

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Porin kaupunki
Y-tunnus: 0137323-9

Vuokralainen: Sukunimi, etunimi toinen nimi (xxxx-xx) 1/1
Osoite
Osoite

1.2 Vuokra-alue

Porin kaupungin Yyterin kylässä sijaitseva huvilapalsta, joka kuuluu tilaan UPARO 609-454-1-831 ja jolle kaupunki on antanut alueyksikkötunnuksen 609-454-1-831-0-xxx. Määräalan pinta-ala on noin xxx m². Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaan.

1.3 Suhde aikaisempaan sopimukseen

Samaa vuokra-aluetta koskevan vuokrasopimuksen voimassaoloaika päättyy 31.12.2020. Tällä sopimuksella alueen vuokraoikeus annetaan samalle oikeudenhaltijalle välittömästi uudelleen. Tämä sopimus korvaa kokonaisuudessaan aiemmat vuokra-aluetta koskeneet sopimukset.

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2021 ja päättyy 31.12.2040.

3 MAKSUT

3.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on XXXX euroa (perusvuokra).

Vuokra on maksettava vuosittain kesäkuun kuluessa.

3.2 Indeksiehto

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

Kohdan 3.1 mukaista 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.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2011 keski-indeksiluku, joka on 1812. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

3.3 Siirtymäkauden vuokra

Vuokra-ajan alussa vuokra peritään seuraavasti:

- 3.31** Vuonna 2021 laskutetaan edellä 3.1 ja 3.2 §:issä mainitulla tavalla lasketusta vuokrasta 20 %.
- 3.32** Vuonna 2022 laskutetaan edellä 3.1 ja 3.2 §:issä mainitulla tavalla lasketusta vuokrasta 40 %.
- 3.33** Vuonna 2023 laskutetaan edellä 3.1 ja 3.2 §:issä mainitulla tavalla lasketusta vuokrasta 60 %.
- 3.34** Vuonna 2024 laskutetaan edellä 3.1 ja 3.2 §:issä mainitulla tavalla lasketusta vuokrasta 80 %.
- 3.35** Vuoden 2025 alusta lukien vuokrat peritään täysimääräisenä 3.1 ja 3.2 §:issä mainitulla tavalla laskien.
- 3.36** Siirtymäkauden aikana peritään kuitenkin aina vähintään vanhan sopimuksen mukaista vuoden 2020 vuokraa vastaavaa vuokraa.
- 3.37** Jos vuokraoikeus siirretään toiselle, uusi vuokramies maksaa heti seuraavan vuoden alusta lukien vuokran täysimääräisenä 3.1 ja 3.2 §:issä mainitulla tavalla laskien.

3.4 Maksamattomat vuokrat

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

3.5 Oikeus vuokran tarkistukseen

Jos vuokra-alueelle vahvistetaan vuokra-ajan kuluessa asemakaava, kaupungilla on tällöin oikeus tarkistaa vuokraehtoja, mm. vuokraa.

4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

4.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla yhtä loma-asuntoa varten siten kuin yleiskaavassa ja rakennusjärjestyksessä määrätään.

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

4.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Vuokranantajalla on oikeus periä vuokralaisen kaatamista puista korvaus.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien peruseräparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai peruseräparannuksista 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 peruseräparannuksista tai muista töistä.

4.3 Maaperän saastuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokraaikana saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta.

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

4.4 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

4.5 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.

4.6 Tienpito

Vuokralainen vastaa vuokra-alueelle johtavan pääsytien tienpidosta yhdessä alueen muiden loma-asukkaiden ja muiden tienkäyttäjien kanssa.

4.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Määrälalla mahdollisesti vuokrattaessa olevat edellä mainitut johdot, laitteet yms. vuokralainen sallii olla paikoillaan.

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

5 TOIMENPITEET VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

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

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle

entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaattettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajan kuulematta kolmannelle.

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

6.3 Viivästyskorko

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

6.4 Vakuus

Vuokralainen antaa vaadittaessa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy.

6.5 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kohtuullisen ajan kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt.

6.6 Sopimussakot

Jos rakentamattoman tontin vuokraoikeus siirretään toiselle, on vuokranantajalla oikeus halutessaan periä siirtäjältä maksu, joka vastaa enintään silloisen vuosivuokran kaksikymmenkertaista määrää. Tontti katsotaan rakentamattomaksi, kunnes tontille rakennettavan rakennuksen lopputarkastus on suoritettu.

Jos vuokranantaja ei käytä 6.5 kohdassa mainittua purkuoikeuttaan rakennusvelvollisuuden täyttämättä jäämisen johdosta, on vuokralainen velvollinen suorittamaan vuosivuokran lisäksi sopimussakkoa kulloinkin maksettavan vuosivuokran suuruisen määrän laskettuna yli määräajan menevältä ajalta.

6.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

7. PÄÄTÖS

7.1. Porin kaupungin päätös

Tätä kiinteistön vuokraamista koskeva Porin kaupungin tonttipäällikön viranhaltijapäätös xx.xx.2020 § xx on lainvoimainen.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.

Porissa ____/____ 2020

PORIN KAUPUNGIN PUOLESTA

Tonttipäällikkö Elisa Laine

VUOKRALAINEN

nimi

nimi