokraoikeuden omistajan muutoksen ilmoittamisen laiminlyönnistä perittävän sopimussakon määrä on 50 % tontin vuosivuokrasta, jokaiselta ilmoitusvelvollisuuden ylittävältä kuukaudelta vuokraoikeuden luovuttamispäivämäärästä alkaen.

## **13. Myymättömyyssitoumus**

Kunta sitoutuu olemaan myymättä tonttia vuokrakauden aikana kolmannelle osapuolelle, ellei asemakaavan tai tonttijaon muutos sitä edellytä.

#### **14. Asumiskäyttövaatimus**

Vuokrattava tontti on tarkoitettu asumistarkoitukseen ja siihen läheisesti liittyvään toimintaan. Tontin käyttämisestä em. tarkoitukseen ei saa aiheutua haittaa tai häiriötä ympäristölle. Sitä ei saa käyttää muuhun käyttötarkoitukseen ilman kunnan suostumusta.

Valmista rakennusta ei saa purkaa kokonaan, tai osittain ilman kunnan lupaa. Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muuten tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen kolmen vuoden kuluessa, ellei kunta hakemuksesta toisin päättä.

#### **15. Sopimuksen irtisanomis- ja purkamisoikeus**

Kunnalla on sopimussakon lisäksi sopimuksen irtisanomisoikeus kuuden kuukauden jälkeen siitä päivämäärästä, johon mennessä rakennusvelvollisuuden tulee olla täytettynä, siinä tapauksessa, jos rakennusvelvollisuutta ei ole täytetty.

Jos rakentaminen irtisanomisen tapahtuessa on aloitettu, kiinnityksen haltijalla on oikeus edellä mainitussa tapauksessa saada tontti vuokralle jäljellä olevaksi vuokraudeksi samoilla ehdoilla kuin tontti on ollut luovutettuna vuokralaiselle. Milloin kiinnityksen haltija haluaa käyttää mainittua oikeuttaan, on hänen ilmoitettava siitä kunnalle kolmen kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen irtisanomisesta tiedon saatuaan.

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

#### **16. Asiakirjoihin ja kohteeseen tutustuminen**

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Asemakaavakartat ja -määräykset ja rakentamisohjeet

Vuokralainen on tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat, sekä tutustunut alueen maastoolosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja vuokraamisen kohteesta esitetystä asiakirjoista saataviin tietoihin.

## **17. Luovutusvelvollisuus**

Mikäli kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella

## **18. Maaperän pilaantuminen**

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 § mukaiseen selontekovelvollisuuteen viitaten vuokranantaja ilmoittaa, ettei vuokranantajalla ole välitöntä tietoa siitä, että maaperä tai pohjavesi olisi ympäristönsuojelulain 16 - 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut.

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 16 - 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä säädetään. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

## **19. Roskaantuminen**

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei sen toimesta eikä muutoinkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin roskaantunut, vuokralainen huolehtii puhdistamisesta siten kuin jätelain (646/2011) 8 luvussa säädetään. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tontilla ennen vuokra-aikaa mahdollisesti sijainneiden vähäisten roskien käsittelystä kustannuksellaan.

## 20. Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

## 21. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## 22. Muut ehdot

1. Kunta luovuttaa tontin vapaana kiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasitteista.
2. Vuokralainen tekee sähkö-, vesi-, viemäri-, sekä muut tarvittavat liittymäsopimukset, sekä vastaa liittymä- ja käyttömaksuista. Vuokraaja sitoutuu liittymään alueelle rakennettuun vesihuoltoverkostoon ja maksamaan siitä kunnan päättämät liittymis- ja käyttömaksut.
3. Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään. Milloin kiinteistön kohdalla olevasta kadusta ei ole säädettyssä järjestyksessä tehty kadunpitopäätöstä, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.
4. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan jätelakia ja sen nojalla annettuja määräyksiä.
5. Vuokralainen sallii tarvittaessa kunnan osoittamien yhdyskuntaa ja kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden ja kiinnikkeiden sijoittamisen ja huoltamisen tilalle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Asennustöiden jälkeen kunta on velvollinen saattamaan tilan entiseen kuntoon. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistönomistajalle aiheutuva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.
6. Vuokralainen vastaa tontiltaan kaatuneiden puiden aiheuttamasta vahingosta. Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan kaataa vuokra-alueella kasvavia puita mikäli hänellä on siihen tarvittava lupa tai jos vaaran ehkäisy sitä välittömästi edellyttää.
7. Kunnalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saada ja pitää voimassa kiinnitys vuokratontin vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokralaisen rakennuksiin vuokranmaksun suoritus-

tamisen vakuudeksi. Vuokralaisen tulee hakea kiinnitys parhaalla etusijalla kunnalle nelinkertaista vuosivuokraa vastaavaan summaan korkolain mukaisine viivästyskorkeineen.

8. Vuokralainen on velvollinen hakemaan maakaaren mukaisesti vuokrasopimuksen kirjaimista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

9. Nämä kohdissa 3-9 mainitut määräykset on otettava tonttia koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

10. Tämä vuokrasopimus sitoo vuokralaista ja vuokranantajana olevaa Myrskylän kuntaa heti

Vuokrauksesta on tehty päätös x.x.xxxx on lainvoimainen x.x.xxxx

Tätä vuokrasopimus on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kunnalle ja yksi vuokralaiselle.