

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Laihian kunta (y-0180451-0)
Laihiantie 50
66400 LAIHIA

Vuokralainen: Pihlajalinna Terveys Oy (y-2303024-5)
Kehräsaari B
33200 TAMPERE

1.2 Vuokra-alue

Kunta: Laihia

Tila ja RN:o Hoitokoti 1:148

Pinta-ala: 0,4210 ha

Kaava: Kirkonseudun asemakaava, kortteli 27.

Kiinteistötunnus: 399-405-1-148

Osoite: Vallinmäentie 47, 66400 Laihia

Rakennusoikeus: Käytetty ja suunniteltu laajennus 1107 kem2, kokonaisuudessaan 1300 kem2.

1.3 Rakennusten kauppakirjat ja kunnan päätökset

Laihian kunnan valtuusto on hyväksynyt tontilla olevien rakennusten myynnin Vuokralaiselle xx.xx.xxxx. Rakennusten myynnistä on tehty erillinen kauppakirja. .

Laihian kunta on hyväksynyt tehtäväksi tämän vuokrasopimuksen päätöksellään xx.x.20xx § xx.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue rakennusoikeuksineen luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty. Pääasiallinen käyttötarkoitus on palveluasuminen. Vuokralaisella on oikeus lisärakentamiseen tontilla. Lisärakentaminen edellyttää rakennuslupamenettelyä.

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

2.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

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 vuokra-alueen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

2.3 Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella on harjoitettu palveluasumistoimintaa.

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokra-alueella ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

2.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla vuokralaisesta johtuvasta syystä pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

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

2.5 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

2.6 Johtojen ym. sijoittaminen / rasitteet

Vuokranantaja omistaa kaikki tämän vuokrasopimuksen mukaisen korttelialueen (jälj. Korttelialue) kiinteistöjen maa-alueet sekä joitain rakennuksia. Vuokralainen omistaa vastaavasti tämän sopimuksen mukaisella vuokra-alueella olevat rakennukset. Vuokralainen ja/tai vuokranantaja sallii vuokranantajan/vuokralaisen osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten MRL 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Korttelialueelle/vuokra-alueelle korvauksetta sekä MRL 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai Korttelialueelle ja/tai vuokra-alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen vuokra-alueelle/Korttelialueelle. Lisäksi osapuolet sopivat, että Korttelialueella olevat kadut, kulkutiet ja parkkipaikat ovat vuokranantajan ja vuokralaisen vapaasti ja korvauksetta käytettävissä. Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan parkkipaikkojen mahdollisesta rakentamisesta, huollosta ja kunnossapidosta sekä paikkojen riittävydestä Korttelialueen kulloiseenkin tarpeeseen nähden siten, että parkkipaikkojen nykyinen suhteellinen määrä säilyy alueella. Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan Korttelialueen ulkoalueiden kunnossapidosta (esim. lumenajo, hiekoitus, nurmikonhoito, puiden,

pensaiden ja muiden istutusten hoito, ulkoalueiden siivous). Ellei erikseen ole toisin todettu, tässä tarkoitetuista rasitteista vuokralaiselle/vuokranantajalle mahdollisesti aiheutuva suoranainen haitta korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että Korttelialueella sijaitsee teleoperaattorin omistama tukiasema, jonne teleoperaattorilla on vapaa kulkuoikeus vuokra-alueen kautta.

3 VUOKRASUHTTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.6.2018 ja päättyy 31.12.2078. (60v)

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 yhtä vuotta ennen vuokra kauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräjän päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kahdeksansataaneljäkymmentäkaksi (842,00) euroa.

Vuotuinen vuokra maksetaan vuosittain viimeistään kesäkuun 30. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

Edellä mainitusta poiketen sen vuoden vuokra, jona sopimus allekirjoitetaan on neljäsataa (400,00) euroa ja se kuitataan maksetuksi tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksella.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951=100) seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi, vuokraa korotetaan vastaavasti. Indeksien laskiessa vuokraa ei alenneta.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2017 joulukuun indeksi, joka on 1935. Tarkistusindeksi on laskutusvuotta edeltävän vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevat 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 tai niiden laajennusosia;
- 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 olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Lunastusta suoritetaan se määrä, mihin lunastettava omaisuus vuokrasuhteen päättymisen ajankohta paikkakunnalla käyvän hinnan mukaan arvioidaan siinä kunnossa missä se silloin on. Jos rakennuksia, laitteita ja laitoksia voidaan edelleen käyttää entiseen tarkoitukseensa, on arvioinnissa lisäksi otettava huomioon niiden tuotto.

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.

5.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä 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 olevaa vuokralaisen tai kolmannelle kuuluvaa vuokralaisen vastuulla olevaa omaisuutta ei ole viety pois em. määräajassa on vuokranantajalla oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

5.6 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on etuoikeus ostaa vuokra-alue omakseen siinä tapauksessa, että vuokranantaja aikoo myydä/myy vuokrakohteena olevan maa-alueen. Vuokralaisen etuosto-oikeus on voimassa tämän vuokrasopimuksen voimassaoloajan. Kauppahinta määräytyy käyvän hinnan mukaisesti, jonka määrittää riippumaton kiinteistöjen arviointiin perehtynyt henkilö. Osapuolet maksavat arvioinnin kustannukset tasaosuuksin.

Mikäli vuokranantaja myy tai muutoin luovuttaa vuokrauksen kohteena olevan maa-alueen taikka osan siitä kolmannelle taholle vastoin vuokralaisen vaatimusta saada käyttää etuosto-oikeuttaan vuokra-alueen hankkimiseksi, on vuokranantaja velvollinen maksamaan vuokralaiselle sopimussakkona viisikymmentätuhatta (50.000,00) euroa. Vuokralaisella ei ole näyttövelvollisuutta etuosto-oikeuden rikkomisesta aiheutuneesta vahingosta taikka sen määrästä.

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, mikäli osapuolet yhteisesti sopivat tontilla harjoitettavalle palveluasumiselle on vielä kunnassa tarvetta. Mikäli uusi palveluasumisrakennus nähdään tarpeelliseksi, rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Ulkoalueiden kunnossapidosta Korttelialueella on todettu jo edellä kohdassa 2.8. Tavoitteena on, että tehtävä keskitetään yhdelle toimijalle. Toimijan velvollisuus on pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää tämän sopimuksen mukainen vuokraoikeus kaikkine ehtoineen vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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 (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

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

6.6 Sopimusrikkomukset

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen korvaamaan vuokranantajalle välittömät vahingot kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun kaksinkertaisen määrään saakka.

6.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

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

Liitteet **Korttelialueen kartta**

ALLEKIRJOITTAMINEN

Laihialla . xxxkuuta 2018

Vuokranantaja

Laihian kunta

Vuokralainen

Pihlajalinna Terveys Oy
