



1. JOHDANTO

a. Sopijapuolet

Vuokranantaja:

Paimion kaupunki (y-tunnus: 0136169-2)

Osoite: Vistantie 18, 21530 Paimio

Vuokralainen:

Jokioinen Yhtiöt Oy (y-tunnus: 1980664-5)

Turun Ajovaruste Oy (y-tunnus: 2618675-5)

Osoite: Inkeriäistentie 80, 25130 Paimio

b. Vuokra-alue

Paimion kaupungin Kuusela-nimisen kiinteistön määräala.

Vuokrattavan alueen kiinteistötunnus on 577-499-3-224 ja pinta-ala on n. 1,4 ha.

Tontin osoite on: Ajurintie 3, 21530 Paimio

2. VUOKRASUHTEEN KESTO

a. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 20 vuotta, alkaen 1.5.2025 ja päättyen 30.4.2045.

b. Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.a. mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

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

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

Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus päättää uudesta vuokrasta.

3. MAKSUT

a. Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 5000 euroa (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra maksetaan yhdessä erässä tammikuussa vuokranantajan osoittamalle tilille.

b. Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Vuotuinen vuokra (kohdassa 3.a. mainittu perusvuokra) sidotaan elinkustannusindeksiin



(1951=100) ja se tarkistetaan vuoden vaihteessa, viimeksi julkaistun indeksin mukaan.

4. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

a. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5. luvun tarkoittamalla tavalla yritystoimintaan.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle vahinkoa tai haittaa.

b. Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokratontin, siinä olevien rakennusten ja muiden laitteiden kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta sekä noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

Kasvavia säilytettäväksi tarkoitettuja puita ei saa vahingoittaa ja ne on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin suojattava. Vuokralainen vastaa tontiltaan kaatuneiden puiden aiheuttamasta vahingosta. Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan kaataa vuokra-alueella kasvavia puita, mikäli hänellä on siihen tarvittava lupa tai jos vaaran ehkäisy sitä välittömästi edellyttää.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi 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 vuokranmaksussa hyvitystä.

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

c. Maaperän saastuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristön suojelulain (86/2000) 75 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotussa laissa säädetään.

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

d. 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. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

e. Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden tai muun sellaisen sijoittamisen vuokra-alueelle,



sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

f. Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

5. LUNASTAMINEN

a. Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2.a. tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamat vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset.

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

b. Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.a. tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

c. Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on omaisuuden tekninen arvo vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, enintään lunastusvelvollisuuden mukaisen korvauksen panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä lunastushinnasta panttioikeuden rauetessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

d. Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 2.a. tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päätyttyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.a. tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 25 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleenvuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.



e. Lunastamatta jäävä omaisuus

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

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 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.

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

a. Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

b. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevasta kadusta ei ole säädettyssä järjestyksessä tehty kadunpitopäätöstä, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanpidosta, kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

c. Vuokraoikeuden siirto

Mikäli vuokralainen luovuttaa tontin ilman kaupungin suostumusta rakentamattomana muulle kuin Paimion kaupungille, on hän velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa luovutusajankohdan vuosivuokran määrän nelinkertaisena. Vuokraajilla on kuitenkin oikeus siirtää rakentamattoman tontin vuokraoikeus kolmannelle sillä ehdolla, että kauppakirjalla on sovittu tontille rakennettavista rakennuksista.

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokraoikeuden siirrosta on ilmoitettava Paimion kaupungille viipymättä laskutuksen oikeaksi kohdentamiseksi. Maanmittauslaitokselle siirrosta on ilmoitettava siten kuin laissa on erikseen säädetty.

d. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/95) edellyttämällä tavalla.

e. Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti omakseen, mikäli hän on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.



Kauppahinta on ostoajankohdan myyntihinta, jonka valtuusto on hyväksynyt tai jos ko. alueella ei ole enää tontteja myynnissä, kaupungin muiden vastaavien tonttien käypä hinta. Kauppahinnan lyhennykseksi lasketaan 20 % maksetuista vuokrista. Ei kuitenkaan enempää kuin puolet ostoajankohdan myyntihinnasta. Kauppahinta suoritetaan kaupantekotilaisuudessa.

f. Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

g. Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla. Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 4.b. tai 6.a tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5.e. on määrätty.

h. Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokramaksun nelinkertaisen määrän. Tätä ei sovelleta vuokranmaksun viivästymiseen.

i. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

j. Lisäehdot

Tontti muodostaa yhden rakennuspaikan, jolle tulee yksi kunnallistekninen liitos, jollei muuta sovita.

Mikäli tontin vuokraoikeus luovutetaan määräosiin ja tontin eri osista tehdään hallinnonjakosopimus, tulee vuokraoikeuden alkuperäisen luovuttajan järjestää luovutusten saajien asema siten, että joku luovutuksen saajista on ensisijaisessa vastuussa kaupungille vuokrasta.

Maksujen jakaminen jää hallinnonjakosopimuksen osapuolten keskenään sovittaviksi. Kopio hallinnonjakosopimuksesta toimitetaan kaupungille. Kaupunki laskuttaa vuokran ensisijaiselta vastuuvolliselta.

k. Muut mainitsemattomat ehdot

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29.4.1966 annetun maanvuokralain (258/66) 5 luvun säännöksiä.



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

Paimiossa XXkuuta 20Xx

Vuokranantaja

Paimion kaupunki

Nina-Mari Turpela
kaupunginjohtaja

Vuokralainen

Jokioinen Yhtiöt Oy/Turun Ajovaruste Oy

Sami Jokioinen
toimitusjohtaja