

MAANVUOKRASOPIMUS **LUONNOS**

kerrostalotontti

kaupunginhallitus __.__.20__ §__

1. JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Rovaniemen kaupunki (Y-1978283-1)
Hallituskatu 7, PL 8216
96101 Rovaniemi

Vuokralainen:

Asunto Oy Rovaniemen Kiela 11 (xxxxxxx),
osuus 1800/13000

Asunto Oy Rovaniemen Kiela 12 (xxxxxxx),
osuus 2300/13000

Asunto Oy Rovaniemen Kiela 13 (xxxxxxx),
osuus 3300/13000

Asunto Oy Rovaniemen Kiela 14 (xxxxxxx),
osuus 3000/13000

Asunto Oy Rovaniemen Kiela 15 (xxxxxxx),
osuus 2600/13000

1.2 Vuokra-alue

Noin 7455 m² suuruinen liitekartan mukainen osa tontista nro 17 Rovaniemen kaupungin 1. kaupunginosan korttelissa 34. Vuokra-alueella on asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta 13.000 krs-m².

Vuokra-alueella sijaitsee 1952 – 1954 rakennettu Ounaskosken yläaste, joka on poistunut käytöstä. Rakennukset on tarkoitus purkaa ja toteuttaa alueelle voimassa olevan asemakaavan mukaiset asuin- ja liikerakennukset. YIT Suomi Oy perustettavien Asunto-osakeyhtiöiden edustajana hakee tarvittavat purkuluvat rakennuslupien yhteydessä.

Rakennusten luovutus siirtyy vuokralaiselle erikseen laadittavalla luovutuskirjalla.

Vuokra-alueella sijaitsee käytöstä poistettava kaukolämpöputki sekä liikennevalojen ohjausyksikkö. Vuokralainen vastaa liikennevalojen ohjausyksikön siirron kustannuksista erikseen sovittavalla tavalla Rovaniemen kaupungin yhdyskuntatekniikan kanssa.

Liite 1: kartta vuokra-alueesta

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 ja 5 luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen (AL-10, Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa tiloja yksityisille ja julkisille palveluille sekä kokoontumistiloja)

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 rakennustoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa. Vuokralainen ei saa ottaa käyttöön vuokra-alueen ulkopuolisia alueita.

Raskaan kaluston sijoittaminen tontille on kielletty. Vuokra-alueelle ei saa varastoida käytöstä poistettua irtainta omaisuutta.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta luovuttaa tai vuokra-aikana viedä pois mitään vuokra-alueeseen kuuluvaa eikä myöskään kaataa tai vahingoittaa vuokra-alueella kasvavia puita tai pensaita. Jokaisesta luvattomasti kaadetusta tai puutteellisten varotoimenpiteiden vuoksi kuolleesta puusta, jotka kontrolloidaan pihamaan katselmusten yhteydessä, vuokralainen on velvollinen suorittamaan korvausta enintään vuotuista vuokranmaksua vastaavan määrän, ellei toisin sovita.

2.2. Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu aloittamaan alueen ensimmäisen asuinrakennuksen rakentamisen kaavan, rakennusjärjestyksen ja lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti viimeistään 31.12.2022 mennessä ja rakentamaan vähintään 90 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta 31.12.2029 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa hyväksyttävän maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen.

Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole suoritettu sopimuksen mukaisesti em. määräajassa, vuokranantajalla on oikeus korottaa työn alla olevan yhtiön ja vielä rakentamatta olevien yhtiöiden vuotuinen vuokra 1.1.2030 lukien kaksinkertaiseksi, kunnes mainittu rakentamisvelvoite on täytetty.

Vuokranantaja voi perustellusta syystä vuokralaisen hakemuksesta pidentää tämän sopimuksen 2.2. kohdassa mainittuja määräaikoja. Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästys johtuu vuokralaisen vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon maanvuokra-sopimuksen allekirjoittamisen hetkellä ja jonka seurauksia vuokralainen ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa. Edellä mainittuna perusteltuna syynä voidaan tapauskohtaisen harkinnan mukaan pitää esimerkiksi rakennusten purun tai esirakentamisen viivästymistä.

Erikseen todetaan, että asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella vuokralaisella olisi oikeus saada määräaikoihin pidennystä. Tällaisena syynä ei myöskään pidetä rakennushankkeen toteuttamiseen tavanomaisesti kuuluvia viivästystilanteita, kuten esimerkiksi hankkeiden toteuttamisen edellyttämien lupien normaalina pidettävää viranomaiskäsittelyn viivästymistä. Viranomaisluvista mahdolliset tehtävät valitukset kuitenkin katsotaan edellä tarkoitetuksi perustelluiksi syiksi, joiden perusteella määräaikoihin voidaan myöntää pidennystä.

Mikäli jonkin määräajan saavuttamatta jäämistä on pidettävä todennäköisenä, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä kirjallisesti vuokranantajalle. Ilmoitukseen on sisällytettävä seuraavat selvitykset:

1. Kohde ja määräaika, jota todennäköinen viivästyminen koskee.
2. Todennäköisen viivästymisen syyt ja sen arvioitu kesto.
3. Selvitys vuokralaisen toimista viivästymisen välttämiseksi ja/tai sen minimoimiseksi.
4. Muut mahdolliset selvitykset, joilla voi olla merkitystä harkittaessa asetetun määräajan pidentämistä.

Vuokranantaja päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Viivästyksen syiden ja keston arviointi sekä määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikakohtaisesti eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen. Ilmoitus määräajan mahdollisesta pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan tiedoksi kirjallisesti.

Mikäli vuokralainen ei noudata rakentamisvelvoitteen määräaikoja, vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus kohdan 6.5 mukaisesti.

Jos vuokrasopimus siirretään toiselle ennen kuin on aloitettu asuinrakennuksen rakentamista, vuokralainen on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa. Sopimussakon suuruus on kulloinkin perittävä vuosivuokra viisikymmenkertaisena.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokra- 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.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan

töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksun hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

2.4 Vuokra-alueen siisteys ja maaperän pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa olemassa olevien rakennusten rakenteiden, maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokranantaja teettää vuokra-alueelle maaperä- ja haitta-ainetutkimukset ennen alueen luovuttamista.

Jos olemassa olevien rakennusten rakenteissa, maaperässä tai pohjavedessä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen puhdistamistoimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa viranomaisen asettaman kunnostustason edellyttämästä puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaiselle tai vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen olemassa olevien rakennusten rakenteiden, maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueelle olevien rakennusta tavanomaisista purkukustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat siinä määrin kuin niiden voidaan katsoa sisältyvän uudisrakentamisen vuoksi tehtävään normaaliin maanrakennustyöhön kaivinkonetyönä.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta tai tontin tai sen maaperässä olevien jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta lukuun ottamatta tilannetta, jossa vuokranantaja olisi omalla huolimattomalla sopimuksen vastaisella toiminnallaan aiheuttanut olennaisen viivästyksen tässä sopimuksessa määriteltyjen velvoitteiden täyttämisessä.

Vuokranantaja on toimittanut vuokralaiselle vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten osalta seuraavat asiakirjat:

- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Maakuntakatu 3- 5.
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Rovakatu 2

Vuokralainen vastaa vuokra-alueensa käytöstä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen siisteydestä ja siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta kustannuksellaan.

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

2.5 Alivuokraus

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

2.6 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle. Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa ja tavalla.

2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

2.8 Kunnallistekniset liittymät ja rakenteet

Vuokralainen vastaa kaikista vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ym. vastaavien liittymien kustannuksista ja niihin mahdollisesti liittyvistä muista maksuista.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan siitä, että vuokra-alueen hulevedet käsitellään vuokra-alueella. Hulevesien johtaminen naapurikiinteistöjen alueelle on kielletty.

2.9 Luovutusvelvollisuus

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

Vuokranmaksua pienennetään pinta-alan muutoksen suhteessa ja kaupunki korvaa luovutetulla alueella olevat istutukset ja laitteet tai siirtää ne kaupungin kustannuksella pienennetylle vuokra-alueelle. Luovutusvelvollisuus ei koske vuokralaisen omistaman rakennuksen aluetta.

3 VUOKRASUHTTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa tämän sopimuksen allekirjoituspäivänä ja päättyy 31.12.2081.

Vuokrasuhteen alkaessa on vuokralainen velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa maakaaren (540/95) mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen pitämään voimassa kirjauksen tämän vuokrasopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi. Kun vuokra-alue on merkitty kiinteistörekisteriin, vuokralainen on velvollinen hoitamaan kirjausten järjestelyn siten, että kirjaukset koskevat vain kyseistä vuokra-aluetta.

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta toiselle vuokrakauden aikana.

3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle kahta vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 255.001,50 euroa (perusvuokra koko uudisrakennusoikeudesta). Perusvuokra perustuu rakennusoikeuden arvoon 392,31 €/kem².

Ellei kohdasta 6.4 toisin johdu, että edellä määritetty perusvuokra koko alueesta jakaantuu asunto-osakeyhtiöiden kesken alla olevassa taulukossa sovitulla tavalla. Perusvuokran maksuvelvollisuuden alkaminen on sidottu kunkin asunto-osakeyhtiön rakennusluvan hakemispäivään. Perusvuokra maksetaan seuraavasti:

Maksuaikataulukko

Asunto Oy	osuusluku	Perusvuokra € (indeksi 1974)	Vuokranmaksu alkaa viimeistään
Kiela 11	1800/13000	35307,90	1.1.2022
Kiela 12	2300/13000	45115,65	1.1.2023
Kiela 13	3300/13000	64731,15	1.1.2024
Kiela 14	3000/13000	58846,50	1.1.2025
Kiela 15	2600/13000	51000,30	1.1.2026

Mikäli asunto-osakeyhtiölle haetaan rakennuslupaa aikaisemmin kuin edellä olevassa taulukossa on määrätty, vuokranmaksuvelvollisuus alkaa rakennusluvan hakemispäivästä alkaen.

Vuotuinen vuokra maksetaan vuokranantajan osoittamalle pankkitilille kahdessa erässä. Eräpäivät ovat 30.6. ja 30.11.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 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 sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku 1974. Tarkistusindeksi on edellisen kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku. Perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin tarkistusluku on perusindeksilukua suurempi tai pienempi.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kuluvan vuoden alusta lukien.

4.3 Lisärakentamisen ja –rakennusoikeuden vaikutus vuokraan

Kohdassa 4.1 tarkoitettua vuokraa määritessä perusteena on käytetty kaavanmukaista uudisrakennusoikeutta, vuokraa korotetaan kaavanmuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

4.4 Muut maksut

Vuokralainen vastaa kiinteistönmuodostuksesta ja rekisteröinnistä perittävistä maksuista sekä mahdollisista poikkeamispäätöksistä perittävistä maksuista.

4.5 Maksamattomat vuokrat

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

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan rakennusluvan mukaisesti vuokra-alueelle rakennetut rakennukset.

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

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4) puita ja pensaita.

5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

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

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 osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

5.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 3.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta 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 vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjoustaan, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

5.5 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 sopimuksessa tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 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 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä mainittuja määräaikoja.

6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuudesta pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistön 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 kadun osalta on säädetty ja määrätty ellei toisin ole sovittu.

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

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös siirtoasiakirjoista. Sama velvoite koskee myös vuokraoikeuden myyjää.

Siirron päivämäärästä riippumatta vuokrasta vastaa kuitenkin kalenterivuoden ensimmäisen päivän vuokralainen.

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

6.4 Vuokra-alueen hallinnan jakaminen

Vuokranantaja sallii vuokra-alueen jakamisen hallinnanjakosopimuksella. Siltä osin kuin vuokra-alueen hallintaa ei ole voimassa olevilla hallinnanjakosopimuksilla jaettu, ovat

asunto-osakeyhtiöt yhteisvastuussa vuokranantajaa kohtaan vuokrasopimuksen velvoitteista ja mm. vuokran maksamisesta.

6.5 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien. Lisäksi vuokralainen maksaa myös perimiskulut.

6.6 Sopimuksen purkaminen

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

Lisäksi osapuolet sopivat, että mikäli vuokralainen laiminlyö kohdan 2.2 mukaisen rakentamisvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus niiden yhtiöiden osalta, joiden kohdalla rakentamisvelvoite on laiminlyöty. Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

Hallinnanjako sopimuksen osapuolet ovat velvollisia ottamaan maanvuokrasopimuksen ehdot osaksi hallinnanjakosopimusta.

6.7 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa rikkomuskohtaisesti vuotuisen vuokranmaksun kolminkertaisen määrän, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu. Sopimussakon suorittaminen ei estä vuokranantajaa vaatimasta aiheutunutta vahinkoa vastaavaa vahingonkorvausta vuokralaiselta.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle kaikki vahingot ja menetykset, joita vuokralainen tämän sopimuksen ehtojen tai sopimuksen nojalla annettuja määräysten vastaisella toiminnallaan tai laiminlyönneillään vuokranantajalle aiheuttaa.

6.8 Yleispanntaussopimus

Vuokralainen oikeuttaa vuokranantajan hakemaan vuokralaisen kustannuksella _____ (n. 3 x vuosivuokra) suuruisen etusijaltaan ensimmäisenä olevan kiinnityksen vuokrasopimuksen ehtojen vakuudeksi.

6.9 Lisäehdot

1. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueen rakennukset ja rakennelmat noudattaen 27.4.2010 päivättyjä rakentamistapaohjeita noudattaen sekä noudattaen alueesta järjestetyn arkkitehtikilpailun lopputulosta kunnioittaen.
2. Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset palovakuutettuina täyteen arvoonsa.

3. Vuokralainen on velvollinen rakentamaan liittymän rumpuineen kustannuksellaan kadun sivuojaan vuokra-alueen liittymätien kohdalle kaupungin yhdyskuntatekniikan ohjeiden mukaan.
4. Vuokralainen vastaa liikennevalojen ohjausyksikön siirron kustannuksista erikseen sovittavalla tavalla Rovaniemen kaupungin yhdyskuntatekniikan kanssa.

6.10 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Lapin käräjäoikeudessa.

6.11 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan XX.XX.XXXX alkaen.

Vuokrausta koskeva kaupunginhallituksen päätös __.__.2021 §__ on lainvoimainen. Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Rovaniemellä