

MAANVUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

Oulun Järjestöyhdistys ry
0187682-1
Pakkahuoneenkatu 19, 90100 Oulu

jäljempänä "Vuokranantaja"

VUOKRALAINEN

Rakennuskartio Oy perustettavan yhtiön lukuun
0189229-0
Voimatie 6 B, 90440 Kempele

jäljempänä "Vuokralainen"

TAUSTA

Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle alla yksilöidyn tontin, jolle Vuokralainen saneeraa yhden vanhan rakennuksen ja rakentaa uusia asuinrakennuksia omistukseensa ja omalla kustannuksellaan.

VUOKRAKOHDE

Oulun kaupungin 2. kaupunginosan korttelissa 11 sijaitseva tontti nro: 72, kiinteistötunnus 564-2-11-72.

Tontin pinta-ala on 1 422 m² ja rakennusoikeus 5 700 kerrosneliömetriä.

SOPIMUSEHDOT:

1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 60 vuotta alkaen tontin hallinnan luovutuksesta

Vuokra-ajan pidentämisestä voidaan molempien osapuolten suostumuksella sopia maanvuokralain (29.4.1966/258) mukaisesti.

2. Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi asuntotarkoitukseen siten kuin alueen käyttötarkoituksesta on kaavassa tarkemmin määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

3. Vuokra

Vuokra on 100 000 euroa vuodessa lisättynä maapohjan kiinteistöveron määrällä (perusvuokra). Vuokra maksetaan Vuokranantajalle kuukausittain laskua vastaan siten, että vuotuinen vuokra tulee maksetuksi kahdessatoista yhtä suuressa erässä.

Vuokra on sidottu Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokra on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna on vuoden 2017 tammikuun indeksiluku. Tarkistusindeksinä on kulloinkin kuluvan vuoden tammikuun pisteluku. Vuokra tarkistetaan 1.1.2018 alkaen kalenterivuosittain siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin tarkistusindeksi on perusindeksiä suurempi. Indeksien alentuminen ei alenna vuokraa.

4. Vuokran maksaminen

Vuokra on maksettava vuokranantajan ilmoittamalle tilille kuukausittain kuukauden viimeiseen päivään mennessä. Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokraa tontin hallinnan luovutuspäivästä lukien.

Mikäli Vuokralainen ei ole saanut tontille lainvoimaista rakennuslupaa maapohjan hallinnan luovutukseen mennessä, maksetaan maanvuokraa puolet (50 %) siihen saakka, kunnes lainvoimainen rakennuslupa on saatu. Vuokralainen sitoutuu hakemaan rakennuslupaa tontille 30.9.2017 mennessä.

Ellei vuokraa eräpäivänä suoriteta, Vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneelle vuokralle eräpäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain säännösten mukaisesti ja saamisen velkomisesta aiheutuvat perimiskulut.

5. Muut maksut

Vuokralainen maksaa vuokran lisäksi vuokranantajalle tämän esittämän laskun perusteella Vuokranantajan kiinteistöstä vuosittain maksuman kiinteistöveron. Rakennuksista perittävä kiinteistövero kuuluu Vuokralaisen vastattavaksi.

6. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus Vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus kaikkine vuokra-alueella olevine rakennuksineen ja laitteineen kolmannelle osapuolelle. Jos Vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden Lehto Group Oyj konsernin ulkopuolelle kolmannelle osapuolelle ennen kohdassa 10. mainitun rakentamisen valmistumista ilman Vuokranantajan suostumusta, Vuokralainen sitoutuu maksamaan Vuokranantajalle sopimussakkona kulloinkin perittävän vuotuisen vuokran 30-kertaisena.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokra-oikeudesta erillään.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta Vuokranantajalle kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Edelleen Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi sen jälkeiseltä ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdolliset vuokraoikeuden siirtoa edeltävältä ajalta olevat maksamattomat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja Vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

7. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokraoikeuden kirjaamista on haettava maakaaren (12.4.1995/540) mukaan siltä maanmittaustoimistolta, jonka toimialueella kiinteistö sijaitsee, kuukauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta.

8. Kiinnitys ja panttaussitoumus

Vuokralainen hakee omalla kustannuksellaan vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin, vuokra-alueella rakennettaviin rakennuksiin ja laitteisiin parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen, joka sopimuksen allekirjoitushetkellä on rahamäärältään kolmen vuoden perusvuokraa vastaava määrä eli 300 000 euroa. Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava Vuokranantajalle todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavan panttikirja.

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin edellä mainittua kiinnitystä koskevan panttikirjan Vuokranantajalle tämän vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

9. Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen hallintaan.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus vuokrata tai muuten luovuttaa vuokra-alueella oleva omistamansa rakennus tai sen osa kolmannelle osapuolelle käytettäväksi.

10. Rakentamisvelvollisuus

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille 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.

Tontille rakennettavaa rakennusta ei saa Vuokranantajan suostumuksetta osittainkaan purkaa. Jos rakennus puretaan, palaa taikka muutoin tuhoutuu joko kokonaan tai osittain, se on rakennettava uudelleen kolmen vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja

11. Rakentamista koskevat vaatimukset

Vuokrakohteen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan ja myönnetyn rakennusluvan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamisohjetta ja lähiympäristösuunnitelmaa.

Vuokralainen sitoutuu liittämään vuokrakohteen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Energiatehokkuuden osalta tulee noudattaa rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä. Kerrostalotonttien energiavaatimukset tulee sopia rakennusvalvonnan kanssa tonttikohdasta erikseen.

12. Rasitteet ja vastaavat

Vuokranantaja sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että vuokra-aluetta koskevat vuokralaisen uudisrakennushankkeen edellyttämät rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset saadaan asianmukaisesti tehtyä ja kirjattua. Rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten mukaisista hoito-, kustannus- ja ylläpito- sekä korjausvastuista tulee sopia siten, että nämä vastuut kuuluvat Vuokralaisen vastattavaksi.

13. Käyttö ja kunnossapito ym.

Vuokrakohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän maanvuokrasopimuksen mukaisiin tarkoituksiin, eikä sillä saa rakentamisvaiheen jälkeen harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Vuokralainen huolehtii rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta sen mukaan mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä muualla lainsäädännössä kiinteistöjen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta kiinteistön omistajalle/haltijalle määrätään. Vuokralaisen on pidettävä vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja noudatettava Vuokranantajan antamia kunnossapitoa koskevia määräyksiä.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

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

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta tontin arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

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

Muilta osin vuokralaisen hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä ja siitä aiheutuvista seuraamuksista on säädetty maanvuokralaissa ja sovittu tämän vuokrasopimuksen 19. kohdassa.

14. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei Vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai sen osa on kuitenkin vuokra-aikana pilaantunut vuokralaisesta johtuvasta syystä, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin säädetään ympäristönsuojelulain (527/2014) 14 luvussa.

Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

Vuokranantajan vaatimuksesta ja kustannuksella Vuokralainen on velvollinen teettämään ja toimittamaan Vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä vuokranantajan hyväksymän tutkimuslaitoksen tekemän selvityksen vuokra-alueen maaperän puhtaudesta.

15. Katselmukset

Vuokranantajalla ja viranomaisilla on oikeus pitää vuokra-alueella katselmuksia ja tarkastuksia vuokra-alueen ja rakennusten kunnon ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan asianomaisille pääsyn vuokra-alueelle ja siellä oleviin rakennuksiin. Vuokralaisella on oikeus osallistua Vuokranantajan ja viranomaisten kanssa katselmuksiin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta hyvissä ajoin Vuokralaiselle.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on Vuokralainen velvollinen korjaamaan puutteellisuudet Vuokranantajan ja viranomaisten määräämässä ajassa.

16. Vuokra-alueen uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-kohte uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen ja
- c) Vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa Vuokralaiselle tämän pyynnöstä viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen yllä mainitun Vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Vuokra-alue vuokrataan uudelleen tällöin päätettävillä ehdoilla.

17. Menettely sopimuksen päättyessä

Vuokrasopimuksen päättyessä sovelletaan ensisijaisesti tämän sopimuksen kohdan 16. mukaista menettelyä vuokrasuhteen jatkamisesta.

18. Ilmoitukset ja tiedonannot

Osapuolten on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti toiselle osapuolelle nimeään, osoitettaan sekä kotipaikkaa ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Osapuolilla on oikeus antaa toiselle osapuolelle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vastaanottavan osapuolen viimeksi ilmoittamaan osoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen.

19. Vahingonkorvausvastuu

Jos Vuokralainen tai Vuokranantaja rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen korvaamaan toiselle sopijaosapuolelle aiheutuneet vahingot täysimääräisesti.

20. Kohteeseen tutustuminen

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

21. Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1) lainhuutotodistus;
- 2) rasiustodistus;
- 3) kiinteistörekisteriote;
- 4) kaavakartat ja -määräykset.

Vuokralainen on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

22. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä vuokrasopimuksesta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Siinä tapauksessa, että neuvotteluratkaisua ei saada aikaan, erimielisyydet ratkaistaan yleisessä tuomioistuimessa, ensiasteena Oulun kärjäoikeus.

Allekirjoitukset


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

Oulussa helmikuun 13. päivänä 2017

OULUN JÄRJESTÖYHDISTYS RY


Jaakko Alavuotunki, pj.


Mikko Raudaskoski, vpj.


Tapani Sillanpää, sihteeri

RAKENNUSKARTIO OY, perustettavien yhtiöiden lukuun


Eljas Kauppila, hankejohtaja

TODISTAVAT


Petteri Haapala


Arto Havana

Liitteet 1. Kartta

Karttatulosteella näytetään kaikki tulostusalueelle osuvat käyttöoikeusyksiköiden osat, joiden sijaintitieto on Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterissä merkitty kiinteistön alueelle tai sen läheisyyteen. Kiinteistöä rasittavat käyttöoikeusyksiköt selviävät kiinteistörekisteriotteesta

Käyttöoikeusyksikönsat

Numero: 1

Tunnus: 000-2011-K021191

Osa: 1 / 1

Nimi: Kallioparkki, 2009-Koy 1

Laji: Käyttöraite (222)

Otetiedot Rek.nro 63891 ajalta 13.02.2017 10:07**NIMI**

Oulun Järjestöyhdistys r.y.

KOTIPAikka

Oulu

OSOITEMäkelininkatu 29
90100 Oulu**REKISTERINUMERO**

63.891

MERKITY REKISTERIIN

01.10.1953

NIMENKIRJOITUSTAPA (Rekisteröity 30.01.1981)

Yhdistyksen nimen kirjoittavat puheenjohtaja, varapuheenjohtaja, sihteeri ja taloudenhoitaja, kaksi yhdessä.

SÄÄNTÖMÄÄRÄISET NIMENKIRJOITTAJAT (Rekisteröity 05.06.2012)Puheenjohtaja, Alavuotunki Jaakko Johannes, Oulu
Varapuheenjohtaja, Raudaskoski Mikko Sakari, Oulu
Sihteeri, Sillanpää Mikko Tapani, Oulu**SÄÄNTÖMUUTOS (Rekisteröity 19.03.2001)**

Sääntömuutos on hyväksytty.

NIMIHISTORIA01.10.1953 -
Oulun Järjestöyhdistys r.y.**HENKILÖTIEDOT**Alavuotunki Jaakko Johannes, Meri-Toppilan katu 6 A 1, 90520 Oulu
Raudaskoski Mikko Sakari, Kurjenpolvi 2 F 4, 90580 Oulu
Sillanpää Mikko Tapani, Tapiontie 15 C 15, 90570 Oulu**Takaisin hakutulokseen**

MAANVUOKRASOPIMUKSEN TÄYDENNYS

VUOKRANANTAJA

Oulun Järjestöyhdistys R.Y.
0187682-1
Pakkahuoneenkatu 19, 90100 Oulu

jäljempänä "vuokranantaja"

VUOKRALAINEN

Rakennuskartio Oy perustettavan yhtiön lukuun
0189229-0
Voimatie 6 B, 90440 Kempele

jäljempänä "vuokralainen"

VUOKRAKOHDDE

Oulun kaupungin 2. kaupunginosan korttelissa 11
sijaitseva tontti nro: 72, kiinteistötunnus 564-2-11-72.
Tontin pinta-ala on 1 422 m²

TÄYDENNYS


Tällä maanvuokrasopimuksen täydennyksellä sovitaan
vuokra-aika alkamaan 1.1.2018

ALLEKIRJOITUKSET

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

Oulu, 31.5.2017

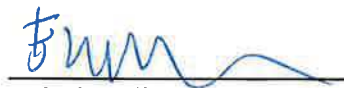
Vuokranantaja
Oulun Järjestöyhdistys R.Y.


Jaakko Alavuotunki, pj.


Mikko Raudaskoski, vpj.


Tapani Sillanpää, sihteeri

Vuokralainen
Rakennuskartio Oy
perustettavan yhtiön lukuun


valtakirjalla
Eljas Kauppila, hankejohtaja