

MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä vuokrasopimus perustuu kaupunginhallituksen päätöksiin 23.9.2015 § 188 ja 18.5.2016 § 104.

VUOKRANANTAJA: Kauniaisten kaupunki (Y-tunnus 0203026-2) (jäljempänä vuokranantaja)
Kauniaistentie 10, 02700 Kauniainen

VUOKRALAINEN: Bostads Ab Magnus Hagelstamsvägen 3 (Y-tunnus 0223970-1) (jäljempänä vuokralainen)
c/o Espoon Isännöinti Oy, Tinurinkuja 4, 02650 Espoo

vuokranantaja ja vuokralainen jäljempänä yhdessä osapuolet

VUOKRA-ALUE

Kauniaisten 5. kaupunginosan korttelin 132 tontti 1
Kiinteistötunnus: 235-5-132-1
Pinta-ala: 2314 m²
Asemakaava: Ak 194
Asemakaavamerkintä: asuinkerrostalojen korttelialue (AK/s)
Rakennusoikeus: 2370 k-m²
Osoite: Magnus Hagelstamin tie 3, 02700 Kauniainen.

Kartta vuokra-alueesta on tämän sopimuksen liitteenä.

1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 2.3.2016 ja päättyy 1.3.2066.

2 Vuokra

2.1 Vuokran määräytyminen

Vuokran määrä on 30.085 euroa vuodessa 2.3.2016-1.3.2020 ja 40.113 euroa vuodessa 2.3.2020-1.3.2066 (perusvuokra).

Vuokran määrittämisessä on otettu huomioon tämän vuokrasopimuksen alkaessa oleva tontin käytetty rakennusoikeus, joka vuokrasopimuksen allekirjoittamisen ajankohtana on kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 1508 k-m². Mikäli tontin käytetty rakennusoikeus kasvaa vuokra-aikana, perusvuokra tarkistetaan käytettyä rakennusoikeutta vastaavaksi, ja tästä tehdään merkintä tähän sopimukseen.

2.2 Indeksiehto

Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2017 alkaen. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksilukuna on vuoden 2016 maaliskuun indeksiluku. Vertauslukuna on tarkistusta edeltävän kalenterivuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja tulos kerrotaan perusvuokralla.



2.3 Vuokran maksaminen

Vuokra ajalta 2.3.2016 – 31.12.2016 maksetaan jaettuna kahteen erään, joista ensimmäinen erä (maalis-heinäkuu) on maksettava viimeistään heinäkuun 15. päivänä ja toinen erä (elo-joulukuu) viimeistään marraskuun 30. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille laskua vastaan.

Vuokra ajalta 1.1.2017 - 31.12.2065 maksetaan kalenterivuositain jaettuna kahteen erään, joista ensimmäinen erä (tammi-kesäkuu) on maksettava viimeistään toukokuun 31. päivänä ja toinen erä (heinä-joulukuu) viimeistään marraskuun 30. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille laskua vastaan.

Vuokra ajalta 1.1.2066 - 1.3.2066 maksetaan viimeistään 28.2.2066 vuokranantajan osoittamalle tilille laskua vastaan.

2.4 Vuokran maksamisen viivästyminen

Mikäli vuokran maksaminen viivästyy, erääntyneille erille maksetaan korkolain (633/1982) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

2.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, on velvollinen maksamaan viivästyskorkoineen myös ne vuokrat, jotka edellinen vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

3 Vuokra-alueen käyttö

3.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asuntotarkoitukseen siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen rakennuttama asuinrakennus. Vuokra-alue on ollut vuokralaisen hallinnassa edellisen vuokrasopimuksen nojalla 1.3.1966-1.3.2016.

Vuokra-aluetta ei saa ilman vuokranantajan lupaa käyttää muuhun kuin asuntotarkoitukseen eikä vuokra-alueella saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka häiritsee ympäristöä tai aiheuttaa vuokranantajalle tai muille vahinkoa tai haittaa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki käyttötarkoituksen edellyttämät viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

3.2 Vuokra-alueen kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja rakennuksensa hyvässä kunnossa sekä huolehtimaan alueen siisteydestä ja turvallisuudesta.

Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Vuokralainen saa ryhtyä toimenpiteisiin vaaraa aiheuttavien puiden osalta ilman vuokranantajan lupaa. Muuhun puiden kaatamiseen on saatava vuokranantajan lupa. Puiden kaatamisessa on lisäksi noudatettava niitä koskevia säännöksiä ja määräyksiä. Rakennus- ja kunnossapitotöiden ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava.



Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä. 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 sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

Vuokralaisella on oikeus siirtyä maalämpöön ja tehdä sitä varten tarvittavat maalämpökaivot ja siihen liittyvät putket ym. vuokra-alueella tarpeellisten viranomaislupien mukaisesti. Vuokranantaja antaa tarvittaessa tähän suostumuksen.

3.3 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu tai roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana pilaantunut tai roskaantunut, vuokralainen huolehtii alueen puhdistamisesta viranomaisen määräämään tasoon siten kuin ympäristönsuojelulain (527/2014) 14 luvussa ja/tai jätelain (646/2011) 8 luvussa säädetään.

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

3.4 Katselmukset

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. Vuokranantaja ilmoittaa katselmuksesta hyvissä ajoin ennalta vuokralaiselle. Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, on puutteellisuus korjattava vuokranantajan määräämässä kohtuullisessa ajassa.

3.5 Rakennusten purkamiskielto ja rakentamisvelvollisuus

Vuokra-alueella olevia rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan lupaa.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus palaa tai muutoin tuhoutuu, vuokralaisen on rakennettava tilalle vähintään entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava vuoden kuluessa ja loppuunsaatettava kolmen vuoden kuluessa mainitusta tapahtumasta lukien siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöön otettavaksi. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää edellä mainittua määräaika.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kuukauden kuluessa rakentamisvelvollisuuden täyttämiseksi asetetun määräajan päättymisestä lukien. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten kohdassa 6.5 on määritelty.

3.6 Alivuokraus ja hallinnan luovuttaminen

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



4 Vuokraoikeuden luovuttaminen

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

Vuokralaisen, jolle vuokraoikeus on siirtynyt, tulee hakea vuokraoikeuden kirjaamista siten kuin maakaassa (540/1995) säädetään.

Vuokralaisen, jolle vuokraoikeus on siirtynyt, tulee kirjallisesti ilmoittaa siirrosta vuokranantajalle kolmen kuukauden kuluessa siirron tapahtumisesta. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset saantokirjasta, vuokrasopimuksesta ja mahdollisista muista saantoon liittyvistä asiakirjoista. Vuokraoikeuden luovuttaja on vastaavasti velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle.

5 Uudelleen vuokraus

5.1 Vuokralaisen etuoikeus ja ilmoitusvelvollisuus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 1 mainitun vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt olennaisilta osin kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa ja alue on muutoinkin tarkoitettu vuokrata samanlaiseen käyttötarkoitukseen.

Vuokralaisen tulee viimeistään yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittaa kirjallisesti vuokranantajalle, mikäli hän haluaa käyttää etuoikeuttaan.

5.2 Kaupungin ilmoitusvelvollisuus

Vuokranantajan tulee vuokralaisen pyynnöstä hyvissä ajoin, kuitenkin aikaisintaan kolme vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä, ilmoittaa vuokralaiselle, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Mikäli vuokranantaja on viimeistään yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen vuokra-ajan päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokranmaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan jäljempänä mainittua lunastusta.

6 Lunastaminen

6.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 1 tarkoitetun vuokra-ajan päätyttyä, vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokra-alueella sijaitsevan kohdassa 3.1. mainitun vuokralaisen omistaman rakennuksen.

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

Lunastusvelvollisuus ei koske ilman asianmukaista lupaa rakennettuja rakennuksia, keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia, ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä puita ja pensaita.

6.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 6.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

6.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä yleisyyslaitteita.

Mikäli maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, tämän sitä vaatiessa hyvissä ajoin, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa tämän saatavan asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä lunastushinnasta tulee vuokralaiselle.

6.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus lunastusvelvollisuuteen

Mikäli osapuolet sopivat kohdassa 1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokra-ajan päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle samalle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 6.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokra-ajan loppuun tai kunnes sopimuksen voimassaolo muutoin lakkaa.

6.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

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

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä se 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.

7 Muut sopimusehdot

7.1 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen on velvollinen sallimaan vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen ja laitteiden yms. sekä niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

7.2 Katualueen ym. luovutusvelvollisuus

Jos vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuhun yleiseen tarkoitukseen, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan mainittuun tarkoitukseen tarvittavan alueen. Luovutusvelvollisuus ei kuitenkaan koske aluetta, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Vuokralaisella on oikeus saada alueen luovuttamisesta aiheutuvista haitoista ja vahingoista korvausta kaupungilta.

7.3 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralainen vastaa tontinomistajalle kuuluvista kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) annetussa laissa säädetyistä velvollisuuksista.

7.4 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue vuokra-aikanaan vuokranantajan erikseen vahvistamin ehdoin ja hintaan.

7.5 Vuokra-alueen myynti

Vuokranantaja sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta vuokra-ajan kuluessa muulle kuin vuokralaiselle kohdan 7.4 mukaisesti.

7.6 Vuokraoikeuden kirjauttaminen

Vuokralainen on velvollinen hakemaan tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden kirjaamista siten kuin maakaassa (540/1995) säädetään.

7.7 Kiinnitys vuokra-alueen vuokraoikeuteen

Vuokralainen on velvollinen kolmen kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta hakemaan parhaalla etusijalla kolminkertaisen perusvuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokralaisen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

7.8 Panttaussitoumus

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan edellä kohdassa 7.6 mainittua kiinnitystä koskevan panttikirjan vuokranantajalle vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

7.9 Sopimusehtojen rikkominen

Mikäli vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, hän on velvollinen maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta sekä sen lisäksi sopimussakkoa kunkin olennaisen sopimusrikkomuksen osalta erikseen kaksi kertaa vuotuisen vuokran määrään.

7.10 Vuokrasopimuksen päättäminen

Sopijapuolella on oikeus päättää vuokrasopimus maanvuokralaissa (258/1966) ja tässä sopimuksessa mainituilla perusteilla.

7.11 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvottelemalla. Mikäli erimielisyyttä ei voida sopia, asia saatetaan Espoon käräjäoikeuden ratkaistavaksi.



11

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

Vuokranantaja:

Kauniainen 21.6.2016

Kauniaisten kaupunki



kaupunginjohtaja



kaupunginsihteeri

Vuokralainen:

Kauniainen .6.2016

Bostads Ab Magnus Hagelstamsvägen 3



hallituksen puheenjohtaja



hallituksen jäsen



hallituksen jäsen

LIITE: Kartta vuokra-alueesta

LIITE
KARTTA VUOKRA-ALUEESTA

