

Hyväksytty / kaikki 27.4.2021

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: **Porin kaupunki**
Y-tunnus: **0137323-9**
Osoite: **Hallituskatu 12**
28100 Pori

Vuokralainen: **MHR Yhtiöt Oy**
Y-tunnus: **3098386-1**
Osoite: **Konepajaranta 4**
28100 Pori

1.2 Vuokra-alue

Porin kaupungissa sijaitseva tontti Herrainpäivät eli 64. kaupunginosassa korttelissa 12 tontti nro 3. Vuokrattavan kohteen kiinteistötunnus on 609-64-12-3. Tontin pinta-ala on 23.540 m² ja tontin osoite: Kesätie 2, 28840 Pori.

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa sopimuksen allekirjoituksesta ja päättyy 31.12.2071.

3 MAKSUT

3.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 500 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 2020 keski-indeksiluku, joka on 1974. 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.

3.4 Tontin erottamismaksu

Vuokralainen maksaa kiinteistönmuodostuksesta ja rekisteröinnistä 1.295,00 euroa vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.

4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

4.1 Käyttötarkoitus

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

Tämä tontti luovutetaan tontin 609-64-12-2 lisäalueeksi rantasaunan pitämistä varten. Tontin käyttöä rajoittaa merkittävästi alueen luonnonsuojeluarvot.

Tontti sijaitsee osittain Natura-alueella. Vuokralaisen tulee tarkoin selvittää Natura-aluetta ja luonnonsuojelualuetta koskeva sääntely ja noudattaa kaikessa toiminnassaan em. alueita koskevaa sääntelyä ja toimivaltaisten viranomaisten antamia määräyksiä ja ohjeita.

Asemakaavassa LTJ-merkinnällä osoitettu alue tulee säilyttää luonnontilaisena ja sillä tulee sallia yleinen jalankulku. Kaupunki sitoutuu rakentamaan yleistä

jalankulkua alueella ohjaamaan lankongit yhdessä sovitun aikataulun mukaisesti. Kaupunki suunnittelee, toteuttaa ja päättää lankongien sijoittelun maastoon.

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

4.2 Rakennusoikeus

Tontilla on rakennusoikeutta 100 m². Tontilla sijaitsee saunarakennus kooltaan 136 m². Tontin rakennusoikeus on käytetty.

Mikäli vuokralainen purkaa tontilla olevan saunarakennuksen, vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen yhteispinta-alaltaan enintään 100 m² (2) vuoden kuluessa saunarakennuksen purkamisesta 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 osakseen purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

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

Aluetta ei saa aidata.

Vuokralaisen tulee pitää lankonkien reitti kulkukelpoisena ja huolehtia mm. tuulenkaatojen siivoamisesta tontin 3 alueella Natura-säännökset huomioiden. Kaupungilla on kuitenkin aina oikeus suorittaa lankongien huoltotöitä tontin 3 alueella.

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

Kaupunki on ostanut nyt vuokrattavan lomakyläkiinteistön huonokuntoisen rakennuskannan vuokraoikeuksineen ulosottomenettelystä ja kiinteistö on ollut kaupungin hallussa 7.10.2020 lähtien. Ympäristönsuojelulain (27.6.2014/527) 139 §:ään viitaten kaupunki ilmoittaa, että luovutettavalla kiinteistöllä ei vuokranantajan hallinta-aikana tiettävästi ole ollut jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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 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.

4.7 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. Jos em. mainittujen johtojen, laitteiden yms. siirtäminen on tarpeellista vuokralaisen omien hankkeiden vuoksi, vuokralainen vastaa siirtämisen kustannuksista.

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

Vuokranantajalla on vuokrasuhteen päättyessä oikeus, mutta ei velvollisuutta halutessaan lunastaa vuokralaisen omistamat rakennukset. Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, ellei vuokranantaja ole ilmoittanut vuokralaiselle kirjallisesti käyttävänsä lunastusoikeuttaan. 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 loppuunsaatettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 Tienpito

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

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta 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.

Kaupungilla on lisäksi oikeus purkaa tämä sopimus, mikäli vuokralainen luovuttaa tontin 2 edelleen ilman tontin 3 vuokraoikeuden luovuttamista tai tontin 3 vuokraoikeus on siirretty kolmannelle vuokranantajaa kuulematta. Tontin 2 ja 3 haltijan on tarkoitettu olevan sama taho.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 4.2 tai 6.1 tarkoitettua rakentamisvelvollisuutta. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5 on määrätty.

6.6 Vakuus

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

6.7 Sopimussakot

Jos tontin vuokraoikeus siirretään kolmannelle ilman vuokranantajan suostumusta, on vuokranantajalla oikeus halutessaan periä siirtäjältä sopimussakkona 20.000 euroa.

Jos vuokralainen laiminlyö kohdissa 4.2 ja 6.1 mainitun rakennusvelvollisuuden täyttämisen on vuokralainen velvollinen suorittamaan vuosivuokran lisäksi sopimussakkoa, joka vastaa silloisen vuosivuokran kaksikymmenkertaista määrää.

Sopimussakon periminen ei vaikuta vuokranantajan oikeuteen purkaa vuokrasopimus.

6.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

7. PÄÄTÖS

7.1. Porin kaupungin päätös

Tätä kiinteistön vuokraamista koskeva Porin kaupunginhallituksen päätös **xx.xx.2021** § xx on lainvoimainen.

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

Porissa, x. toukokuuta 2021

Vuokranantaja

PORIN KAUPUNKI

Vuokralainen

MHR YHTIÖT OY

Mika Rajamäki
toimitusjohtaja