

KIINTEISTÖN VUOKRASOPIMUS

Kiinteistön vuokraus perustuu elinvoimalautakunnan lainvoimaiseen päätökseen x.x.20xx § / nro x (dnro KH/xxxx/xxxx).

Sopimusosapuolet

1.1. Vuokranantaja

Riihimäen kaupunki, 0152563-4
PL 125, 11101 Riihimäki

1.2. Vuokralainen

Vuokrauksen kohde (vuokra-alueet)

Riihimäen kaupungin 5. kaupunginosan 509 korttelin tontti nro 1.

Kiinteistötunnus 694-5-509-1 ja osoite on Kanavakatu 6, 11130 Riihimäki.

Tontin pinta-ala on noin 2 620 neliometriä. Asemakaavan mukaisesti tontilla voidaan käyttää rakennusoikeutta 4 500 kerrosneliometriä.

Kaupan kohde on asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) mukainen tontti.

Vuokraehdot

1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 50 vuotta (x.x.20xx-x.x.20xx).

Parafointimerkinnät

2. Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 1. kohdassa kerrotun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) alue vuokrataan vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle vähintään yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etu-oikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaisen sitä pyytäessä, hyvissä ajoin ennen vuokrakauden päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

3. Vuokra ja vuokranmaksu

3.1. Vuokran määrä

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka vastaa viittä prosenttia vuokrauksen alkamisajankohdan mukaisesta tontin arvosta (perusvuokra). Tämän sopimuksen mukainen perusvuokra on 38 250 euroa.

Tontin markkinahinta ja siitä johdettu vuosivuokra eivät sisällä SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tai kuntalain 130 §:ssä tarkoitettua valtiontukea.

Lisäksi Vuokralainen maksaa Jokikikylän asemakaava-alueen tonttien osalta Riihimäen kaupungin hallituksen päätöksen 11.3.2024 § 87 mukaisesti 9 000 euron suuruinen korvauksen (2 eur/k-m²), jonka Vuokranantaja kerää rahoittaakseen Jokikylän asemakaava-alueen julkista taidetta. Tällä korvauksella Vuokranantaja rahoittaa Jokikylän asemakaava-alueelle yhtenäisen julkisen taiteen teossarjan, jonka toteuttamisen ajankohdaksi on arvioitu 3-4 vuoden ajanjakso alkaen vuodesta 2024.

Korvaus eräänntyy maksettavaksi 30 päivän kuluttua tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksesta sekä Riihimäen kaupungin tätä sopimusta koskevan

Parafointimerkinnät

hyväksymispäätöksen saatua lainvoiman. Vuokranantaja laskuttaa korvauksen erikseen.

3.2. Vuokran maksaminen ja viivästyskorko

Vuotuinen vuokra maksetaan koko kalenterivuodelta viimeistään syyskuun viimeisenä päivänä vuokranantajan lähettämän laskun osoittamalle tilille.

Rakentaminen on mahdollista aloittaa kilpailualueella arviolta aikaisintaan syyskuussa 2025. Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun vuokranantaja erillisellä kirjallisella tiedoksiannolla ilmoittaa, että kohteen rakentaminen on mahdollista aloittaa. Sopimusosapuolet sopivat, että edellisestä riippumatta kohteen rakentaminen on mahdollista ja vuokranmaksu alkaa viimeistään 1.4.2026.

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (284/95) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

3.3. Indeksiehto

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti. Perusindeksinä toimii vuokrasopimuksen allekirjoitusajankohdan indeksiluku. Tarkistus-indeksinä toimii kunkin kalenterivuoden tammikuun indeksiluku. Vuokran määrää muutetaan, jos elinkustannusindeksi on muuttunut edellisestä tarkistuksesta vähintään viisi prosenttia.

Parafointimerkinnät

3.4. Maksamattomat vuokrat

Vuokralaisen muuttuessa on uusi vuokralainen velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

3.5. Lohkomiskustannukset

Vuokralainen korvaa Riihimäen kaupungille erikseen lähetettävällä laskulla tontin lohkomiskustannuksia vastaavan korvauksen.

4. Lunastaminen

4.1. Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen 1. kohdassa tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päättyessä, on vuokranantajalla velvollisuus lunastaa vuokralaisen omistaman, vuokra-alueella sijaitsevan, tämän sopimuksen 5.2. kohdan mukaiseen rakentamisveloitteeseen perustuvan rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan edellä lunastusvelvollisuuden piiriin kuuluvan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei koske:

- a) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- b) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- c) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- d) puita ja pensaita.

4.2. Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, suorittaa Vuokranantaja, mikäli asia on riidaton ja panttioikeudenhaltija sitä hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä vaatii, lunastushinnasta hänen panttioikeuden mukaisen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

4.3. Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, suorittaa Vuokranantaja, mikäli asia on riidaton ja panttioikeudenhaltija sitä hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä vaatii, lunastushinnasta hänen panttioikeuden mukaisen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

4.4. Uudelleen vuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat tämän sopimuksen 1. kohdassa tarkoitetun alkuperäisen vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan tämän sopimuksen 4.1. kohdassa tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 10 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokranmaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen

Parafointimerkinnät

vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

4.5. Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden 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 arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

5. Vuokra-alueen käyttö

5.1. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

Parafointimerkinnot

5.2. Rakentamisvelvoite

Vuokralaisen on aloitettava rakennustyöt kiinteistöllä vuoden sisällä tämän sopimuksen kohdassa 3.2 kerrotun kirjallisen tiedoksiannon vastaanottamisesta, mikäli vuokranantajan kanssa ei toisin kirjallisesti sovita. Rakentaminen katsotaan aloitetuksi, kun rakennuksen anturaperustus on valettu tai asennettu.

Rakennus on rakennettava kolmen vuoden sisällä tämän sopimuksen kohdassa 3.2 kerrotun kirjallisen tiedoksiannon vastaanottamisesta. Rakennuksen tulee kooltaan käsittää vähintään 20 % tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Tontti katsotaan rakennetuksi, kun rakennuksen käyttöönottokatselmus on suoritettu.

Rakentamisvelvollisuusaikaa voidaan jatkaa erilliseen, kirjalliseen hakemukseen annettavalla Riihimäen kaupungin päätöksellä, mikäli rakentamisen viivästymiselle esitetään perusteltu syy ja näyttö kirjallisen lisäaikahakemuksen yhteydessä.

Mikäli vuokralainen rikkoo vuokranantajan rakentamiselle tässä sopimuksessa asettamia määräaikoja, on hän velvollinen maksamaan kaupungille tässä sopimuksessa esitetyn sopimussakon. Vuokralainen on lisäksi velvollinen korvaamaan kaupungille sopimusrikkomuksesta aiheutuneen vahingon.

5.3. Vuokra-alueen kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen sekä sillä sijaitsevan puuston kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa, eikä luvatta kaataa. Vuokralainen on kuitenkin velvollinen huolehtimaan turvallisuutta vaarantavien puiden poistamisesta ja hankkimaan toimenpiteeseen tarvittavat luvat.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Parafointimerkinnät

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.

5.4. Maaperän pilaantuminen

Jokikylän asemakaava-alueella on toteutettu 1.3.2023 päivätyn raportin mukainen selvitys maaperän pilaantuneisuudesta sekä jätetäytöstä. Raportin pohjalta on maaperälöydösten osalta laadittu 11.9.2023 päivätty pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma sekä toteutettu alkuvuodesta 2024 vuokrauksen kohteena olevaan tonttiin kohdistuva maaperän puhdistaminen. Vuokralainen on saanut vuokrausta koskevan tontinluovutuskilpailun yhteydessä tiedon alueen maaperään kohdistuneesta selvityksestä sekä puhdistamisen toimenpiteistä.

Mikäli maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätemaatäyttöjä ilmenee, on Vuokralainen velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle. Tässä tilanteessa osapuolten kesken järjestetään yhteinen katselmus, jossa sovitaan tarvittavien tutkimusten teettämisestä ja puhdistustoimenpiteiden suorittamisesta. Lähtökohtana on, että tarvittavat puhdistustoimenpiteet suorittaa Vuokralainen Vuokranantajan kustannuksella rakennushankkeensa yhteydessä.

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, on vuokralainen 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.

Parafointimerkinnot

5.5. Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokratontilla katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on ilmoitettava vuokralaiselle hyvissä ajoin ennen katselmusta ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä.

Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokratontti ja sillä olevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Vuokranantajan määräämässä ajassa.

5.6. Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen on tietoinen, että maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaan kiinteistön haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien johtojen ja niihin liittyvien vähäisten laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen sopimuksen kohteena olevalle kiinteistölle.

Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:n mukaan kiinteistön haltija on velvollinen sallimaan valaistus-, liikenne- tai telejohtojen kiinnikkeiden, liikennemerkkien, liikenteen ohjauslaitteiden ja opasteiden sekä vähäisten katurakenteen osien sijoittamisen kaupan kohteena olevalle kiinteistölle tai niiden kiinnittämisen rakennukseen.

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

5.7. Luovutusvelvollisuus

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

Parafointimerkinnät

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

5.8. Vuokrauksen kohteen alueen mahdollista julkista taidetta koskeva ehto

Vuokralaisen tulee, toteuttaessaan vuokrauksen kohteena olevalle tontille tontin alueen ulkopuolelta nähtävillä olevaa taidetta, neuvotella Riihimäen kaupungin kanssa toteutettavan taideteoksen toteuttajasta ja toteutettavan taideteoksen sopivuudesta Jokikylän asemakaava-alueen ympäristöön. Mikäli sanotuissa neuvotteluissa ei päästä sopuun taiteen toteuttamisesta, tulee Vuokralaisen pidättäytyä taideteoksen toteuttamisesta.

5.9. Pysäköinnin järjestäminen

Vuokralainen sitoutuu toteuttamaan tämän vuokrauksen kohteena olevan tontin rajojen sisäpuolelle voimassa olevan asemakaavan mahdollistaman enimmäismäärän mukaisesti 5 autopaikkaa, joista liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja tulee olla vähintään 2 ja yhteiskäyttöautolle varattuja pysäköintipaikkoja vähintään 1.

Vuokralainen vastaa siitä, että tämän vuokrauksen kohteena olevan tontin asukkaiden/vuokralaisten käytettävissä on vähintään yksi asukkaiden/vuokralaisten yhteiskäyttöauto.

Muut voimassa olevan asemakaavan pysäköintimitoituksen mukaiset velvoitepaikat osoitetaan tämän vuokrauksen kohteena olevan tontin viereiseltä LPA-alueelta (694-5-509-6).

Vuokralainen sitoutuu ostamaan 34 kpl LPA-alueen rakentamiseen ja ylläpitoon perustettavan pysäköintiyhtiön b-sarjan osakkeista erillisellä kauppakirjalla tämän vuokrauksen yhteydessä. Kaupunki myy sanotut osakkeet omakustannehintaan. Omakustannehinta sisältää sanotun LPA-alueen maapohjan, toteuttamisesta aiheutuneet välttämättömät kustannukset ja muut alueen ylläpidon kannalta välttämättömät kustannukset.

Parafointimerkinnot

Vuokralainen sitoutuu ostamaan 1 kpl LPA-alueen rakentamiseen ja ylläpitoon perustettavan pysäköintiyhtiön a-sarjan osakkeista erillisellä kauppakirjalla. Tässä tarkoitettu osakekauppa tapahtuu, kun kaupunki on luovuttanut tai vuokrannut tontteina kaikki Jokikylän asemakaava-alueen AK-kortteleiden alueet. Kaupunki myy sanotun osakkeen 1 euron hinnalla.

5.10. Vuokra-alueen sijainnista johtuvat erityispiirteet

Vuokralainen on tietoinen tontin sijainnista Helsinki-Tampere-junaradan (päärata) välittömässä läheisyydessä. Vuokralainen ymmärtää radan läheisyyden aiheuttavan tontille melu- ja värinähaittoja, joiden todellista määrää ei ole selvitetty. Vuokralainen on tietoinen siitä, että rakentamishankkeen yhteydessä melu ja värinä tontilla tulee selvittää ja että rakentaminen tontille vaatii todennäköisesti melua ja värinää vähentäviä tai torjuvia ratkaisuja, joiden toteuttaminen nostaa tontin rakentamiskustannuksia verrattuna tonttiin, jolla ei melu- ja/tai värinähaittaa esiinny.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperä-, melu- ja värinä tutkimusten suorittamisesta sekä maaperän, melun ja värinän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista. Tontilla esiintyvät melu- ja värinähaitta on huomioitu vuokrahinnassa, eikä vuokralaisella ole oikeutta esittää vuokranantajalle vaatimuksia liittyen melun- ja värinän vuoksi tarvittavaan suojausrakentamiseen tai tontin käyttöön liittyvien vaikutusten osalta.

Vuokran määrässä on huomioitu vuokrauksen kohteen sijainti Helsinki-Tampere-junaradan välittömässä läheisyydessä sekä junaradasta aiheutuva, tavanomaisesta poikkeava suunnittelu- ja rakennuskustannus.

5.11. Vesihuollon järjestäminen

Vesihuollon järjestämisestä kiinteistölle sovitaan erikseen Vuokralaisen ja vesihuoltoliike-laitoksen välillä. Vuokralaisen veloitteena on sopia vesihuollon järjestämisestä siten, että tässä sopimuksessa tarkoitettu rakentamisvelvoite voidaan täyttää.

Parafointimerkinnot

6. Muut sopimusehdot

6.1. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännöksessä määrätään.

Milloin tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on Vuokralainen velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty.

Vuokralainen on velvollinen antamaan Riihimäen kaupungin vaatiessa tämän sopimuskohdan mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka Riihimäen kaupunki päättää.

Riihimäen kaupunki pidättää itselleen oikeuden saada vesihuoltolaissa tarkoitettu liittymismaksu.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan jätehuoltolakia ja sen nojalla annettuja, kulloinkin voimassa olevia määräyksiä.

Vuokralainen vastaa tontille tulevan ajoneuvoliittymän rakentamisesta.

6.2. Vuokrakohteen puut ja maa-aines

Vuokratontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava. Mikäli Vuokralainen havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava Vuokranantajalle.

Parafointimerkinnät

Tontilta tuleva ylijäämälouhe samoin kuin muu kiviaines on Vuokranantajan omaisuutta, ja Vuokralainen on velvollinen kuljettamaan sen Vuokranantajan osoittamaan paikkaan.

6.3. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta edelleen kiinteistöä tai sen osaa tai kiinteistön hallintaan oikeuttavia osakkeita rakentamattomana kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

Täytettyään rakentamisveloitteen vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus Vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta Vuokranantajalle 1 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Se, jolle vuokraoikeus on siirtynyt perintöön tai testamenttiin perustuvalla saannolla, on velvollinen kolmen kuukauden kuluessa saannostaan kirjallisesti ilmoittamaan siitä Vuokranantajalle sekä liittämään ilmoitukseen jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Vuokranantajan oikeus laskuttaa vuokra aiemmalta Vuokralaiselta katkeaa ilmoituksen vastaanottopäivään.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

6.4. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralainen on velvollinen hakemaan kustannuksellaan vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitoksen ylläpitämään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Samalla kun Vuokralainen hakee vuokraoikeuden kirjaamista, hänen tulee hakea kustannuksellaan kiinnitys Riihimäen kaupungin hyväksi vuotuisen vuokranmaksun suorittamisen vakuudeksi, muiden tästä sopimuksesta Riihimäen kaupungille johtuvien saamisten vakuudeksi ja korkolain 4 §:n mukaisien viivästyskorkojen sekä mainittujen määrien perimisestä aiheutuvien kulujen suorittamisen vakuudeksi.

Parafointimerkinnot

Kiinnityksen kohteena ovat vuokraoikeus ja vuokra-alueella olevat tai sinne rakennettavat Vuokralaisen rakennukset. Kiinnitysmäärä on kolmekertainen tämän sopimuksen 1 § mainittu perusvuokra ja kiinnityksellä tulee olla paras etusija. Kiinnitys tulee toteuttaa sähköisenä panttikirjana.

6.5. Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos Vuokralainen laiminlyö tämän sopimuksen 5.2. kohdassa tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, paitsi milloin tontille rakennettavan rakennuksen rakentamiseksi on myönnetty valtion asuntolaina tai korkotukilaina. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä tämän sopimuksen 4.5. kohdassa on määrätty.

6.6. Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Riihimäen kaupungille paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa vuotuisen vuokranmaksun kaksinkertaisen määrän.

Jos vuokraoikeus siirretään ennen kuin Vuokralainen on täyttänyt tämän sopimuksen 5.2. kohdassa kerrotun rakentamisvelvoitteen, vuokraoikeuden siirtänyt Vuokralainen on velvollinen suorittamaan Riihimäen kaupungille sopimussakkona kulloinkin perittävän vuotuisen vuokran suuruinen maksu kymmenkertaisena.

6.7. Erimielisyyksien selvittäminen

Erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopimusosapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli sopimusosapuolet eivät pääse keskenään ratkaisuun, erimielisyydet ratkaistaan Kanta-Hämeen käräjäoikeudessa.

Parafointimerkinnät

6.8. Sopimuksen voimaantulo

Vuokrasopimus sitoo Vuokralaista sen tultua allekirjoitetuksi/hyväksytyksi sähköisessä järjestelmässä ja Riihimäen kaupunkia sen tultua allekirjoitetuksi/hyväksytyksi sähköisessä järjestelmässä ja kun vuokrauksen hyväksymistä koskeva Riihimäen kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätös on saanut lainvoiman.

6.9. Sopimuksen suhde maanvuokralakiin

Jollei tässä vuokrasopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29. päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 3 luvun asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.

Jollei tässä vuokrasopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29. päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 5 luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

Lunastuslauseke

Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti Riihimäen kaupunginvaltuuston erikseen päättämästä käyvästä hinnasta.

Tontin käypää hintaa laskettaessa ei vuokralaisen toimenpitein tapahtunutta tontin arvonnousua oteta huomioon.

Lunastamisoikeus syntyy vasta, kun vuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty.

Parafointimerkinnät

Allekirjoitukset

Tätä sopimusta kiinteistön kaupasta on tehty kaksi saman sisältöistä kappaletta; yksi kummallekin sopimusosapuolelle.

Riihimäellä x.x.202x

Vuokranantaja

Vuokralainen

N.N.
asema

N.N.
asema

Parafointimerkinnät

Karttaliite vuokrauksen kohteesta

Parafointimerkinnät