

MAANVUOKRASOPIMUS**SOPIJAPUOLET**

Vuokranantaja: Tampereen kaupunki

Vuokramies: **Tampereen Kotilinnasäätiö sr** Y-tunnus: 0155582-5

VUOKRA-ALUE

Tampereen kaupungin XXVI (Jokipohja) kaupunginosan korttelissa 646 sijaitseva tontti nro 2.

Osoite: Muotialantie 36, 33800 Tampere.

Tontin pinta-ala on 11 108 m² ja rakennusoikeus 4500+t510 km².

VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 1.11.2016 ja päättyy 31.10.2076.

VUOKRA

Vuokra ensimmäiseltä kalenterivuodelta on seitsemänkymmentäkaksituhatta ja 00/100 (72.000,00) euroa.

Tammikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) siten, että perusindeksinä pidetään indeksilukua sata (100) ja tätä vastaavana perusvuokrana kolmetuhatta seitsemänsataaseitsemänkymmentäseitsemän ja 54/100 (3.777,54) euroa vuodessa. Kunkin kalenterivuoden tarkistettu vuokra saadaan kertomalla perusvuokra luvulla, mikä saadaan jakamalla tarkistusindeksi perusindeksillä 100. Tarkistusindeksi on edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi.

Kunkin kalenterivuoden vuokra maksetaan kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 30.4. ja 30.9.

Ensimmäisen puolivuotiskauden vuokra maksetaan sopimusta allekirjoitettaessa.

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

MUUT VUOKRAEHDOT

1. Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

2. Vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä pidentää tässä tarkoitettuja rakentamisaikoja.

3. Vuokramies on tarkastanut tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokramies on verrannut näitä seikkoja tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokramiehellä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Vuokramies vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
4. Tontilla oleva ruokamulta tai muu irtain tai kiinteä maalaji, jota ei käytetä tontin kunnostamiseen, on vuokramiehen kustannuksellaan ajettava kaupungin osoittamaan keräys- tai kaatopaikkaan.

Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvä ylijäämäkiviaines on kaupungin omaisuutta, joka tulee kuljettaa korvauksetta kaupungin osoittamaan paikkaan.
5. Vuokramies on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontaviranomaisen luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokramies huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Perusparannustöihin tulee saada tarvittavat viranomaisluvut.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokramiehellä ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.
6. Vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokramiehen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulaissa (4.2.2000/86) tarkoitetulla tavalla pilaantunut, vuokramies on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 12 luvussa säädetään.

Mikäli vuokramies laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus puhdistaa alue vuokramiehen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokramieheltä.
7. Vuokramiehellä ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.
8. 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 etukäteen vuokramiehelle.

Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokramiehelle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.
9. Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokratontille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet.

Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko.
10. Vuokramies on velvollinen kohtuullista vuokraa vastaan tarvittaessa varaamaan ja luovuttamaan tontille rakennettavasta rakennuksesta yleistä sähkönjakelua varten tarvittavalle muuntamolle tarkoituksenmukaisen, enintään 30 m²:n suuruisen teknisen tilan tai luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusalueelta tai sen ulkopuolelta sopivan alueen erillistä muuntamorakennusta varten.
11. Vuokramiehellä on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:
 - a) vuokramies on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.
 - b) alue on muutoinkin tarkoitettu vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
 - c) vuokramies on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.
Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokramiehelle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokramiehelle asetetun määräajan päättymistä tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.
12. Kun vuokrasuhde päättyy, vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokramiehen omistamat vuokra-alueella sijaitsevat, edellä 2 kohdassa tarkoitetut rakennukset.

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokramiehen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

Vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana maksetaan lunastusta 60 prosenttia rakennusten sellaisesta teknisestä arvosta, jossa rakennusten ikä on otettu huomioon.

Arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

13. Mikäli asianosaiset sopivat vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokramiehelle, vuokranantajan lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Vuokranantaja voi viimeistään kuutta (6) kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittaa vuokramiehelle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 10 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana. Jos vuokramies ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

14. Vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokramies on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokramiehen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokramiehen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksen mukaisella tavalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

15. Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön 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, vuokramies on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

16. Vuokramiehellä on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaareissa (540/95) on säädetty.
17. Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.
18. Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokramies laiminlyö edellä 2 kohdassa tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvollisuuden täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokramiehen omaisuutta ja alueen siistimistä koskee tällöin se mitä edellä kohdassa 14 on määrätty.

Mikäli rakennettavan rakennuksen rakentamiseksi on myönnetty tai on voimassa valtion asuntolaina tai korkotukilaina, vuokranantaja sitoutuu laina-aikana olemaan irtisanomatta tai purkamatta tätä vuokrasopimusta.

19. Kohdassa 2 mainitun rakentamisvelvollisuutensa laiminlyöneen vuokramiehen on suoritettava kaupungille sopimussakkoa, ellei kaupunki vuokramiehen hakemuksesta erityisistä syistä toisin päätä. Sopimussakko on ensimmäiseltä rakentamisvelvollisuudelle asetetun määräajan ylittävältä vuokravuodelta voimassa olevan vuotuisen vuokranmaksun kaksinkertainen määrä ja tätä seuraavilta vuokravuosilta voimassa olevan vuotuisen vuokranmaksun kolminkertainen määrä siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on loppuun saatettu.

Jos vuokraoikeus siirretään ennen kuin kohdassa 2 mainittu rakentamisvelvoite on täytetty, on vuokramiehen suoritettava kaupungille sopimussakkoa vuotuisen vuokranmaksun kaksikymmentäviisikertainen määrä, ellei kaupunki vuokramiehen hakemuksesta erityisistä syistä toisin päätä.

20. Vuokramies valtuuttaa kiinteistötoimen hakemaan vuokramiehen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen tontin vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokramiehen rakennuksiin enintään vuotuisen vuokranmaksun kolminkertaiseen määrään asti.
- Vuokramies luovuttaa ja panttaa edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavan panttikirjan kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokranmaksun suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.
21. Vuokramies on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokramies on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.
22. Vuokranantajalla on oikeus pyydettyä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.
23. Vuokramiehen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti kiinteistötoimelle nimeään ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.
24. Kaupunki pidättää itselleen oikeuden vesihuoltolaissa (119/01) tarkoitetun vesihuoltolaitoksen liittymismaksun saamiseen.
25. Vuokramies vastaa vuokratontin lohkomiskustannuksista.
26. Vuokramies on velvollinen suorittamaan kaupungille kaupungin toimesta tonttia varten rakennetun talokohtaisen vesi- ja viemärijohdon rakentamiskustannusten korvaukset teknisen toimen esittämän laskun mukaan ennen veden toimitussopimuksen allekirjoittamista.
27. Kaupungilla on oikeus periä tontin vuokramieheltä talojohtojen lisärakentamiskustannukset, mikäli teknisen tilan sijainti poikkeaa kaupungin suosituksen mukaisesta paikasta.
28. Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.
29. Tämä sopimus tulee voimaan vuokramiehen osalta heti ja kaupungin osalta sitten kun kaupungin viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

Tampereella 14 kuun 14 päivänä 2016

Tampereen kaupunki, kiinteistötoimi



Virpi Ekholm
Vs. kiinteistöjohtaja

Vuokramies

Tampereen Kotilinnasäätiö sr

ALEXSOUSKI A. TANNA