Vuokralaisen kappale

**VUOKRASOPIMUS**

**VUOKRANANTAJA**

 **Rauman kaupunki**,

0138780-9

PL 41

 26101 Rauma

**VUOKRALAINEN**

 **vuokralainen**

y-tunnus

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

**KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET**

 Vuokraamisen perusteena ovat seuraavat lainvoimaiset päätökset:

 Rauman kaupunginvaltuuston pää­tös xxxx ja

 Rauman maankäyttöinsinöörin päätökset xxx

**VUOKRASOPIMUKSEN KOHDE**

 Tällä vuokrasopimuksella vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle **Rauman kaupungissa sijaitsevan tontin 684-xx-xx-xx** maanvuokralain (25­8/­66) 5 luvun mu­kaisena vuokrana.

 Vuokra-alue on xxxrakennusten tontti ja sen pinta-ala on **xxx m².** Vuokra-alueen osoite on **xxx.**

 Vuokrasopimuksen kohteesta käytetään myöhemmin nimitystä vuokra-alue.

**VUOKRA-AIKA**

 Vuokra-aika alkaa xxxkuun 1. päivänä 20xx ja päättyy **xxxkuun 31. päivänä 20xx.**

**VUOKRA JA MUUT MAKSUT**

1. **Vuokra**

 Perusvuokra vuokra-alueesta on **xxxx €** euroa vuodessa.

 Vuokra sidotaan elinkustannusin­deksiin (perusindeksi 1951:10=100) ja sitä tarkistetaan kunkin kalenterivuoden tammikuun 1. päivästä alkaen. Perus­indeksinä on vuoden **2023** keski-indeksi ja tarkistusindeksinä maksuvuoden tammikuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan kertomalla perusvuokra tarkistusindeksillä ja jakamalla se perusindeksillä.

 Vuokranantaja voi sopimuskauden aikana vaihtaa indeksilajin vuokralaista enempää kuulematta, mikäli vaihtaminen perustuu Rauman kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätökseen, jolla vastaavanlaisten vuokrasopimusten indeksilaji muutetaan.

 Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

1. **Vuokran maksaminen**

 Vuotuinen vuokra on maksettava vuosittain huhtikuussa laskutettavassa erässä Rauman kaupungin ilmoittamaan rahalaitokseen.

 Ellei vuokraa suoriteta määräaikana, vuokralainen on velvol­linen maksamaan erääntyneille erille kor­koa viivästysajalta korkolain (20.8.1982/633) 4 § 1 momentin mukaista viivästyskorkoa.

1. **Muita maksuja**

 Mikäli vuokra-alueella oleviin rakennuksiin toteutetaan kunnallisteknisiä liittymiä, vuokralainen on velvollinen maksamaan kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset liittymismaksut ennen verkostoihin liittämistä.

 Vuokralainen vastaa vuokra-alueen kiinteistönmuodostuskustannuksista.

 Mikäli rakentamisvelvoiteaikaa pidennetään, vuokralainen on velvollinen maksamaan siitä kulloinkin perittävän maksun.

1. **Vakuus**

 Vuokranantajan niin vaatiessa vuokralaisen on annettava vuokranantajalle vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi kolmen vuoden vuokramaksun määräisen parhaalle etusijalle vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kiinnitetyn panttikirjan tai muun vuokranantajan hyväksymän vakuuden. Vakuus on vaadittaessa uudistettava.

 Mikäli vakuusarvo ei enää täytä edellä esitettyä määrää, on vuokralainen velvollinen vuokranantajan niin vaatiessa sen hyväksymään lisävakuuden.

**VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS JA RAKENTAMISVELVOITE**

1. **Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toimintaan (teollisuusrakennustontti).

1. **Rakentamisvelvoite**

Vuokralainen sitoutuu kolmen vuoden kuluessa tämän vuok­rasopimuksen allekirjoittamisesta lukien rakentamaan vuokra-alueelle edellä kohdassa 5. tarkoitetun asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen yhteispinta-alaltaan noin xxxx m² suuruisen hallirakennuksen. Tontti katsotaan raken­netuksi, kun ra­ken­nusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi.

 Valmista rakennusta ei saa vuokranantajan luvatta kokonaan eikä osittain purkaa. Jos rakennus kokonaan tai osittain puretaan tai tu­houtuu, se on kolmen vuoden kuluessa raken­net­tava uu­delleen.

 Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakennusai­koja.

**MUUT EHDOT**

1. **Viranomaisluvat ja lainsäädäntö**

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

 Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvat.

1. **Vuokra-alueen rakentaminen**

 Vuokralainen vastaa vuokra-alueen maaperän, maanalaisten johtojen sekä rakentamiskelpoisuuden yksityis­kohtaisesta selvittämisestä samoin kuin perustamistavan valinnasta.

 Vuokralainen hankkii tarvittavat liittymät ja rakentaa kustannuksellaan vuokra-alueen käyttöä palvelevat ja sillä sijaitsevat vastuullaan olevat sähkö-, tiedonsiirto-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohdot ja valaistuksen sekä piha- ja kulkualueiden päällysteet ja rakenteet.

 Vuokra-alueen ulkopuolisen vuokra-aluetta palvelevan katu-, sähkö-, vesi-, viemäri-, kaukolämpö- ja katuvalaistusverkoston rakentamisesta ja ylläpidosta sovitaan erikseen.

 Vuokralainen on velvollinen aitaamaan vuokra-alueen rakennusvalvonnan, asema-

 kaavamääräysten tai lainsäädännön velvoittamalla tavalla.

 Vuokralaisella on oikeus kaataa rakennuksien, kulkuteiden ja johtoalueiden alueelta puut parhaaksi katsomallaan tavalla, sitten kun maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät luvat puiden kaatamiselle on saatu. Vuokralainen on velvollinen lunastamaan kaadetut puut käyvästä hinnasta.

 Vuokra-alueelta tuleva ylimääräinen maa-aines on vuokranantajan omaisuutta ja vuokranantajalla on oikeus kuljettaa se tontilta pois.

1. **Vuokra-alueen hoitaminen**

 Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen sekä vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa sekä noudattamaan niiden hoidosta annettuja määräyksiä.

 Vuokralainen on velvollinen tarkastamaan vuokra-alueella olevien puiden kuntoa ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin vahingonvaaran torjumiseksi.

1. **Vuokraoikeuden siirto**

 Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kaikkine vuokra-alueella olevine rakennuksineen ja rakennelmineen vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

 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 maakaaressa (540/95) on säädetty. Siirtäjä ja siirronsaaja vastaavat yhteisvastuullisesti vuokraehtojen täyttämisestä niin kauan, kunnes vuokraoikeuden siirto on kirjattu uuden vuokralaisen nimiin.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne erääntyneet vuokraerät viivästys-

korkoineen, jotka edellinen tämän vuokrasopimuksen vuokralainen tai edelliset vuokralaiset ovat jättäneet maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

1. **Alivuokraus**

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen kolmannen hallintaan on kielletty ilman vuokranantajan erikseen antamaa kirjallista lupaa.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus huoneenvuokrasopimuksin vuokrata tai muuten luovuttaa vuokra-alueella olevan rakennuksen tai sen osan hallinta kolmannelle.

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

1. **Vuokra-alueen pilaantuminen**

Ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue

on aiemmin ollut xxxxx käytössä. Vuokranantaja vakuuttaa ympäristönsuojelulakiin (527/2014) viitaten ettei tällä ole tietoa myytävällä alueella harjoitetusta sellaisesta toiminnasta, joka olisi aiheuttanut maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai että myytävän alueen maaperässä olisi jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on ennen mihinkään rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä velvollinen selvittämään maaperän pilaantuneisuuden, mikäli katsoo rakentamispaikka huomioiden siihen olevan aihetta. Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen

toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai sen osa pilaantuu, on vuokralainen velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulaissa säädetään.

Mikäli tontti tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulaissa säädetään. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on kustannuksellaan velvollinen toimittamaan vuokranantajalle selvityksen tontista. Selvityksen tulee olla niin kattava, että sen perusteella pystytään toteamaan, ettei tontti ole ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut.

Vuokranantajan vaatiessa vuokralainen on velvollinen toimittamaan kustannuksellaan vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä vuokranantajan hyväksymän tutkimuslaitoksen tekemän selvityksen vuokra-alueen maaperän puhtaudesta.

1. **Kadun kunnossa- ja puhtaanapito**

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 säädetyssä 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.

1. **Yhdyskuntaa palvelevat johdot, kadut yms.**

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

Kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta merkitä edellä

mainitut oikeudet rasitteena kiinteistörekisteriin.

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun

ja vuokra-alueen pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskan

ulottamista vuokra-alueelle, on vuokralaisen sallittava tämä korvauksetta.

1. **Katselmukset**

Vuokranantajalla on oikeus pitää vuokra-alueella ja rakennuksissa katselmuksia ja tarkastuksia vuokra-alueen ja rakennusten kunnon sekä vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi, joihin vuokralaisella on oikeus osallistua. Vuokralainen on velvollinen sallimaan pääsyn vuokra-alueelle.

Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava vuokran-

antajan määräämässä ajassa.

1. **Vuokra-ajan päättymiseen liittyvät velvollisuudet**

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokranantajalla on oikeus lunastaa vuokra-alueella

olevat vuokralaisen rakennukset sekä hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset maanvuokralain (258/66) 34 §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hinnasta, mikäli vuokranantaja on vuokralaiselle siitä kirjallisesti ilmoittanut ennen vuokra-ajan päättymistä.

Mikäli vuokranantaja ei lunasta rakennuksia, laitteita tai laitoksia, vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen poistamaan ne 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.

1. **Sopimuksen irtisanominen ja purkaminen**

Vuokrasopimuksen irtisanomisesta ja purkamisesta on voimassa, mitä maanvuokra-

laissa on säädetty.

Vuokranantajalla on lisäksi oikeus irtisanoa tämä sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa ”6. Rakentamisvelvoite” määrätyn velvoitteensa. Sopimuksen irtisanominen voidaan toimittaa, kun velvoitteen täyttämiselle asetettu määräaika on päättynyt ja vuokranantaja on antanut vuokralaiselle tätä koskevan ilmoituksen.

1. **Sopimussakko ja vahingonkorvaus**

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaiken tuottamuksellaan tai sopimus-

rikkomuksellaan vuokranantajalle aiheuttamansa vahingon sekä korvaamaan

siitä johtuneet palkka- ja muut kustannukset.

Jos vuokralainen rikkoo 5. kohdan käyttötarkoitusta, 6. kohdan rakentamisvelvoitetta tai 11. kohdan alivuokrausta koskevaa ehtoa on vuokralainen velvoitettu maksamaan myös sopimussakkoa silloisen vuosivuokran kymmenkertaisen määrän.

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen muita ehtoja tai sen nojalla annettuja

määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan vuokranantajalle myös sopimussakkoa, joka on määrältään sen hetkinen vuotuinen vuokra kolminkertaisena, ellei vuokran-

antajan ja vuokralaisen välillä muuta sovita.

Sopimussakon suorittamalla vuokralainen ei vapaudu tämän vuokrasopimuksen

mukaisista velvollisuuksistaan.

1. **Ilmoitukset ja tiedonannot**

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikkaa ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat

tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne vuokralaisen viimeksi kaupungille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen.

1. **Vuokra-alueen lunastaminen**

Vuokralaisella on oikeus lunastaa vuokra-alue omakseen, kun tämän sopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Vuokranantaja määrittelee erikseen kauppahinnan.

1. **Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet ja riidat käsitellään vuokranantajan kotipaikan käräjäoikeudessa.

1. **Sovellettava laki**

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29. päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 5 luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Raumalla päivänä kuuta 2024

RAUMAN KAUPUNKI

Atte Hyvärinen

talous- ja hallintopäällikkö

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Paikka ja aika kuin yllä.

XX Oy

XX