

VUOKRASOPIMUS

VUOKRAN KOHDE

Tällä vuokrasopimuksella vuokrataan **Rauman kaupungin X. kaupunginosan korttelin XX tontti X (684-XXX)** maanvuokralain (258/66) 3 luvun mukaisena vuokrana.

Tontti on erillispientalojen tontti. Sen pinta-ala on **XXX** m². Tontin osoite on **XX**

VUOKRANANTAJA

Rauman kaupunki
0138780-9
Kanalinranta 3
26100 Rauma

VUOKRALAINEN

Sukunimi Etunimi

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantajaa kohtaan vuokranmaksuvelvollisuus on yhteisvastuullista, mikäli vuokralaisia on useampi kuin yksi.

VUOKRAAMISEN PERUSTE

Vuokraamisen perusteena ovat seuraavat lainvoimaiset päätökset:
Rauman kaupunginvaltuuston päätös **X.X.20XX § X**
Rauman maankäyttöasiantuntijan päätös **X.X.202X § X ja X.X.202X § X**.

Vuokra-aika

1 § Vuokra-aika on **X**kuun 1. päivästä **202X X**kuun **31. päivään 208X**.

Vuokramaksu

2 § Perusvuokra tontista on **XX** euroa neliömetriltä vuodessa eli yhteensä **XX** euroa vuodessa.

Vuotuinen vuokra on vuosittain kahdessa, huhti- ja lokakuussa kannettavassa erässä maksettava Rauman kaupungin ilmoittamaan rahalaitokseen.

Vuokrakauden alusta lukien vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin ja maksua määrättäessä verrataan määräämisvuoden tammikuun indeksilukua (vertailuindeksi) vuoden **202X** keski-indeksiin (perusindeksi). Vuokramaksua korotetaan tai alennetaan indeksilukujen osoittamassa suhteessa (suora vertailu).

Jos vuokraa ei suoriteta määräaikana, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille korkoa viivästysajalta kaupungissa kulloinkin noudatettavana olevan viivästyskoron mukaisesti.

Uudelleen vuokraus

- 3 § Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, sikäli kun se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen.
- Vuokranantajan tulee vuokralaisen pyynnöstä hyvissä ajoin, kuitenkin vähintään kaksi (2) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä, ilmoittaa vuokralaiselle, tuleeko tontti uudelleen vuokrattavaksi samanlaiseen asuntotarkoitukseen.
- Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä vuokranantajalle kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

- 4 § Kun vuokrasuhde päättyy, on vuokranantaja velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat vuokralaisen rakennukset.
- Lunastuksena maksetaan 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.
- 5 § Kun vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa tämän sopimuksen 4 §:ssä tarkoitettu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi kunnes sopimus muutoin lakkaa.
- 6 § Milloin vuokranantaja on ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi tontin uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, ei vuokranantaja ole velvollinen suorittamaan lunastusta.
- Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen poistamaan sinne rakentamansa ja sijoittamansa rakennelmat, laitokset ja laitteet sekä muun omaisuutensa sekä siistimään vuokra-alueen kolmen kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä.
- Muussa tapauksessa vuokranantajalla on oikeus menetellä vuokra-alueella olevalla omaisuudella haluamallaan tavalla ja siistiä alue vuokralaisen kustannuksella.
- 7 § Jos vuokraoikeus tonttiin ja sillä olevat vuokralaisen rakennukset on kiinnitetty velasta, suorittaa vuokranantaja, kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa, 4 §:ssä mainitun lunastuksen siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etuoikeuden mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

Vuokratontin luovuttaminen ja vuokraoikeuden siirto

- 8 § Vuokratontin tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty ilman vuokranantajan erikseen antamaa lupaa.
- Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle viipymättä, mutta kuitenkin viimeistään 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.
- Jos vuokraoikeus siirretään ennen kuin rakennukset on rakennettu tämän sopimuksen 11 §:n 1 § momentissa mainittuun kuntoon, vuokraoikeuden siirtänyt vuokralainen on

velvollinen suorittamaan vuokranantajalle lisämaksuna kulloinkin perittävän vuotuisen vuokramaksun kaksikymmenkertaisena, ellei vuokranantaja erikseen vapauta vuokralaista tästä velvollisuudesta.

- 9 § Vuokranantaja sitoutuu olemaan myymättä tonttia vuokrakauden kuluessa muulle kuin vuokralaiselle.

Tontin käyttö ja rakentamisvelvollisuus

- 10 § Tonttia ei saa ilman vuokranantajan lupaa käyttää muuhun kuin asuntotarkoitukseen eikä tontilla saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristöä tai aiheuttaa tontin pilaantumista.

Mikäli tontin alue on kuitenkin vuokra-aikana pilaantunut, 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.

- 11 § Vuokralainen sitoutuu kolmen vuoden kuluessa vuokrakauden alusta lukien rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 100 kerrosneliömetriä. Tontti katsotaan rakennetuksi, kun rakennuksen käyttöönottokatselmus on pidetty.

Vuokralainen vastaa tontin rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä samoin kuin perustamistavan valinnasta.

Valmista rakennusta ei saa vuokranantajan luvatta kokonaan eikä osittain purkaa.

Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa, tuhoutuu tai puretaan, on se kolmen vuoden kuluessa uudelleen rakennettava.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakennusaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö määrätyn rakennusvelvollisuuden täyttämisen, on vuokranantajalla oikeus irtisanoa sopimus, paitsi milloin tontille rakennettavan rakennuksen rakentamiseksi on myönnetty ja voimassa valtion asuntolaina.

- 12 § Muussa kuin tämän sopimuksen 11 §:n 6 momentissa mainituissa tapauksissa ei vuokranantajalla ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen.

- 13 § Kaupungilla on oikeus pitää tontilla ennestään olevia johtoja sekä sijoittaa tarvittaessa vuokratontille ja sille rakennettavaan rakennukseen tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa tontista katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, on vuokralaisen luovutettava sitä varten tarvittava alue. Tämä ei kuitenkaan koske aluetta, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Vuokralaiselle edellä mainituista rakentamistoimenpiteistä aiheutuva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

- 14 § Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokratontilla olevat rakennukset, aidan ja muut rakennelmat sekä tontin muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

Ellei vuokralainen vuoden kuluessa kehotuksen saatuaan täytä tässä sopimuksessa määrättyä kunnossapitovelvollisuutta, vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen puolesta

tehdä edellä 1 kappaleessa mainitut toimenpiteet, jolloin vuokranantaja perii näistä töistä vuokralaiselta todellisten kustannusten mukaisen korvauksen ja sopimuksen rikkomisesta jäljempänä 19 §:ssä mainitun sopimussakon.

- 15 § Vuokralainen voi kaataa tontilta puita ja pitää kaadetun puunaineksen omanaan. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan puunkaadosta ja puujätteen käsittelystä omalla kustannuksellaan.

Vuokralainen vastaa puun kaatamisen aiheuttamasta vahingosta. Tarvittaessa vuokralainen huolehtii maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän maisematyöluvan hankkimisesta omalla kustannuksellaan.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

- 16 § Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännöksessä määrätään.

Milloin tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on vuokralainen velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty.

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.

Yleispalvelut

- 17 § Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon vesimittarin sijoittaminen liittymissopimuksen vedenhankintaehtojen mukaisesti sekä sähkö- ja kaukolämpöliitännät kulloinkin voimassa olevien liittymisehtojen mukaisesti.

Muut sopimusehdot

- 18 § Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokratontilla katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokralaiselle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä.

Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko vuokratontti ja sillä olevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan mitä rakennus-, palo-, terveys- tai ympäristönsuojelulainsäädännössä on säädetty tai määrätty tontinomistajan tai -haltijan noudatettavaksi.

Liittymisestä kaupungin vesi- ja viemäriverkoston sovitaan erikseen.

Tontin osalta pidetään oikeus vesihuoltolain mukaisen liittymismaksun perimiseen.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan jätelakia ja sen nojalla annettuja, kulloinkin voimassa olevia määräyksiä, kuten kaupungin jätehuoltomääräyksiä.

- 19 § Jos vuokralainen muutoin kuin 8 §:n 3 momentissa mainituin tavoin rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen

vuokranantajalle maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään laskennallisen vuosivuokran kaksinkertaisen määrän.

- 20 § Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet ja riidat käsitellään vuokranantajan kotipaikan käräjäoikeudessa.
- 21 § Vuokranantajan niin vaatiessa vuokralaisen on annettava vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksien ja suoritusten täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksista mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi kolmen vuoden vuokramaksun määräinen parhaalle etusijalle vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kiinnitetty panttikirja.
- 22 § Vuokralaiselta ei peritä kiinteistötoimitusmaksua tontin ensikertaisesta lohkomisesta.
- 23 § Vuokrasopimukseen merkitään, että Rauman kaupunginvaltuusto on erikseen päättänyt tonttien ostamisen ehdoista.
- 24 § Todetaan, että alue on aiemmin ollut metsätalouskäytössä eikä tontin käyttöön liity sellaista, mikä olisi aiheuttanut maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 25 § Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29. päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 3 luvun vuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Raumalla päivänä kuuta 202X

RAUMAN KAUPUNKI

Atte Hyvärinen

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.
Paikka ja aika edellä mainitut.

XX
ht. **XX**