

## VUOKRASOPIMUS

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

### 1. Vuokrauksen kohde

Mäntän kaupungin 5 kaupunginosan korttelissa 545 sijaitseva kiinteistörekisteriin merkitty, pinta-alaltaan 2973 m<sup>2</sup>:n suuruinen asuntotontti 1.

### 2. Vuokra-aika ja vuokramiehen etuoikeus uudelleenvuokraukseen

Vuokra-aika alkaa 1.8.1991 ja päättyy 31.7.2051.

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.

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. Lunastushintaa maksetaan 60 % 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 viisituhattakahdeksansataaviisikymmentä markkaa (5850 mk). 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 huhtikuun 1991 indeksiluku 1296.

Siitä huolimatta, että vuokra-aika alkaa 1.8.1991, vuokraa tontista aletaan maksaa vasta 1.3.1992 lukien.

Tarkistusindeksi on kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku ja tarkistettu vuokra maksetaan seuraavan maaliskuun alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun pisteluku 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 kuusitoista (16) 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 vuokratontin kuluessa.

#### 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 säädetyssä 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 1 momentin mukaan on velvollinen.

#### 7. Vesi- ja jätehuolto ym.

Tontilla olevan ja sille rakennettavan rakennuksen liittämiseksi yleiseen vesijohtoon ja viemäriin noudatetaan yleisistä vesi- ja viemärilaitoksista annettua lakia ja sen perusteella annettuja määräyksiä. Lisäksi tässä suhteessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevia taksoja.

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 rakennustoimenpiteistä koitua 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.

Vuokrauksen kohteena olevilla alueilla oleva puusto kuuluu kaupungille.

#### 9. Tontin erottaminen

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

#### 10. Vuokraoikeuden kiinnittäminen

Kaupungilla on oikeus vuokramiehen kustannuksella saada ja pitää voimassa kiinnitys vuokratontin vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokramiehen rakennuksiin ja vuokranmaksun suorittamisen vakuudeksi enintään 10.000 markan määrään asti 16 %:n vuotuisine korkoineen.

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

#### 11. Vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokrasopimusta ei voida irtisanoa vuokra-aikana.

#### 12. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet käsitellään Ruoveden kihlakunnanoikeudessa.

#### 13. Suhde maanvuokralakiin

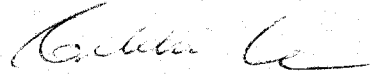
Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29. päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 3 luvun asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.

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

Mäntässä 01. päivänä elokuuta 1991

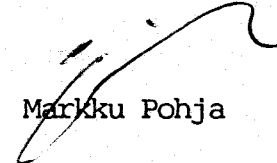
**MÄNTÄN KAUPUNKI**  
Tekninen virasto

Virastopäällikkö



Erkki Vuollo

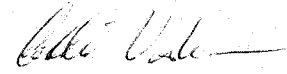
Kaupungingeodeetti



Markku Pohja

**KOSKELANTALOT OY**

Toimitusjohtaja



Erkki Viitanen