

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

SOPIMUKSEN TAUSTA

Porin kaupunki on vuokrannut omistamansa palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueen (PA-1) tontin 609-44-54-18 Plus hoivakiinteistöt Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 25.6.2019 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella. Yhtiö on sittemmin perustettu Kiinteistö Oy Porin Latokartanontie 10 b (y-tunnus 3164383-4). Tonttiin kohdistuu vuokraoikeus laitostunnuksella 609-44-54-18-L1.

Tontille 609-44-54-18 on 13.10.2021 hyväksytty tonttijaon muutos 8462, jolla tontin 18 alueelle on muodostettu tontit 609-44-54-19 ja 609-44-54-20.

Vuokralainen Kiinteistö Oy Porin Latokartanontie 10 b (y-tunnus 3164383-4) on siirtänyt osan vuokraoikeudesta 609-44-54-18-L1 2.6.2022 allekirjoitetulla sopimuksella Kiinteistö Oy Porin Latokartanontien Palvelukodille (y-tunnus 3276100-7). Siirretty vuokraoikeuden määräosa kohdistuu muodostettavaan tonttiin 20.

Vuokralaisten kanssa on sovittu vuokraoikeuksien kohdistamisesta siten, että:

- Tontin 609-44-54-19 yksinomaiseksi vuokralaiseksi tulee Kiinteistö Oy Porin Latokartanontie 10 b (y-tunnus 3164383-4)
- Tontin 609-44-54-20 yksinomaiseksi vuokralaiseksi tulee Kiinteistö Oy Porin Latokartanontien Palvelukoti (y-tunnus 3276100-7)

Tällä sopimuksella muutetaan alkuperäistä tontin 609-44-54-18 vuokrasopimusta siten, että tonttien 19 ja 20 vuokraoikeudet kohdistetaan nykyisille vuokralaisille yllä kuvatulla tavalla.

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Porin kaupunki
Y-tunnus: 0137323-9

Vuokralainen: Kiinteistö Oy Porin Latokartanontien Palvelukoti
Y-tunnus: 3276100-7
c/o Plus Hoivakiinteistöt Oy
Postikatu 2
20250 TURKU

1.2 Vuokra-alue

Porin kaupungissa sijaitseva tontti

kaupunginosa	kortteli	tontti
Väinölä 44.	54	20

Kiinteistötunnus: 609-44-54-20

Tontin pinta-ala: 2.049 m².

1.3 Suhde aikaisempaan sopimukseen

Tällä sopimuksella muutetaan sopijapuolten välillä 25.6.2019 solmitun tonttia 609-44-54-18 koskeneen maanvuokrasopimuksen ehdot tämän sopimuksen mukaisiksi.

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika jatkuu keskeytyksettä ja päättyy 31.12.2069.

3 MAKSUT

3.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kolmetuhatta kaksisataakolmetoista ja 65/100 (3.213,65) 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 2018 keski-indeksiluku, joka on 1948. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

3.3 Maksamattomat vuokrat

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

4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

4.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla palvelu- ja asuinrakentamiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta asemakaavassa määrätään.

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

4.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen 500 m²:n suuruisen uudisrakennuksen 31.12.2023 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

4.3 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 perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Vuokralainen on velvollinen aitaamaan tontin rakennusvalvontaviranomaisen / teknisen palvelukeskuksen ohjeiden mukaisesti. Ellei vuokralainen kehotuksen saatuaan vuoden kuluessa täytä aitausvelvollisuutta, voi vuokranantaja tehdä tai teettää aidan vuokralaisen kustannuksella.

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.

4.4 Maaperän saastuminen

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

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

4.5 Alivuokraus

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

4.6 Katselmuksset

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.

4.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Tontilla 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.

4.8 Luovutusvelvollisuus

Jos vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

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 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, 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.

Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajan vaatiessa tämän kohdan mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon vuokranantajan tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka vuokranantaja päättää.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

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

6.4 Viivästyskorko

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

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 kohdissa 4.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5 on määrätty.

Rakentamattoman tontin vuokrasopimus voidaan vuokralaisen pyynnöstä purkaa ja tontti palauttaa kaupungille, mikäli tontille suunniteltu hanke ei toteudu. Vuokrasopimus sovitaan päättyväksi seuraavan kuukauden alusta siitä kuukaudesta, jonka aikana vuokrasopimuksen purkamispyyntö on annettu ja tontti palautettu luovutusta vastaavaan kuntoon. Vuokraa peritään vuokrasopimuksen päättymiseen saakka.

6.6 Vakuus

Vuokralainen antaa vaadittaessa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy.

6.7 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 rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen rakennuksessa.

Jos vuokranantaja ei käytä 6.5 kohdassa mainittua irtisanomisoikeuttaan rakennusvelvollisuuden täyttämättä jäämisen johdosta, on vuokralainen velvollinen

suorittamaan vuosivuokran lisäksi sopimussakkoa kulloinkin maksettavan vuosivuokran suuruisen määrän laskettuna yli määräajan menevältä ajalta.

6.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

7. PÄÄTÖS

7.1. Porin kaupungin päätös

Tätä kiinteistön vuokrasopimuksen muuttamista koskeva Porin kaupunginhallituksen päätös xx.xx.2022 § xx on lainvoimainen.

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

Porissa kuuta 2022

PORIN KAUPUNGIN TEKNINEN LAUTAKUNTA

Tonttipäällikkö Elisa Laine

Tämän maanvuokrasopimuksen hyväksyn ja sitoudun sen ehtoja noudattamaan. Paikka ja aika edellä mainitut.

KIINTEISTÖ OY PORIN LATOKARTANONTIEN PALVELUKOTI

Teemu Mäkelä

