

VUOKRASOPIMUS

Heinolan kaupunki – Suomen Tekninen Murskaus Oy

Teknisen toimen johtajan 26.5.2016 § 1 tekemän lainvoimaisen viranhaltijapäätöksen mukaisesti:

VUOKRANANTAJA Heinolan kaupunki 1068892-9**VUOKRAMIES** Suomen Tekninen Murskaus Oy, 1722388-4
Vuorosuntie 2, 18100 HEINOLA**VUOKRAUKSEN KOHDE**

Maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena muuna maanvuokrana Heinolan kaupungin (111) Tommolan kaupunginosassa sijaitsevan tontin:

6	47	1
kaupunginosa	kortteli	tontti

Tontin pinta-ala on **797 m²** ja osoite **Piestanyn Rantatie 5**.**KÄYTTÖTARKOITUS**

Vuokra-alue luovutetaan palveluliiketoimintaa varten. Asemakaavassa vuokra-alue on palvelurakennusten (P) korttelialuetta ja rakennus on suojeltu merkinnällä sr-6, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus tai rakennelma. Rakennusta tai rakennelmaa ei saa purkaa. Suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että merkittävä luonne säilyy. Vuokra-alue sijaitsee kansallisen kaupunkipuiston alueella.

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.

VUOKRA-AIKA

1 § alkaa 1. päivänä syyskuuta 2016 ja päättyy 31. päivänä joulukuuta 2046.

VUOKRANMAKSU

2 §

VuokraVuotuinen vuokra, joka suoritetaan vuosittain kesäkuun loppuun mennessä kaupungin määräämään rahalaitokseen on **2 000,00 €** (perusvuokra).**Indeksiehto**

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Edellä 1 momentin mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä (1913 = 2016 kesäkuun indeksiluku) verrataan tarkistusindeksiin (=kunkin vuoden maaliskuun indeksiluku). Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

LUNASTUSOIKEUS

3 §

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue omakseen vuokrakauden 5 ensimmäisen vuoden aikana siten, että kauppahinta on edellisen vuoden vuotuinen vuokra pääomitetuna 5 %:n mukaan. Tämän jälkeen tehtävässä kaupassa kauppahinta sovitaan erikseen.

UUDELLEEN VUOKRAUS

4 §

Vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, sikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen.

Jos vuokramies haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

KAUPUNGIN LUNASTUSVELVOLLISUUS

- 5 § Kun vuokrasuhde päättyy, ei kaupungilla ole velvollisuutta lunastaa itselleen tontilla olevia vuokramiehen rakennuksia. Kaupunki ei myöskään ole korvausvelvollinen vuokramiehen vuokra-alueelle tekemistä parannuksista.

VUOKRA-AJAN JATKAMINEN

- 6 § Milloin kaupunki on ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut vuokramiehelle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi tontin uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokramies ei ole hyväksynyt tarjousta, on vuokramies velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia tontin kuntoonpanosta.
- 7 § Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rauetessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittaman määrän, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

VUOKRATONTIN LUOVUTTAMINEN JA VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

- 8 § Vuokratontin tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- Vuokramiehellä on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokra-aikana vuokraoikeus toiselle.
- Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan rekisteröidystä siirrosta kaupungille 1 kk:n kuluessa siitä, kun siirto on rekisteröity. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.
- Jos vuokraoikeus siirretään muulle kuin aviopuolisolle, rintaperillisille, ottolapsille tai sisaruksille ennen kuin rakennukset on rakennettu tämän sopimuksen 12 §:ssä mainittuun kuntoon, vuokraoikeuden siirtänyt vuokramies on velvollinen suorittamaan kaupungille lisämaksuna kulloinkin perittävän vuotuisen vuokramaksun kymmenkertaisena.
- Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaareissa (540/95) on säädetty.
- 9 § Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tonttia vuokrakauden kuluessa muulle kuin vuokramiehelle.

TONTIN KÄYTTÖ JA RAKENTAMISVELVOLLISUUS

- 10 § Tonttia ei ilman kaupungin lupaa saa käyttää muuhun kuin asemakaavamääräysten mukaiseen tarkoitukseen eikä tontilla saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla tahi muulla tavalla häiritsee ympäristöä.
- 11 § Suunnitelmissa ja rakentamisessa on noudatettava kortteli- ja tonttikohtaisia suunnittelu- ja rakentamissohjeita.
- 12 § Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeidensa toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.
- Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, se on kahden vuoden kuluessa uudelleen rakennettava.
- Jos vuokramies laiminlyö 12.2 §:ssä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus purkaa sopimus.

YHTEISPALVELUT

- 13 § Vuokralainen hyväksyy muuntamon ja kaapelin sijoittamisen tontille, mikäli se alueen sähköhuollon vuoksi on tarpeen. Tästä aiheutuvan haitan korvaamisesta sovitaan erikseen.

TONTILLE SIJOITETTAVAT JOHDOT JA LAITTEET

- 14 § Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokratontille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Näistä vuokramiehelle aiheutuvat suoranaiset vahingot korvataan erillisellä sopimuksella.

LIITE VUOKRASOPIMUKSEEN

111-6-47-1, Piestany Rantatie 5

Heinolan kaupunki – Suomen Tekninen Murskaus Oy

15.7.2016



63,79

63,89

21:23

0 20 m

1:500

ETRS-GK26 / N2000

© Heinolan kaupunki 09.06.2016

KUNNALLISTEKNISET KORVAUKSET

- 15 § Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokratonttiin 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 vuokramies velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty.
- Vuokramies on velvollinen antamaan kaupungin niin vaatiessa tämän §:n mukaan vuokramiehelle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka päättää kaupunki.

MAAPERÄN SAASTUMINEN

- 16 § Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristösuojelulain (527/2014) 16 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä säädetään.
- 17 § Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

MUUT VUOKRAEHDOT

- 18 § Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa tontista katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, on vuokramiehen luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokramiehen omistama rakennus sijaitsee.
- 19 § Vuokramies on velvollinen pitämään vuokratontilla olevat rakennukset ja aidan sekä alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan kaupungin siinä kohden antamia määräyksiä.
- Tontilla kasvavat puut ovat kaupungin omaisuutta. Vuokratontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava. Mikäli vuokramies havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava rakennusvalvontatoimistolle.
- 20 § Tontilta tuleva ylijäämälouhe samoin kuin muu maa-aines on kaupungin omaisuutta ja vuokramies on velvollinen vaadittaessa kuljettamaan sen kaupungin osoittamaan paikkaan.
- 21 § Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokratontilla katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokramiehelle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokratontti ja tontilla olevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava teettämishallalla kaupungin määräämässä ajassa.
- 22 § Vuokramies maksaa kiinteistön muodostuksesta ja rekisteröinnistä perittävät maksut voimassa olevan taksan mukaan.
- 23 § Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerat viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.
- 24 § Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuinen vuokramaksu kaksinkertaisena ellei sopimussakosta ole tässä sopimuksessa muutoin määrätty.
- 25 § Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.
- 26 § Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, ja muutenkin tätä sopimusta tulkittaessa noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 1, 5, 6 ja 7 lukujen säännöksiä.

Tämä sopimus tulee voimaan heti.

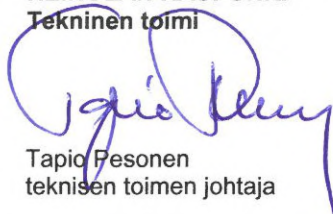
Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokramiehelle.

ALLEKIRJOITUKSET

Heinolassa 15. päivänä heinäkuuta 2016

HEINOLAN KAUPUNKI

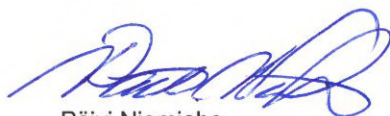
Tekninen toimi



Tapio Pesonen
teknisen toimen johtaja

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.
Paikka ja aika kuin yllä.

SUOMEN TEKNINEN MURSKAUS OY



Päivi Niemiahho
toimitusjohtaja