

MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja: Vihdin kunta
PL 13
03101 Nummela
Y-tunnus: 01319056

Vuokralainen: Vihtijärven Kyläyhdistys ry
Lopentie 1775
03790 Vihtijärvi
Y-tunnus: 1870784-8

1 VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on noin 1 050 m² suuruisen alue, joka muodostuu osasta kiinteistöä 927-452-1-584 Koulunmaa Vihdin kunnan Vihtijärven kylässä.

Vuokra-alue on osoitettu liitteenä olevassa kartassa.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun (muu maanvuokra) tarkoittamalla tavalla kyläyhdistyksen ja Vihtijärven kyläyhteisön harjoittamaan yleishyödylliseen toimintaan Vihtijärven koulun pihapiirissä olevan talousrakennuksen, jonka vuokralainen omistaa, sijoituspaikkana.

Vuokranantajan kirjallisella suostumuksella vuokralainen voi käyttää vuokra-aluetta sekä alueella sijaitsevaa rakennusta muuhunkin tarkoitukseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennuksen korjausten ja kunnossapidon tarvitsemat viranomaisluvat ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa. Mikäli näin kuitenkin tapahtuu, on vuokralainen velvollinen korvaamaan vahingot tai haitat.

2.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennuksensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokralaisen omistamaa rakennusta ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Alueella kasvavia puita ja pensaita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa.

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 vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta mistään vuokra-alueelle tekemistään perusparannuksista tai muista töistä.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 40 vuotta.

Vuokra-aika alkaa xx.x.2022 ja päättyy xx.x.2062

3.2 Uudelleenvuokraus

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

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

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

3.3 Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrausta tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona vuokranantaja ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin todettu pilaantuneeksi tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 14 luvun tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotussa luvussa säädetään.

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

3.4 Alivuokraus

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

3.5 Katselmukset

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

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokra on yksi (1) euro / vuosi. Vuokra maksetaan etukäteen koko vuokra-ajalta eli 40 vuodelta vuokrasopimuksen allekirjoittamispäivänä.

Mikäli vuokra-alueen käyttötarkoitus muuttuu edellä 2.1 kohdassa tarkoitetusta tai vuokranantaja ei ole antanut suostumustaan yleishyödyllisen käytön laajentamiseen kohdassa 2.1 tarkoitetusta käyttötarkoituksesta vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokran määrä uutta käyttötarkoitusta vastavaksi käyväksi vuokraksi. Tällöin etukäteen maksettu vuokra huomioidaan osaksi vuokranmaksua.

Vuokranantajan tarkistaessa vuokraa edellä mainitusti, sidotaan tarkistettu vuokra elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että tarkistettu vuokra on uusi perusvuokra, jota muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Perusindeksinä käytetään tarkistusta edeltäneen vuoden keski-indeksilukua ja tarkistusindeksinä kutakin vuokranmaksuvuotta edeltävän vuoden keski-indeksilukua. Elinkustannusindeksillä tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusoikeus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantajalla on oikeus lunastaa alueella vuokrakauden alkaessa olleet ja vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

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

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

5.2 Lunastushinta ja sen suorittaminen

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

5.3 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusoikeuteen

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

5.4 Lunastamatta jäävä omaisuus

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

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (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.

5.5 Alueen luovuttaminen

Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen, hävitettävä alueella mahdollisesti olleet jätteet asianmukaisesti sekä luovuttamaan alueen vuokranantajan hyväksymässä kunnossa.

5.6 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä ostaa vuokra-alue omakseen, edellyttäen, että vuokranantaja on tuolloin muutenkin myymässä vuokra-aluetta ja, että tämän myynnin kohteena on vain kyseinen vuokra-alue, ei laajempi kokonaisuus. Vuokranantaja määrittelee kauppahinnan.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Kulkuyhteys vuokra-alueelle

Vuokra-alueelle kuljetaan vuokranantajan osoittamaa reittiä pitkin. Vuokralainen vastaa kulkuyhteyden kunnossapidosta omalta osaltaan.

6.2 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. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

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

6.3 Vesi- ja jätevesi

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten tarvitsemien vesi- ja viemärijohtojen kunnosta ja kunnossapidosta.

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

Mikäli vuokralainen rikkoo sopimuksen ehtoja, on vuokranantajalla oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla.

Lisäksi sopijapuolella on oikeus irtisanoa sopimus maanvuokralain (258/66) mainituilla perusteilla.

6.6 Vuokraoikeuden kirjauttaminen

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

6.7 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut alueen ja rajat sekä maasto-olosuhteet. Vuokralainen on verrannut näitä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

6.8 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat

- lainhuutotodistus xx.x.2022
- rasiustodistus xx.x.2022
- kiinteistörekisteriote xx.x.2022

6.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

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

Vihdissä, _____kuun __. päivänä 2022

Vuokranantaja

VIHDIN KUNTA

Tämän maanvuokrasopimuksen hyväksyn ja sitoudun täyttämään maanvuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Vuokralainen

VIHTIJÄRVEN KYLÄYHDISTYS RY

MAANVUOKRASOPIMUKSEN LIITEKARTTA

