

KERROSTALOTONTIN VUOKRASOPIMUS

Mäntän kaupunki (kaupunki) vuokraa tällä sopimuksella Koskelantalot Oy:lle (vuokramies) jäljempänä mainitun kerrostalotontin asuntotarkoituksiin maanvuokralain (258/66) 3 luvun mukaisesti ja seuraavilla ehdoilla:

1. Vuokrauksen kohde

Mäntän kaupungin 1 kaupunginosassa korttelissa 176 sijaitseva pinta-alaltaan 3747 m²:n suuruinen kerrostalotontti 2.

Vuokraan ei sisälly tontilla oleva kerrostalo, jonka luovutuksesta osapuolet ovat tänään tehneet kauppakirjan erikseen.

2. Vuokra-aika ja vuokramiehen etuoikeus uudelleenvuokraukseen

Vuokra-aika alkaa 1.4.1988 ja päättyy 31.3.2048.

Vuokramiehellä, joka on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa, on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle erillisellä sopimuksella perusteiltaan entisin ehdoin. Vuokramiehen tulee kirjallisesti ilmoittaa kaupungille viimeistään yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä, haluaako vuokramies tontin uudelleen vuokrattavaksi samanlaiseen tarkoitukseen, uhalla, että etuoikeus muuten menetetään.

Alkuperäisen vuokra-ajan päätyttyä kaupunki on velvollinen lunastamaan tontilla olevat vuokramiehen rakennukset ja pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet sekä laitokset.

Lunastusvelvollisuus ei käsitä ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä rakennuksia, laitteita ja laitoksia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen tai jotka on rakennettu ilman asianmukaista lupaa tai lupaehtojen vastaisesti. Lunastushintana maksetaan 60 prosenttia lunastuskohteiden nk. teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Milloin kaupunki on ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokramiehelle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 15 vuodeksi entisin ehdoin taikka edellisen sopimuksen päättymisestä välittömästi alkavan uuden vuokrasopimuksen tekemiseen oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokranmaksusta, joka ei ylitä tontin käypää

vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokramies ei ole hyväksynyt tarjousta, kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

Tällöin on vuokramies velvollinen vuokrasuhteen päättyessä purkamaan omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia pureta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, kaupungilla on oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta vuokramiehen kustannuksella.

3. Vuokra ja sen maksaminen

Vuotuinen vuokranmaksu on **kuusituhattasatakaksi (6.102,-)** markkaa. Tämä maksetaan vuosittain kunkin vuoden kesäkuun kuluessa. Kaupunki laskuttaa vuokran.

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuotuinen vuokra ja perusindeksinä ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista viimeksi julkaistu tiedossa oleva pisteluku, joka on joulukuun 1987 indeksiluku 1063.

Tarkistusindeksi on kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku ja tarkistettu vuokra maksetaan seuraavan maaliskuun alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksi, korotetaan tai alennetaan perusvuokraa vastaavasti.

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain mukaisesti viitenä ensimmäisenä vuotena sopimuksen tekemisestä otetaan indeksinmuutoksesta kulloinkin huomioon puolet. Kuudennen sopimusvuoden alusta lukien indeksinmuutos otetaan huomioon täysimääräisesti. Sitä indeksinmuutosta, joka mainitulla tavalla on jätetty ottamatta huomioon ei myöhemminkään oteta huomioon suoritusta korottavana perusteena. Kuudennen sopimusvuoden alusta lukien uudeksi perusvuokraksi otetaan vuokra, jonka suuruiseksi perusvuokra on 50 prosenttisesti kasvava viidennen sopimusvuoden loppuun mennessä. Uudeksi perusindeksiksi otetaan kuudennen vuoden tammikuun indeksi.

Mikäli vuokraa ei makseta määräaikana, vuokramies on velvollinen maksamaan erääntyneille erille vuotuista korkoa viivästysajalta kaksitoista (12) prosenttia.

4. Vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokratontin tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan vuokraoikeutta kokonaan siirtämättä on kielletty ilman kaupungin erikseen antamaa lupaa.

Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus kokonaan toiselle. Tällöin on se, jolle vuokraoikeus on siirretty tai, milloin on kysymyksessä perintöön tai testamenttiin perustuva saanto, se, joka on tullut aikaisemman vuokramiehen tilalle, velvollinen kolmen kuukauden kuluessa saannostaan ilmoittamaan siitä kirjallisesti kaupungille vuokraoikeuden siirron kirjaamista varten liittämällä ilmoitukseen saantokirjan, vuokrasopimuksen ja muut tarpeelliset asiakirjat.

5. Vuokratontin myyminen

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tonttia vuokraton-
kuudessa.

6. Katumaksu, kadun kunnossapito ym.

Vuokramies on velvollinen maksamaan alentamattoman katumaksun katumaksulain mukaisesti.

Vuokramies on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan vuokratontin osalle tulevan katuosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta sen mukaan kuin kulloinkin voimassa olevat säännökset tontin omistajasta määräävät.

Milloin tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on vuokramies velvollinen huolehtimaan katuosuuden puhtaanapidosta ja tarpeellisesta talvihoidosta, ei kuitenkaan enempää kuin mihin hän t. momentin mukaan on velvollinen.

7. Vesi- ja jätehuolto ym.

Tontilla olevan ja sille rakennettavan rakennuksen liittämiseksi yleiseen vesijohtoon ja viemäriin noudatetaan yleisistä vesi- ja viemärilatoksista annettua lakia ja sen perusteella annettuja määräyksiä.

Vuokramies on velvollinen suorittamaan kaupungille alentamattoman jätevesimaksun.

8. Vuokratonttia koskevia määräyksiä

Mikäli tontilla oleva rakennus palaa kokonaan tahi muutoin tuhoutuu, rakennustyöt on kahden vuoden kuluessa aloitettava uudelleen ja tontille rakennettava entistä vastaavat rakennukset. Rakennustyöt on saatettava loppuun neljän vuoden kuluessa tai tontti on luovutettava kaupungin vapaaseen käyttöön. Kaupunki voi hakemuksesta pidentää edellä mainittua rakennusaikaa.

Kaupungilla on oikeus sijoittaa tarpeelliset johdot, laitteet yms. ja niiden kiinnikkeet rakennuksiin, vuokramaahan ja sen yli. Vuokramiehelle edellä mainituista rakentamistoimenpiteistä koituva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokratontilla katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se voi tapahtua hankaluudetta, on ilmoitettava vuokramiehelle hyvissä ajoin sitä ennen ja jossa vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko vuokratontti ja sillä olevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa, ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus aiheuttaa muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

9. Tontin erottaminen

Kaupunki huolehtii kustannuksellaan siitä, että tontti tonttimitoituksen perusteella merkitään tonttirekisteriin.

10. Vuokraoikeuden kiinnittäminen

Kaupungilla on oikeus vuokramiehen kustannuksella saada ja pitää voimassa kiinnitys vuokratontin vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokramiehen rakennuksiin vuokranmaksun suorittamisen vakuudeksi enintään 20.000 markan määrään asti 12 %:n vuotuisine korkoineen.

Vuokramies on velvollinen hakemaan ja pitämään voimassa kiinnityksen tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

11. Vuokrasopimuksen irtisanominen

Oikeus irtisanoa sopimus päättyään määräytyy voimassa olevan maanvuokralain mukaan. Kts. lisäys sopimuksen lopussa.

12. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet käsitellään Ruoveden kihlakunnanoikeudessa.

13. Suhde maanvuokralakiin

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29. päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 3 luvun asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen kaupungille ja toinen vuokramiehelle.

Mäntässä 22. päivänä huhtikuuta 1988

MÄNTÄN KAUPUNKI

Kaupunginjohtaja



Reijo Huttunen

Vt. kaupunginsihteeri



Pauli Eteläniemi

KOSKELANTALOT OY

Toimitusjohtaja



Erkki Viitanen

Lisäys kohtaan 11.

Tätä vuokrasopimusta ei voida irtisanoa ennen kuin asuntotuotantolain 15 §:ssä tarkoitettu rajoitussäännösten soveltamisaika on päättynyt.

Tämä lisäys on tehty molempiin alkuperäisiin vuokrasopimuksen kappaleisiin.

Mäntässä 21. päivänä helmikuuta 1989

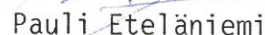
MÄNTÄN KAUPUNGINHALLITUS

Kaupunginjohtaja



Reijo Huttunen

Kaupunginsihteeri



Pauli Eteläniemi

KOSKELANTALOT OY

Toimitusjohtaja



Erkki Viitanen

VUOKRASOPIMUKSEN TARKISTUS

Tämän vuokrasopimuksen osapuolet sopivat, että vuokrauksen kohde on edellä kohtaan 1. merkityn tontin sijasta Mäntän kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 176 tontti 3, jonka pinta-ala on 4229 m². Tämä sopimuksen tarkistus on voimassa 1.4.1989 lähtien. Vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

Tämä tarkistus on tehty molempiin alkuperäisiin vuokrasopimuksen kappaleisiin.

Mäntässä 21. päivänä maaliskuuta 1989



MÄNTTÄN KAUPUNGINHALLITUS

Kaupunginjohtaja

Reijo Huttunen

Kaupunginsihteeri

Pauli Eteläniemi

KOSKELANTALOT OY

Toimitusjohtaja

Erkki Viitanen

Lisäys kohtaan 11.

Vuokranantaja sitoutuu arava-asetuksen (1403/95, 8 §) tarkoittamalla tavalla olemaan irtisanomatta tai purkamatta tätä vuokrasopimusta sanotun 8 §:n tarkoittamana laina-aikana.

Mäntässä 7. päivänä tammikuuta 1997

MÄNTTÄN KAUPUNGINHALLITUS

Kaupunginjohtaja

Ilkka Nikmo

Kaupunginsihteeri

Pauli Eteläniemi

KOSKELANTALOT OY

Toimitusjohtaja

Erkki Viitanen