



YLIVIESKA

Maankäytön TOTEUTTAMISOHJELMA 2020

YLIVIESKAN KAUPUNKI
Tekninen palvelukeskus
Maankäyttöpalvelut



SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	1
2	MAANHANKINTA.....	2
3	MAANLUOVUTUS	4
3.1	Luovutettavat tontit pientalorakentamiseen 2020.....	5
3.2	Luovutettavat alueet pientalorakentamiseen suunnitelmakaudelle 2020 - 2022.....	9
3.3	Pientalorakentamisen laajenemissuunnat tulevaisuudessa	10
3.4	Asuinkerrostalotontit	11
3.5	Teollisuustontit.....	13
3.6	Liikerakennusten tontit	15
3.7	Tonttitarjonnan turvaaminen ja rakentamattomien asemakaava-alueen tonttien ja rakennuspaikkojen saaminen rakennetuiksi	17
4	TONTIN LUOVUTUSMENETELY	18
4.1	Pientalotontit (omakoti-, paritalo- ja rivitalotontit).....	18
4.2	Asuinkerrostalotontit	20
4.3	Teollisuustontit.....	20
4.4	Liikerakennusten tontit	20

LIITE 1. Kauppakirjamalli pientalotontin myymisestä

LIITE 2. Maanvuokrasopimusmalli pientalotontin vuokraamisesta

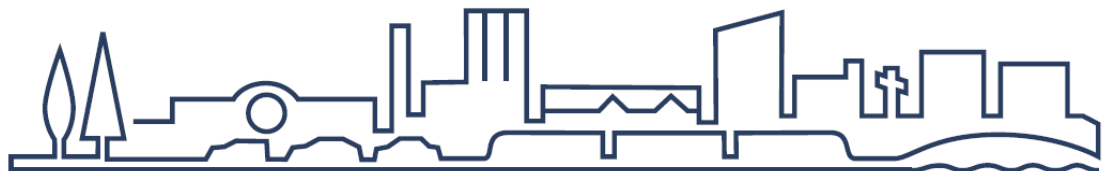
1 JOHDANTO

Maankäytön toteuttaminen perustuu kaupunginvaltuuston 9.12.2019 § 84 hyväksymään talousarvioon 2020 ja taloussuunnitelmaan 2021-2023.

Maankäytön toteuttamisella edistetään Ylivieskan kaupungin visiota ja strategisia tavoitteita. Ylivieskan strategiana 2019 – 2030 on Ylivieska – Kasvun kaupunki. Kuntastrategian yhtenä toteuttamisen keinona on sujuva ja joustava kaavoitus. Kaavoituksella elävöitetään keskustaa sekä luodaan monipuolinen ja riittävä tonttitarjonta. Sujuvan ja joustavan kaavoituksen yhtenä edellytyksenä on oikea-aikainen maanhankinta ja lunastus.

Maapoliitikkaa toteutetaan Ylivieskan kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa 2017 - 2021 asetettujen maapoliittisten tavoitteiden ja käytettävien keinojen mukaisesti. Ylivieskan maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.11.2017 § 121. Maapoliittinen ohjelma tarkistetaan valtuustokausittain. Ohjelmaa voidaan tarkistaa tai laatia uudelleen myös tavoitteiden tai strategioiden oleellisesti muuttuessa.

Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava 2030 ohjaa yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä sekä antaa suuntaviivat raakamaanhankintaan. Yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2011.



2 MAANHANKINTA

Maata hankitaan, maapoliittisen ohjelman mukaisesti, ensisijaisesti ostamalla vapaaehtoisella kiinteistökaupalla. Mikäli vapaaehtoisin kauppoihin maanomistajien kanssa ei päästä, myös muut maanhankkimisen keinot ovat käytettävissä mm. lunastaminen. Maapoliittisen ohjelman mukaisesti lunastusta voidaan käyttää, mikäli alueen hankkiminen on tavoitteiden toteutumisen kannalta välttämätön. Lunastushakemuksen edellytyksenä on, että asianosaiselle maanomistajalle on annettu kirjallisesti tarjous ja neuvottelut eivät ole johtaneet tulokseen kahden kuukauden kuluessa tarjouksen antamisesta.

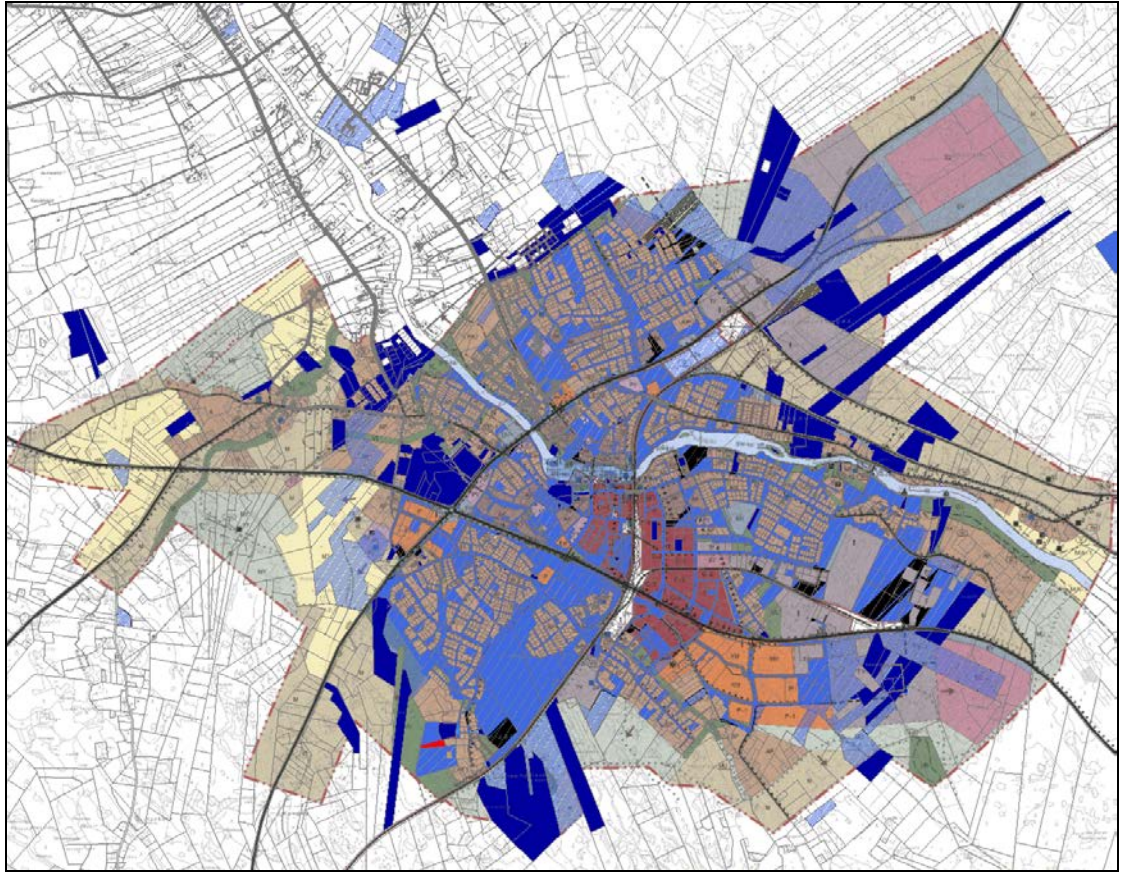
Raakamaan hankintaan käytetään vuonna 2020 arviolta noin 50 % koko vuoden maan hankintaan varatusta määrärahasta (taulukko 1).

Maanhankinta kohdistetaan ensisijaisesti yleiskaavan mukaisille kasvusuunnille (kuva 1) tai kulloinkin rakentamispaineen alaisille alueille. Maanhankinnassa pyritään laajojen yhtenäisten maanomistusalojen muodostamiseen, jolla luodaan edellytykset alueen kaavoittamiselle kaupungin omistuksessa olevalle maalle.

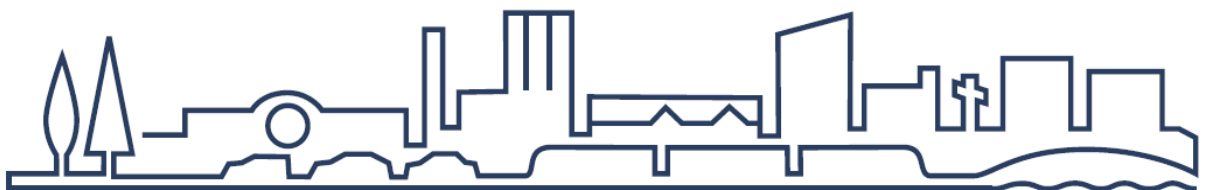
Muita hankittavia maa-alueita ovat toisen asemakaavan mukaiset katualueet, joiden hankkiminen rakentamisen vuoksi on välttämätöntä, asemakaavan mukaiset puisto- ja virkistysalueet sekä rakentamiseen kaavoitetut kohtuuhintaiset valmiin kunnallistekniikan piirissä olevat maa-alueet ja rakentamattomat tontit.

TAULUKKO 1. Maanhankinta-arvio 2020

Maanhankinta	Pinta-ala ha	TO 2019 €	Pinta-ala ha	TA 2020 €	SU 2021 €
Raakamaa	68,3	373 400	65	150 000	150 000
Muut maa- alueet ja raken- nukset	2,1	599 317	1	150 000	150 000
Yhteensä	70,4	972 717	66	300 000	300 000



Kuva 1. Keskustan osayleiskaava 2030 ja kaupungin raakamaanomistus (20.1.2020)



3 MAANLUOVUTUS

Maanluovutuksesta pientalorakentamiseen on noin 38 % koko vuoden luovutuksista saatavasta tulosta (taulukko 2). Muut maa-alueet luovutetaan liike- ja teollisuusrakentamiseen sekä kerrostalorakentamiseen.

TAULUKKO 2. Maanluovutusarvio 2020

Maanluovutus	Pinta-ala ha	TO 2019 €	Pinta-ala ha	TA 2020 €	SU 2020 €
Pientalotontit	2,3	384 298	2	300 000	300 000
Muut maa- alueet	3,1	623 935	3	500 000	500 000
Yhteensä	5,4	1 008 233	5	800 000	800 000

3.1 Luovutettavat tontit pientalorakentamiseen 2020

Luovutettavia pientalotontteja omakoti-, paritalo- ja rivitalorakentamiseen on yhteensä 47. Tontit sijaitsevat Hollihaan (5.), Kaisaniemen (6.) ja Männistön (8.) kaupunginosissa. Lisäksi on yksi luovutettava rivitalotontti (AR) Pyörreperän (10.) kaupunginosassa Savarin alueella.

Luovutettavia tontteja on omakotirakentamiseen (AO) yhteensä 33 ja paritalorakentamiseen (AP) neljä. Rivitalorakentamiseen (AR) on kymmenen.

Hollihaka 5. kaupunginosa

Hollihaassa luovutettavana olevia pientalotonttia on kuusitoista (16). Tonteista uusia vuonna 2020 luovutettavia tontteja on kaksitoista (12). Tontteja on omakotirakentamiseen (AO) 14 ja kaksi AR -tonttia rivitalorakentamiseen.

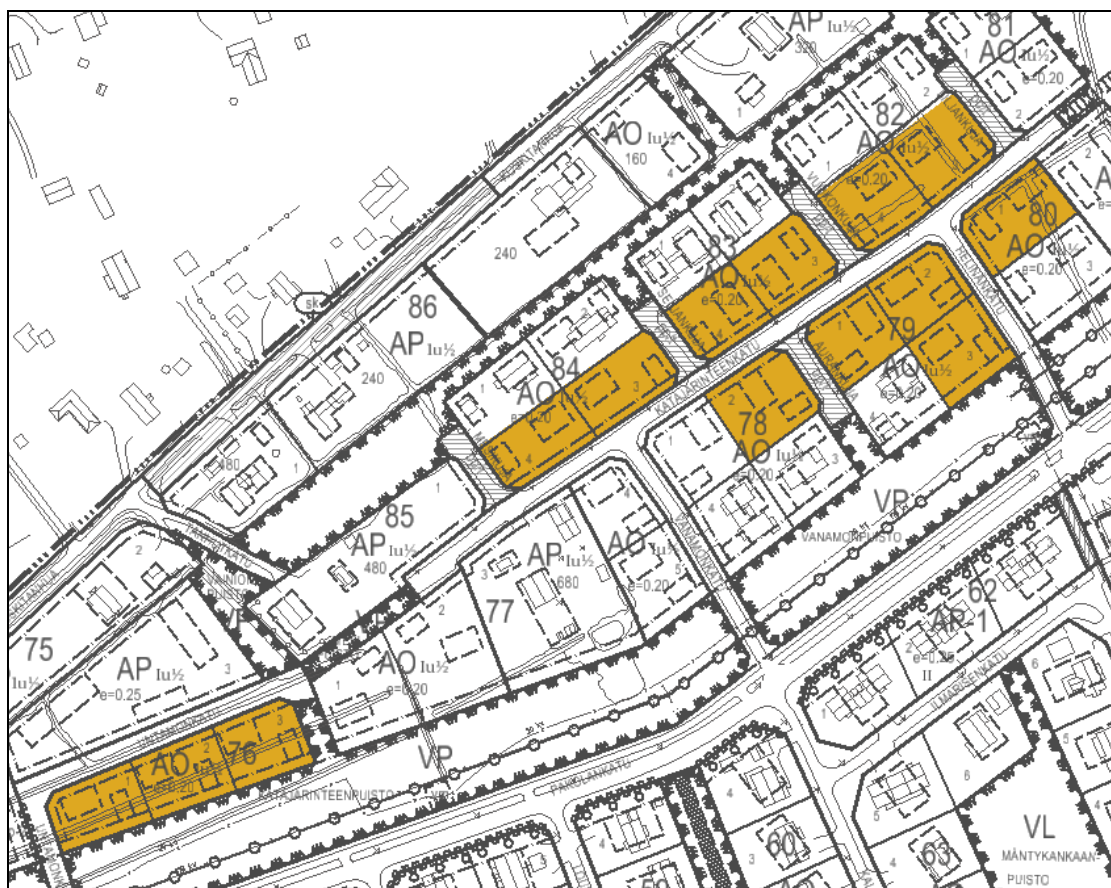
(kuva 2).



Kuva 2. Hollihaka varattavana olevat tontit 2020

Kaisaniemen 6. kaupunginosa

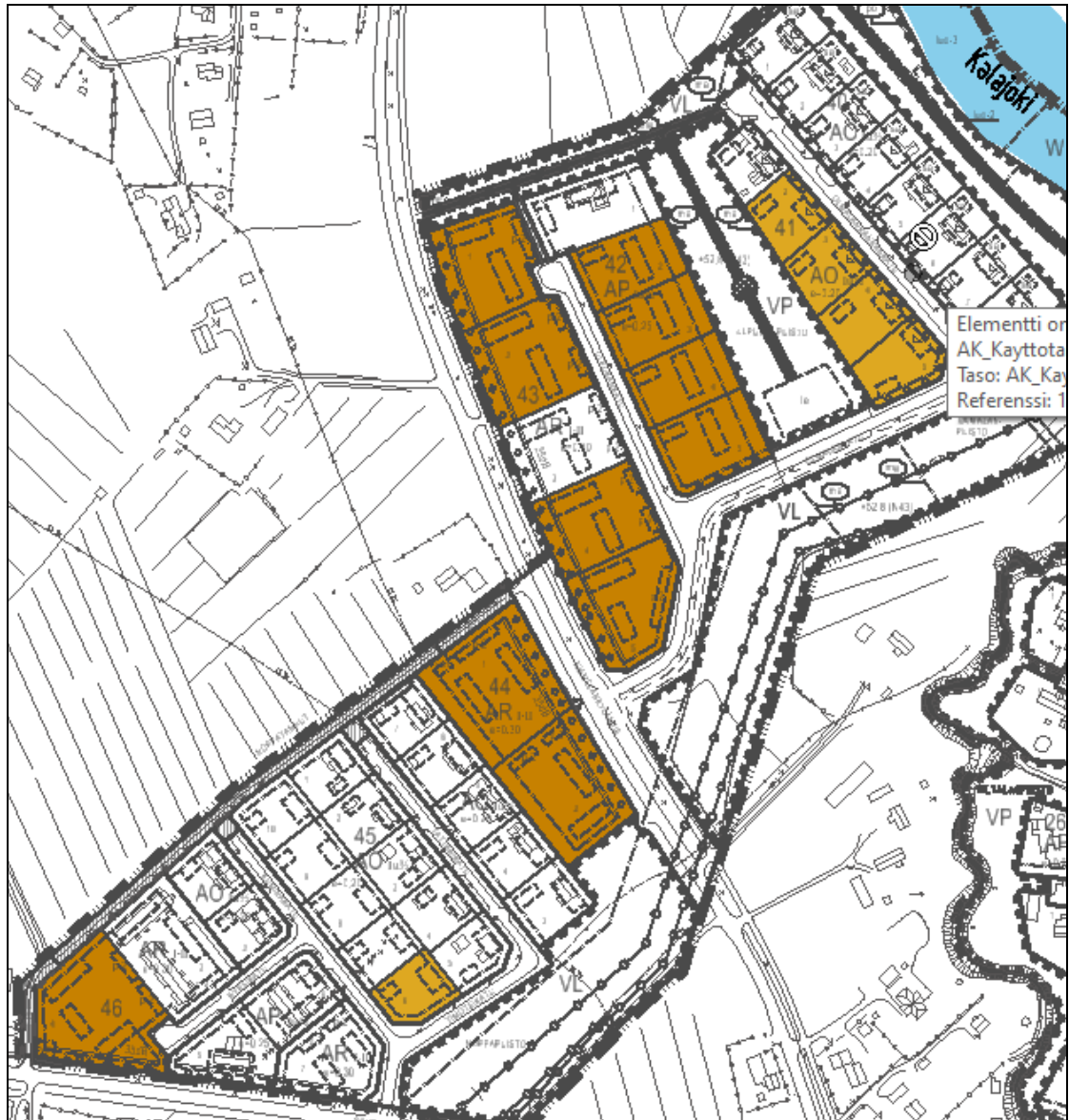
Kaisaniemen kaupunginosassa Koskitanhuan alueella (kuva 3) on kaupungin omistuksessa olevia luovutettavia tontteja omakotitalorakentamiseen (AO) neljätoista, joista uusia vuonna 2020 luovutettavia tontteja on kolme.



Kuva 3. Kaisaniemen kaupunginosan Koskitanhuan alueen varattavat tontit 2020

Männistö 8. kaupunginosa

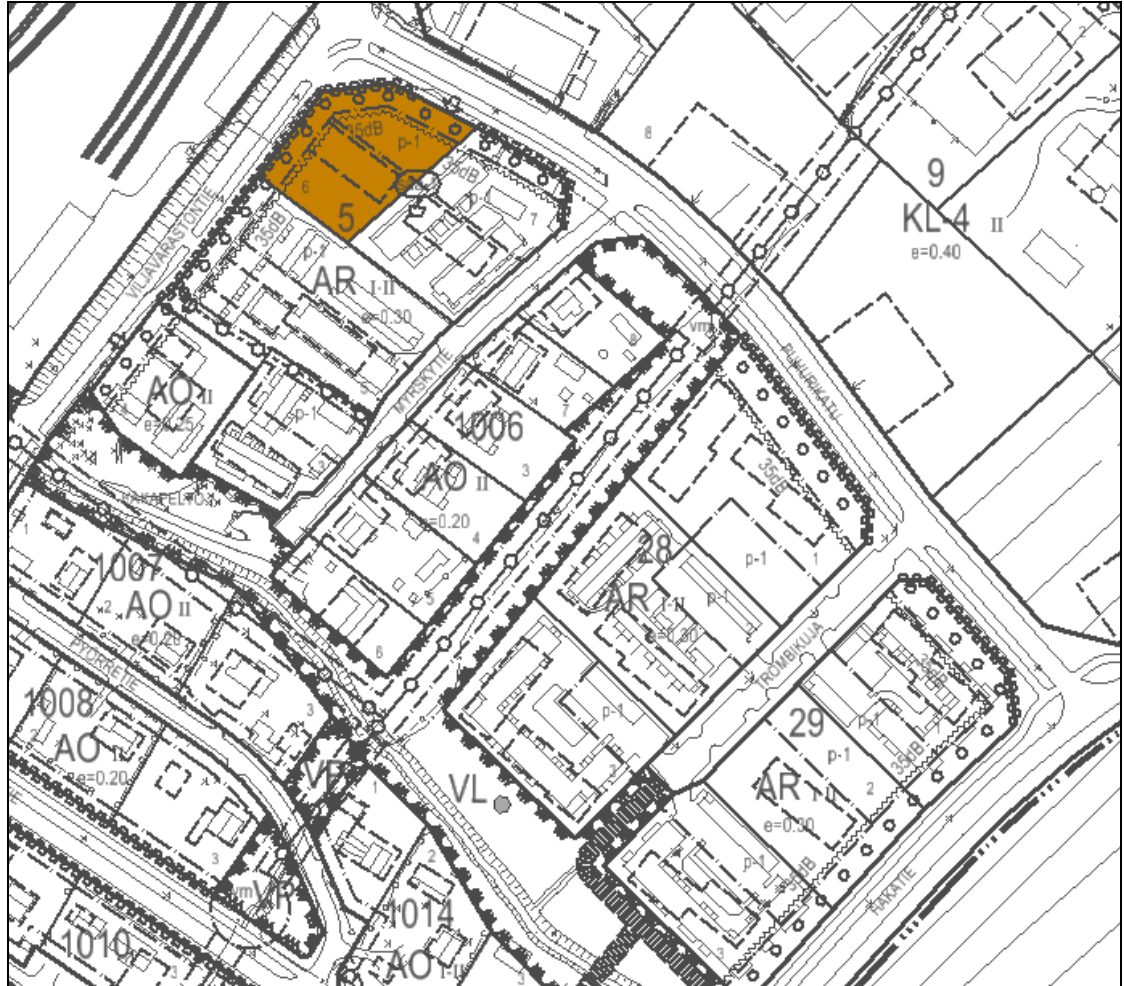
Männistön kaupunginosassa Olmalan alueella (kuva 4) on kaupungin omistuksessa olevia luovutettavia tontteja pientalorakentamiseen 16. Tontteja omakotirakentamiseen (AO) on viisi, paritalorakentamiseen (AP) neljä ja rivitalorakentamiseen (AR) seitsemän.



Kuva 4. Männistön kaupunginosan Olmalan alueen varattavat tontit 2020

Pyörreperän 10. kaupunginosa

Pyörreperän kaupunginosassa Savarin alueella (kuva 5) on kaupungin omistuksessa yksi luovutettava tontti rivitalorakentamiseen (AR).

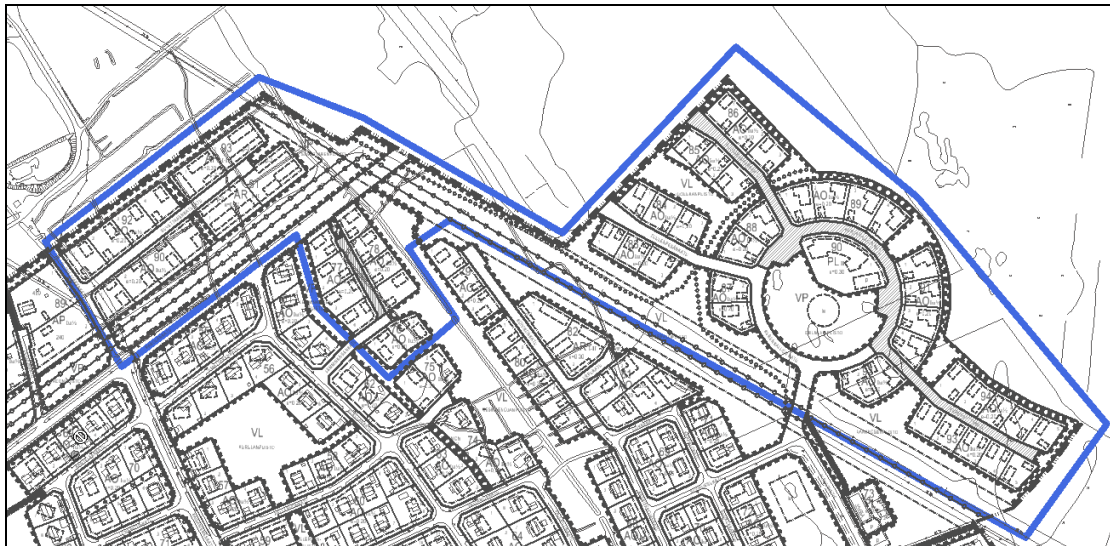


Kuva 5. Pyörreperän Savarin alueen luovutettava rivitalotontti 2020

3.2 Luovutettavat alueet pientalorakentamiseen suunnitelmakaudelle 2020 - 2022

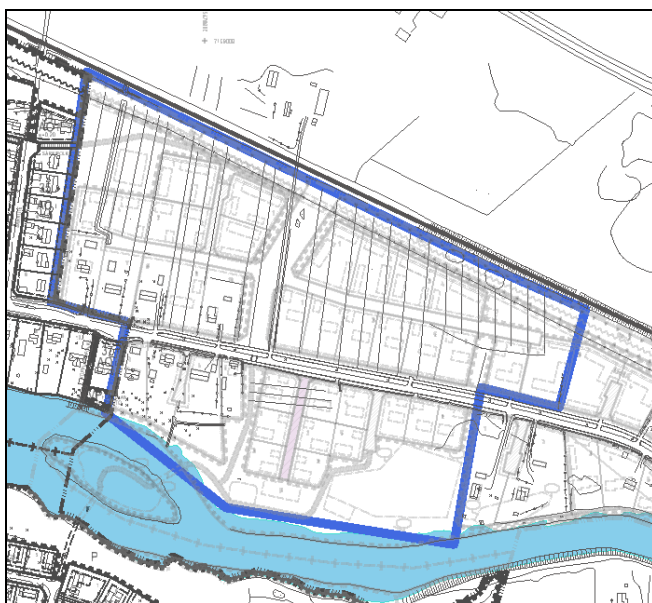
Hollihaka 5. kaupunginosa ja Kaisaniemi 6. kaupunginosa

Hollihaan kaupunginosassa Kurulan alueella sekä Kaisaniemen kaupunginosassa Koskitanhuan alueella on arviolta noin 50 - 60 uutta kaavoitettua pientalotonttia vuosille 2020 – 2022 (kuva 6).



Kuva 6. Hollihaan Kurulan alueen ja Kaisaniemen Koskitanhuan alueen luovutettavat tontit 2020-2022

Kivioja 4. kaupunginosa



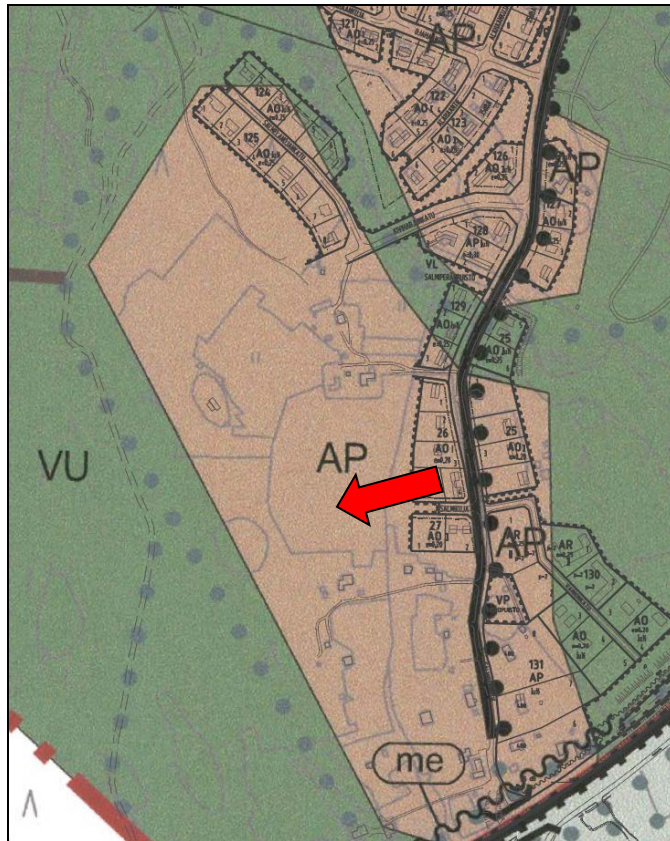
Kuva 7. Kiviojan alueen tulevaa tonttitarjontaa 2020-2022

4. kaupunginosassa Kiviojalla (kuva 7) on kaupungin omistuksessa olevia kaavoitettavia tontteja pientalorakentamiseen vuosivälille 2020 - 2022 arviolta 25 - 30. Alueen asemakaava on ehdotusvaiheessa.

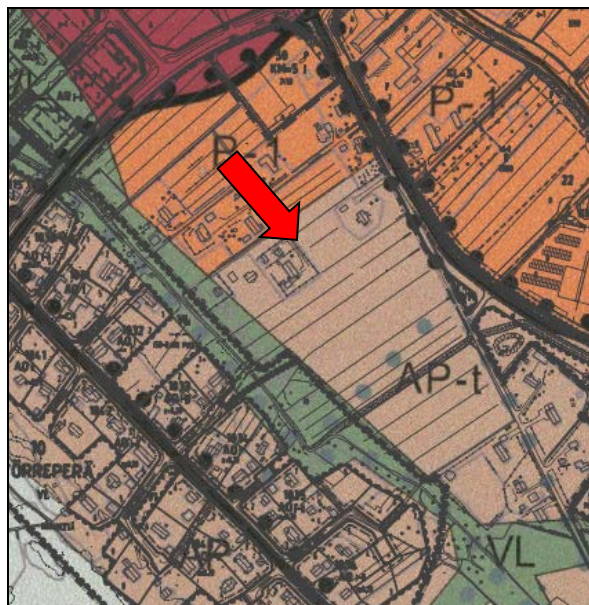
Yhteensä kaupungin omistuksessa olevia pientalotontteja suunnitelmakaudelle 2020-2022 on arviolta 75- 90.

3.3 Pientalorakentamisen laajenemissuunnat tulevaisuudessa

Asuinalueet pientalorakentamiseen laajenevat tulevaisuudessa Toivopuistossa (9.) Salmiperän alueella (kuva 8) sekä Pyörreperällä (10.) Savarin alueella (kuva 9). Alueet ovat osittain kaupungin sekä yksityisessä maanomistuksessa.



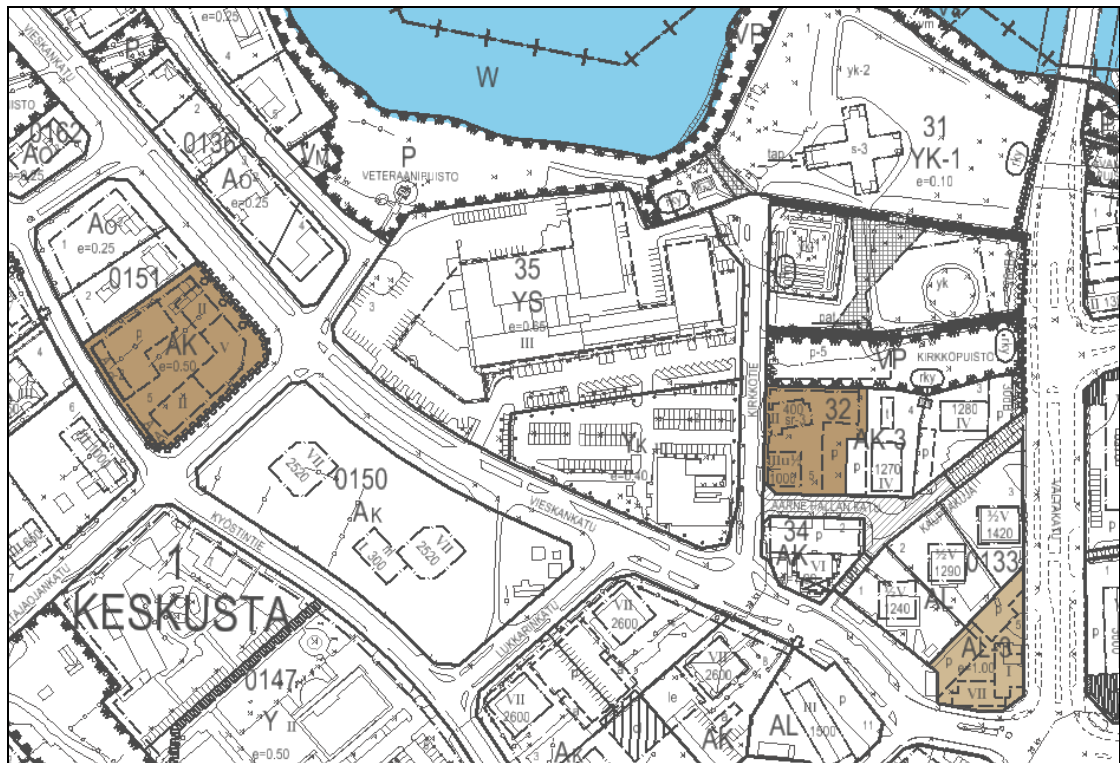
Kuva 8. Toivonpuisto Salmiperän alueen laajenemissuunta



Kuva 9. Pyörreperä Savarin alueen liike- ja pientalorakentamisen laajenemissuunta

3.4 Asuinkerrostalotontit

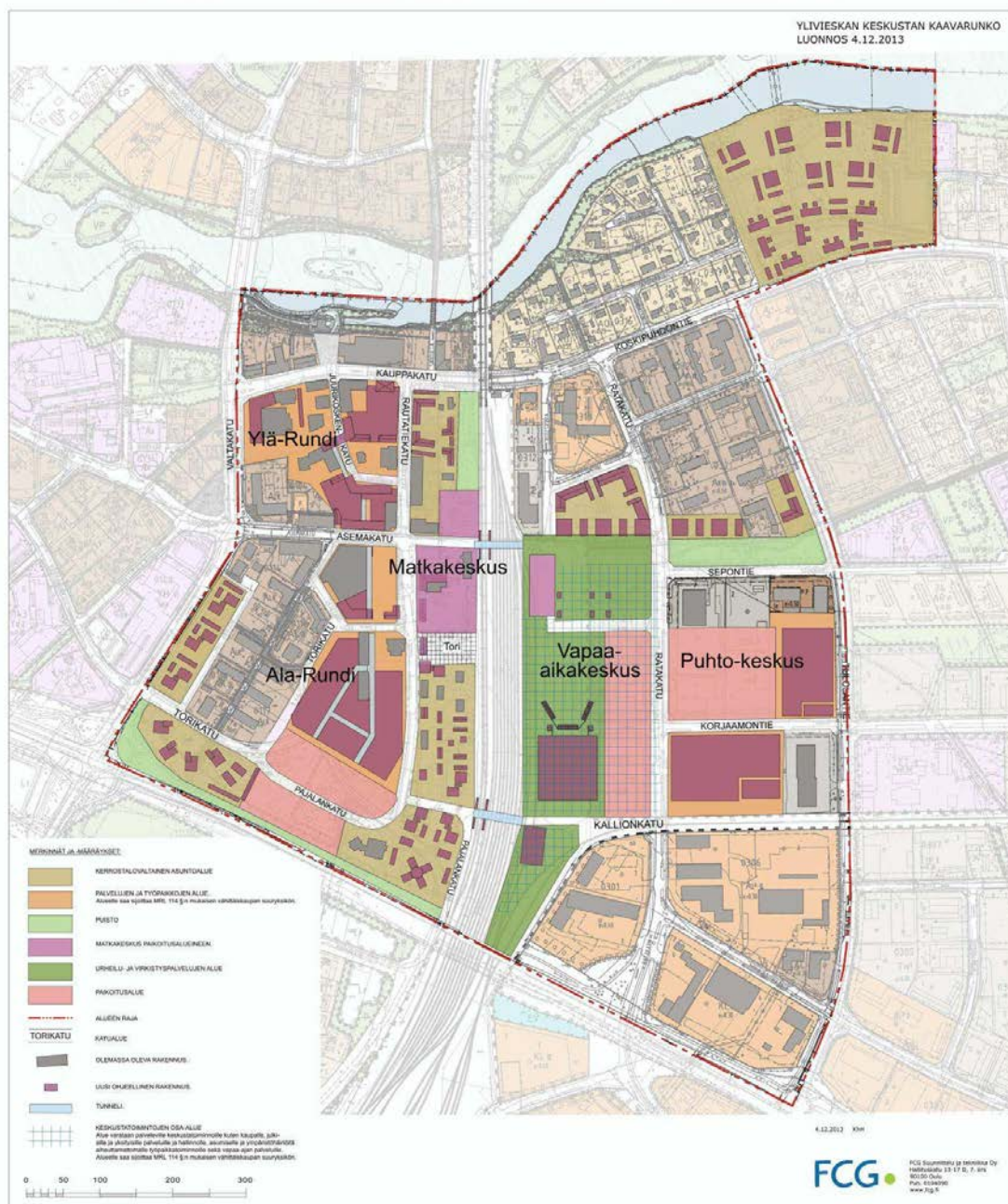
Ylivieskassa on tämänhetkisen tilanteen mukaan kolme varattavissa olevaa asuinkerrostalotonttia Keskustan (1.) kaupunginosassa (kuva 10). Rakentajille varattuna olevia kerrostalotontteja, joiden rakentaminen ei ole vielä käynnistynyt, on yhteensä kolme.



Kuva 10. Keskusta 1. kaupunginosan varattavissa oleva kerrostalotontti

Ylivieskan kaavoituskatsauksen 2019 mukaan (Kv. 9.9.2019§ 52) Keskustan (1.) kaupunginosassa tarkastellaan kaavamutoksia mahdollisuuksia osoittaa kaupungin tonttitarjontaan lisää kerrostalotontteja. Samassa yhteydessä tarkastellaan asemakaavan ajanmukaisuus ja rakentuminen.

Asemakaavan ajanmukaisuutta ja rakentumista tarkastellaan keskustan alueella myös jatkuvana prosessina. Tarkastelussa otetaan huomioon kerrostalojen mahdollinen sijoittuminen keskustan alueelle. Ajanmukaisuuden ja rakentumisen tarkastelussa käytetään pohjana kaupunginhallituksen 13.1.2014 § 4 hyväksymää keskustan kaavarunkoa 2030 (kuva 11). Kaavarunko on maankäyttöä ohjaava suunnitelma, jonka tarkoituksena on ohjata asemakaavojen laatimista ja muuttamista. Kaavarunko tarkastelussa uutta täydentävää asumista on esitetty olevan rakenteen lomaan pyrkimyksenä muodostaa selkeitä aluekokonaisuuksia ja eheytyvää keskustarakennetta.



Kuva 11. Keskustan kaavarunkokartta ja merkinnät

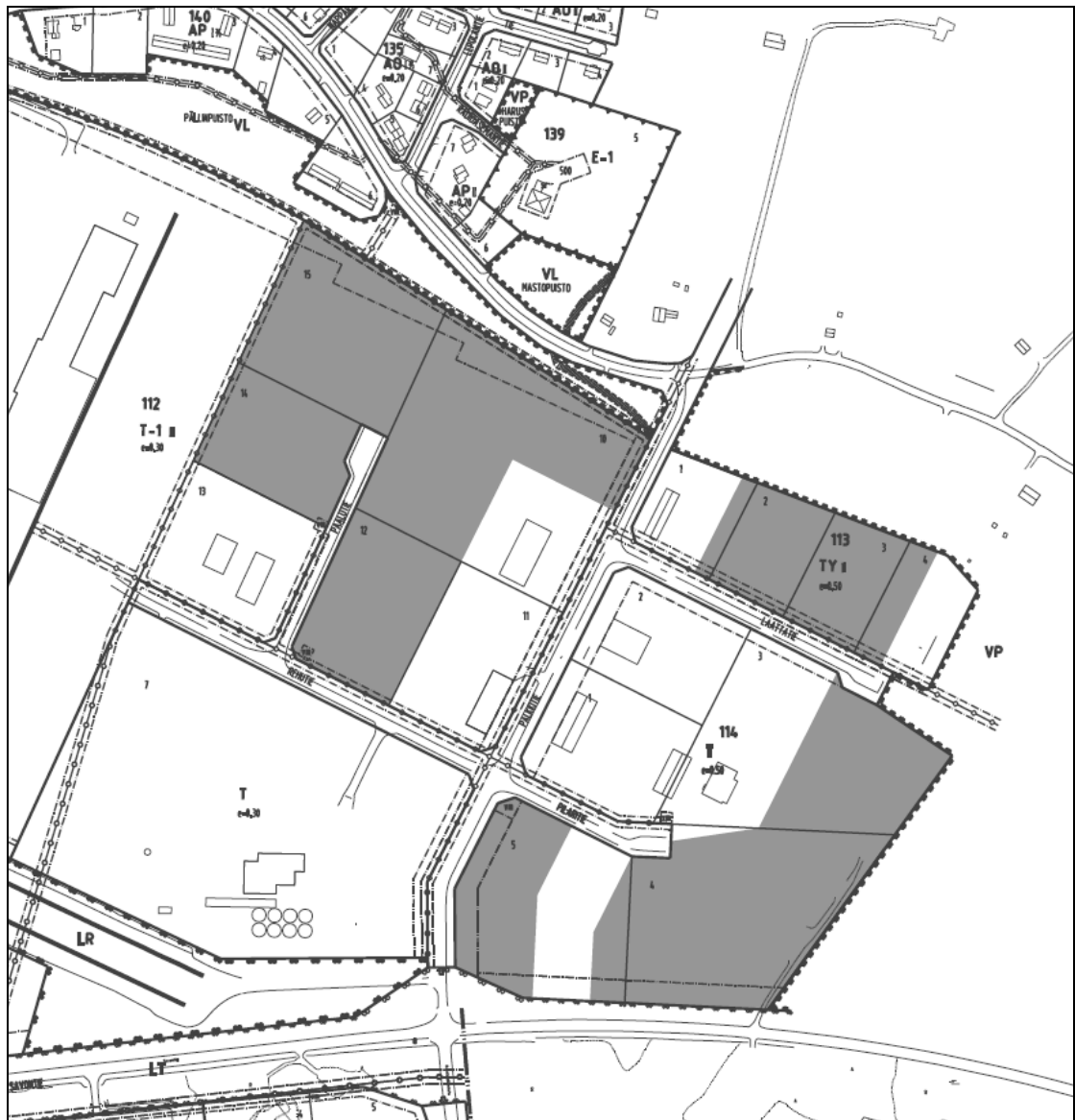
3.5 Teollisuustontit

Rakentamattomia teollisuustontteja on yhteensä noin 13 -17. Tonteista kolme sijaitsee Pyörreperän (10.) kaupunginosassa Savarin teollisuusalueella, rajoittuen Savontiehen ja Savarinväylän katuun (kuva 12).

Koskipuhdossa ns. Teollisuuspuiston alueella on noin 10-14 kaavoitettua teollisuustonttia, alue sijaitsee Savontien, Palkkitien ja Koskipuhdontien välissä. Alueelle laaditaan tonttijaot ja tontit lohkotaan sopivan kokoisiksi tarpeen mukaan, pienin tonttikoko on kuitenkin puoli hehtaaria (kuva 13).



Kuva 12. Savarin alueen teollisuustontit (tilanne 21.1.2020)

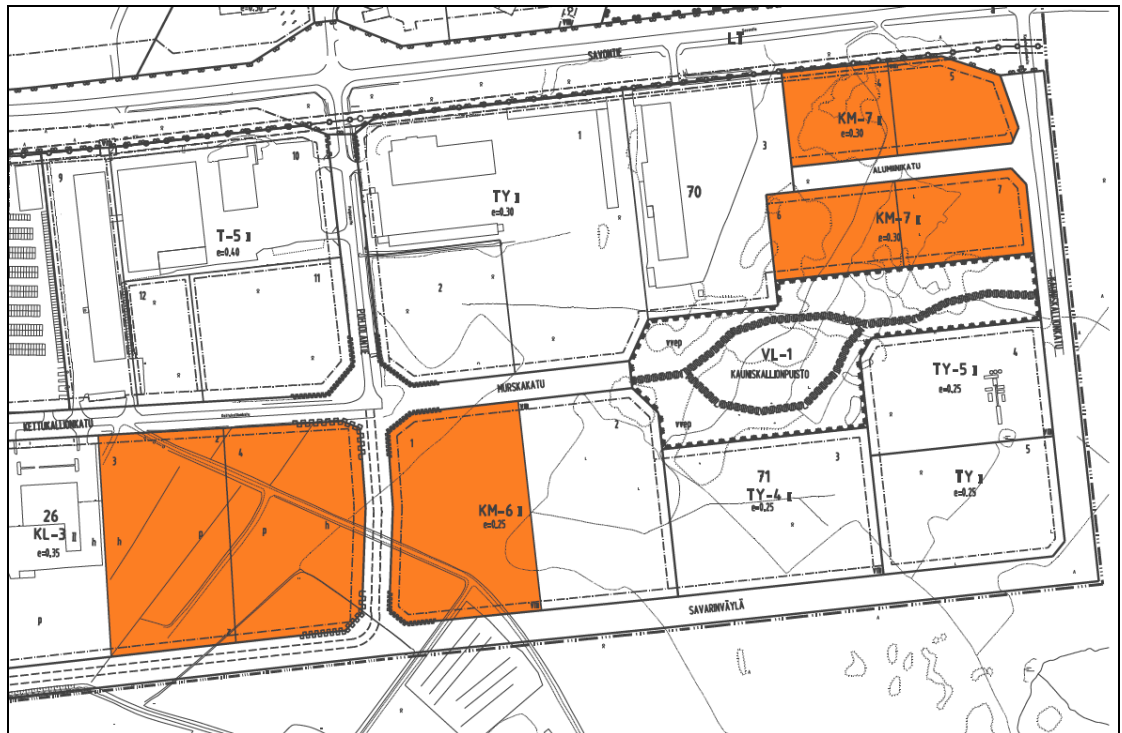


Kuva 13. Koskipuhdon kaupunginosan Teollisuuspuiston alueen teollisuustontit (tilanne 11.2.2019)

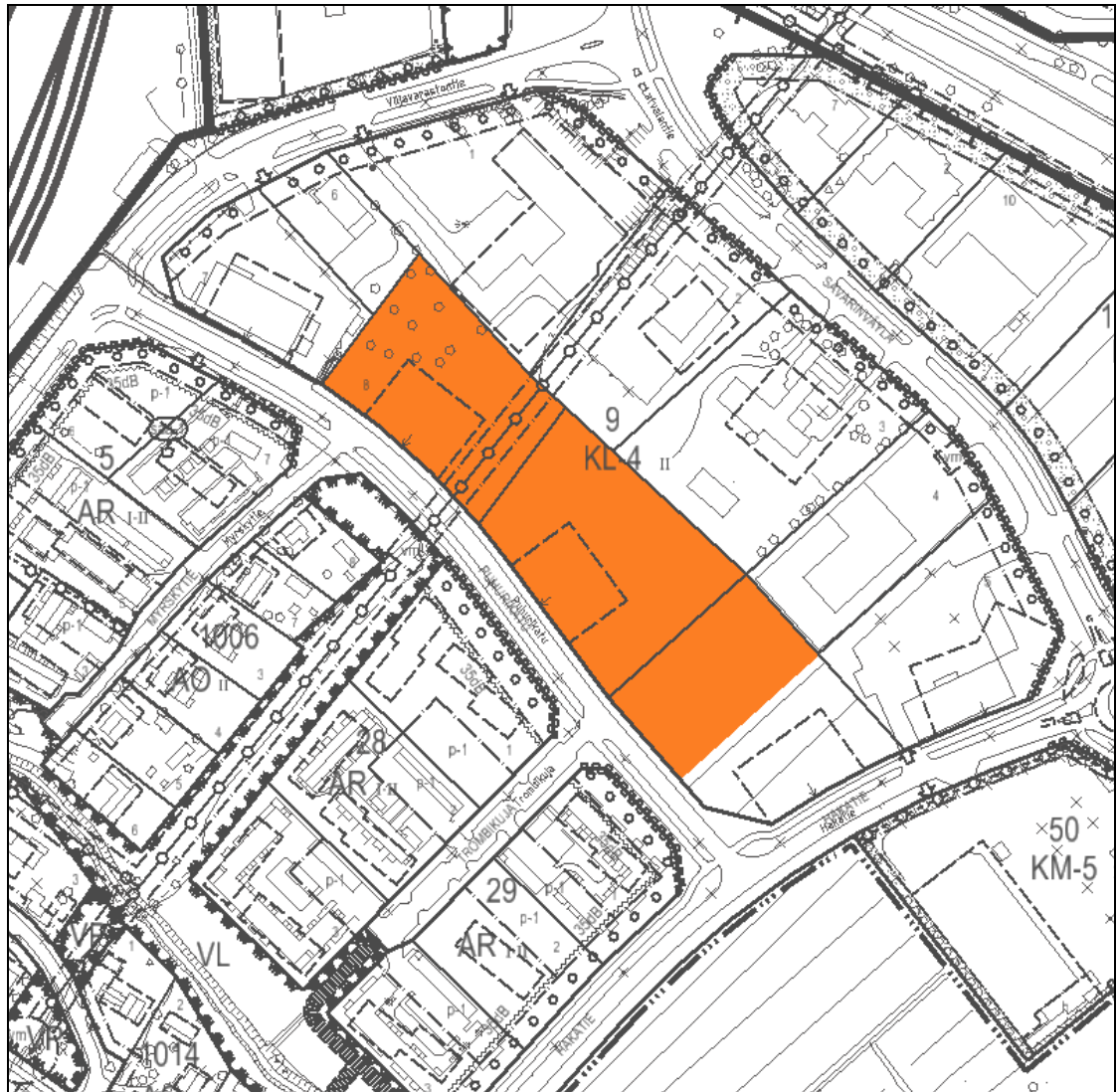
3.6 Liikerakennusten tontit

Rakentamattomia liikerakennusten tontteja on yhteensä noin 10 – 11. Tonteista seitsemän sijaitsee Pyörreperän (10.) kaupunginosassa Savarin liikerakennusten alueella. Tontit rajoittuvat Savontiehen ja Savarinväylän katuun (kuva 14).

Noin 3 - 4 asemakaavoitettua tonttia liikerakentamiseen (kuva 15) on myös Puhurikadulla Viljavarastontien ja Hakatien risteyskseen rajoittuvalla alueella.



Kuva 14. Savarin liikerakennusten alueen tontit (tilanne 21.1.2020)



Kuva 15. Savarin liikerakentamisen tontit Puhurinkadulla Viljavarastontien ja Hakatien risteyksiin rajoittuvalla alueella (tilanne 21.1.2020)

3.7 Tonttitarjonnan turvaaminen ja rakentamattomien asemakaava-alueen tonttien ja rakennuspaikkojen saaminen rakennetuiksi

Tonttitarjonta turvataan ennakoivalla raakamaanmaanhankinnalla ja kaavoituksella, jotka painottuvat osayleiskaavassa osoitetuille kasvusuunnille (kuva 1). Tavoitteena on, että kaupungilla on vuosittain noin 30 - 40 tonttia varattavissa pientalorakentajille sekä 5 - 10 tonttia liike- ja teollisuusrakentamiseen.

Asemakaava-alueella on yksityisessä omistuksessa useita rakentamattomia pientalotontteja. Kiinteistöverolain mukaista rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistöveroa peritään kaavan mukaisilta rakentamattomilta omakoti-, paritalo- ja rivitalotonteilta (Kv 11.11.2019 § 75).

Maapoliittisen ohjelman mukaan, jos korotetun kiinteistöveron periminen ei edistä riittävästi rakentamista tonteille annetaan rakentamiskehotus (MRL). Rakentamiskehotuksen käyttöä harkitaan vuosittain maankäytön toteuttamishojelman yhteydessä. Kaupungilla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa rakennuspaikka, jollei sitä ole kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen antamisesta rakennettu. Kaupungilla tulee olla valmius lunastaa rakentamattomat rakennuspaikat, joille rakentamiskehotus on annettu.

Kiinteistönmuodostamislain mukaista tontinosan lunastamista käytetään silloin, kun edellytykset siihen ovat olemassa ja se on välttämätöntä tontin rakentumiselle.

4 TONTIN LUOVUTUSMENETELY

4.1 Pientalotontit (omakoti-, paritalo- ja rivitalotontit)

Teknisten palveluiden lautakunta hyväksyy myytävät/vuokrattavat tontit ja vahvistaa tonttien kauppahinnat. Pientalotontteja luovutetaan myymällä ja vuokraamalla.

Tontteja haetaan sähköisesti (e-lomake) Ylivieskan kaupungin Karttapalvelun Myytävät/vuokrattavat tontit osion kautta.

Tonttien luovutuksessa käytetään jatkuvaa hakumenettelyä sekä keskitettyjä hakuaikoja.

Varausmenettely keskitettynä hakuaihana:

1. Tontteja myydään/vuokrataan kiinteän kauppahinnan ja tarjousten perusteella.
2. Omakotitontteja voivat hakea kaikki yksityishenkilöt ja perheet omatoimista omakotirakentamista varten.
3. Mikäli samaan tonttiin kohdistuu useampi samansuuruinen tarjous, valitaan tontinsaaja arpomalla.

Keskitetyn hakuajan jälkeen luovuttamatta jääneitä tontteja voi varata jatkuvalla hakumenettelyllä.

Varausmenettely jatkuvalla hakumenettelyllä:

1. Tontti varataan jättämällä kirjallinen varaushakemus tontista
2. Tontteja voi varata omatoimiset rakentajat sekä myyntiin rakentavat
3. Tontteja voi olla varattuna eninkään kaksi tonttia / rakentaja
4. Tontista tehdään varauspäätös

Pientalotontin varaus- ja kaupan/vuokrauksen ehdot:

Tontin varausmaksu on 600 €, joka on maksettava kuukauden kuluessa varauspäätöksestä. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa tai vuokrassa. Jatkettu varausmaksu on 1 200 €, jota ei hyvitetä kauppahinnassa tai vuokrassa.

Vuokralainen voi ostaa vuokratonttinsa omaksi, kun maanvuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytynyt ja maanvuokrasopimuksen ehtoja muutoinkin noudatettu.

Omakoti-, paritalo- ja rivitalotontin varausaika on yksi vuosi. Tontinvaraaja voi hakea varauksen jatkamista yhdellä vuodella, varausaika voi olla enintään kaksi vuotta. Kahden vuoden varausajan jälkeen tontinvarausta voidaan jatkaa hakemuksessa perustellusta syystä, jolloin varausmaksu on 5% kauppahinnasta/vuosi, kuitenkin vähintään 1200 €/vuosi.

Tontinvaraaja on oikeutettu perumaan varauksen. Peruminen tulee tehdä kirjallisena. Varausmaksua ei palauteta, vaan se peritään käsittely ym. varauksesta aiheutuneina kuluina.

Kauppakirja/maanvuokrasopimus tontista on tehtävä ennen varausajan päättymistä. Ellei kauppa tai vuokrasopimusta ole tehty tai haettu varauksen jatkamista ennen varausajan päättymistä, katsotaan varaus rauenneeksi.

Kauppahinnan lisäksi peritään kauppakirjan laatimis- ja kaupanvahvistamiskulut sekä tontin lohkomiskulut voimassaolevan taksan mukaisesti. Vuokralaiselta lisäksi peritään tontin lohkomiskulut voimassaolevan taksan mukaisesti.

Ostaja/vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset kolmen (3) vuoden kuluessa luovutuksesta.

Ostaja/vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista. Tonttikohtaiset maaperätutkimukset tulee tehdä varausaikana ennen kaupan tekoa.

Kauppaan liittyvät muut rajoitukset ja velvoitteet määritellään kauppakirjassa (liite1). Vuokraukseen liittyvät muut vuokrauksen ehdot, rajoitukset ja velvoitteet määritellään maanvuokrasopimuksessa(liite2).

4.2 Asuinkerrostalotontit

Asuinkerrostalotontit luovutetaan myymällä jatkuvan haun periaatteella. Tontin luovuttamisesta, luovutusehdoista ja -hinnasta neuvotellaan tonttikohtaisesti ostajan kanssa.

Tonttien myyntiperusteena on suunnittelun ja rakentamisen taso sekä edellytys lopputuotoksen korkeasta laadusta. Sen varmistamiseksi tontin varaajalta edellytetään alustavaa suunnitelmaa tontin rakentamiseksi (asemapiirros, julkisivu tms.).

Kerrostalotontin varausmaksu on yksi prosentti (1%) kauppahinnasta/varausvuosi. Varausmaksua ei hyvitetä kauppahinnassa.

Varattavia heti rakentamiskelpoisia tontteja voi varata sähköisesti Ylivieskan kaupungin Karttapalvelun Myytävät/vuokrattavat tontit osion kautta. Tietoja varattavista tonteista saa myös Maankäyttöpalvelusta sekä internetsivulta. Internetsivulla ovat nähtävissä myös kaupungin osaomistuksessa olevat tontit, jotka saattavat vaatia kehitystyötä toteutuakseen.

Tonttien luovuttamisesta päättää johtosäännön mukaan joko teknisten palveluiden lautakunta, kaupunginhallitus tai -valtuusto.

4.3 Teollisuustontit

Teollisuustontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla. Tontin luovuttamisesta, luovutusehdoista ja -hinnasta neuvotellaan tonttikohtaisesti ostajan kanssa, mikäli tontin hintaa ei ole päätetty. Tontin luovuttamiseen sisältyy rakentamisvelvollisuus, joka määritellään hankkeen mukaan.

4.4 Liikerakennusten tontit

Liikerakennusten tontit luovutetaan myymällä. Tonttien luovuttamisesta, luovutusehdoista ja luovutushinnasta neuvotellaan tonttikohtaisesti ostajan kanssa.

Asuinkerrostalo-, teollisuus- ja liikerakennusten tontit ovat varattavissa jatkuvalla hakumenettelyllä.

Varattaessa tonttia teollisuus- ja liikerakentamiseen rakentajan tulee esittää suunnitelma rakennushankkeesta, joka sisältää vähintään käytettävän rakennusoikeuden sekä rakennuksen käyttötarkoituksen.

Tonttien luovuttamisesta päättää johtosäännön mukaan joko teknisten palveluiden lautakunta, kaupunginhallitus tai -valtuusto.

KAUPPAKIRJA (MALLI)

Tontin myynti perustuu kaupunginvaltuuston / kaupunginhallituksen / teknisten palveluiden lautakunnan/ teknisen johtajan lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.2019 § X

Myyjä Ylivieskan kaupunki, 0190557-3
Kyöstintie 4
84100 Ylivieska

Ostaja

Kaupan kohde Ylivieskan kaupungissa (977) sijaitseva x kaupunginosan (x.) korttelin x AO -tontti x, kiinteistötunnus **977-x**. Tontin pinta-ala on x m². Tontin osoite on x, 84100 Ylivieska.

Kauppahinta Kauppahinta on xx (x) euroa.

Kaupan muut ehdot Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

- 1. Kauppahinnan maksaminen** Kauppahinnasta on maksettu 600 euroa tontin varausmaksuna, joka on osa kauppahintaa. Loppukauppahinta x euroa maksetaan viimeistään kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Maksun viivästyessä ostaja on velvollinen maksamaan erääntyneelle kauppahinnalle korkolain mukaista viivästyskorkoa.
- 2. Omistus- ja hallintaoikeus** Omistus- ja hallintaoikeus myytyyn tonttiin siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on maksettu.
- 3. Kiinnitykset** Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.
- 4. Rasitteet ja rasitukset** Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistöön ei kohdistu rasitteita ja rasituksia.
- 5. Verot, maksut ja vastuu vahingosta**

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa edellä mainituista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja maksaa kauppakirjan laatimisesta aiheutuvat kulut sekä julkisen kaupanvahvistajan palkkion.

Ostaja maksaa tontin kiinteistönmuodostamiskustannukset.

Ostaja vastaa lainhuudon hakemisesta ja kauppaan liittyvän varainsiirtoveron maksamisesta. Ostaja on tietoinen lainhuudon hakemisen kuuden kuukauden määräajasta.
- 6. Liittymismaksu** Ostaja vastaa liittymismaksuista ja muista vesihuoltolain (119/2001) kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

LIITE 1. Kauppakirjamalli pientalotontin myymisestä

- 7. Kohteeseen tutustuminen**
- Ostaja on käynyt kiinteistöllä ja tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- Kiinteistölle sen aikaisemmasta käytöstä mahdollisesti jääneiden rakenteiden ja irtaimen tavaran poistamisesta vastaa ostaja.
- Ostaja voi tontin alueella kustannuksellaan siirtää tontilla mahdollisesti olevat johdot, mikäli johtojen omistaja antaa siihen suostumuksen.
- Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
- 8. Asiakirjoihin tutustuminen**
- Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:
1. Lainhuutorekisterin ote
 2. Rasiustodistus
 3. Kiinteistörekisteriote
 4. Asemakaavakartta
- 9. Rakentamisvelvoite**
- Ostaja vastaa siitä, että myytävälle tontille rakennetaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukainen uudisrakennus kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän loppukatselmuksen. Kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakentamisaikaa.
- Tontin rakentamisessa on noudatettava myös mahdollisia Ylivieskan kaupungin hyväksymiä kortteli- ja tonttikohtaisia rakentamisohjeita.
- 10. Johtojen ym. sijoittaminen**
- Kiinteistönomistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, muuntajien, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- Tässä tarkoitettusta toimenpiteestä kiinteistönomistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.
- 11. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito**
- Kiinteistönomistajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisissa kunnallisissa säännöissä on määrätty.
- 12. Vallintarajoitus**
- Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kiinteistöä rakentamattomana edelleen ennen sopimuskohdassa 9 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämistä, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.
- Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 6, 10, ja 11 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

LIITE 1. Kauppakirjamalli pientalotontin myymisestä

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 12 ja 13 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, mikäli kiinteistö luovutetaan tämän kauppakirjan ehtojen vastaisesti rakentamattomana edelleen ilman kaupungin suostumusta.

13. Sopimussakot

Mikäli ostaja laiminlyö edellä sopimuskohdassa 9 mainitun rakentamisveloitteen täyttämisen, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona 20 % kauppahinnasta joka vuosi, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli ostaja on antanut kaupungille virheellisiä tietoja tai jättänyt kertomatta oleellisen tiedon tontin hakumenettelyyn tai -varauksen yhteydessä ja tämän johdosta ostaja on saanut perusteetonta etua, on ostaja velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona 20 % kauppahinnasta kertasuorituksena.

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen ennen sopimuskohdassa 9 mainitun rakentamisveloitteen täyttämistä, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona kauppahinnan kertasuorituksena.

Kaupunki voi vapauttaa kiinteistön omistajan joko kokonaan tai osittain tässä sopimuskohdassa tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

14. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Allekirjoitukset

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kappale julkiselle kaupanvahvistajalle.

Ylivieskassa, kuun . päivänä 2020

YLIVIESKAN KAUPUNKI

nimi

Hyväksyn tämän kauppakirjan ja sitoudun noudattamaan sen ehtoja.
Aika ja paikka edellä mainitut

nimi

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

MAANVUOKRASOPIMUS (MALLI)

KAUPUNKI PIDÄTTÄÄ OIKEUDEN MAANVUOKRASOPIMUSMALLIN MUUTOKSIIN

Maanvuokrasopimus perustuu kaupunginvaltuuston / kaupunginhallituksen / teknisten palveluiden lautakunnan/ teknisen johtajan lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.20xx § X

1 JOHDANTO

1.1 Sopijaosapuolet

Vuokranantaja: Ylivieskan kaupunki, 0190557-3
Kyöstintie 4
84100 Ylivieska

Vuokralainen:

1.2 Vuokra-alue Ylivieskan kaupungin kaupunginosan (x.) korttelin erillispientalojen (AO) tontti Nro , kiinteistötunnus 977-. Tontin pinta-ala on m2. Tontin osoite on , 84100 Ylivieska.

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

2 VUOKRASUHTEN KESTO

2.1 Vuokra-aika Vuokra-aika alkaa 2020 ja päättyy 2070 (50 vuotta).

2.2 Uudelleenvuokraus Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi 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 vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräjän päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

- 3.1 Käyttötarkoitus** Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.
- Vuokra-alue luovutetaan vuokrasopimuksen tekohetkellä vallitsevien maasto-olosuhteiden mukaisena, eikä vuokra-alueen maaperään tehdä vuokranantajan toimesta esirakentamistoimenpiteitä. Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueeseen ja sen rajoihin maastossa.
- 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.
- Vuokra-aluetta ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa käyttää muuhun kuin asuntotarkoitukseen. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.
- 3.2 Rakentamisvelvoite** Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönotto-katselmuksen.
- Rakentaminen katsotaan aloitetuksi silloin, kun rakennuslupa on myönnetty tontille. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.
- Tontin rakentamisessa on noudatettava myös mahdollisia Ylivieskan kaupungin hyväksymiä kortteli- ja tonttikohtaisia rakentamisohjeita.
- Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
- 3.3 Kunnossapito ym.** Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.
- Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.
- Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeytymisestä 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.

LIITE 2. Maanvuokrasopimusmalli pientalotontin vuokraamisesta

- 3.4 Maaperän pilaantuminen** Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.
- Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.
- 3.5 Alivuokraus** Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.
- 3.6 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. Vuokralaisen tai hänen edustajansa on oltava läsnä katselmuksessa, mikäli se on mahdollista.
- Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on niitä aiheuttavat puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa.
- 3.7 Johtojen ym. sijoittaminen** Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.
- 3.8 Luovutusvelvollisuus** Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralaisen on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

4 MAKSUT

- 4.1 Vuokra** Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on (€) euroa (perusvuokra).
- Perusvuokra määräytyy seuraavalla laskentakaavalla:
tontin kauppahinta € * 5 % = perusvuokra €
- Vuokra maksetaan kalenterivuosittain viimeistään elokuun 30. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille. Vuokra tarkistetaan jokaisen vuokramaksun yhteydessä.
- Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokramaksun määräpäiviä.

LIITE 2. Maanvuokrasopimusmalli pientalotontin vuokraamisesta

- 4.2 Indeksiehto** Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) seuraavasti:
- Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.
- Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:
- Perusindeksinä on vuoden 2019 joulukuun indeksiluku, joka on 1976. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden toukokuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.
- 4.3 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.
- 4.4 Muut maksut** Jos vuokra-alue rajoittuu yksityistiehen, vuokralainen on velvollinen maksamaan myös mahdolliset vuokra-alueen kohdalta määräytyvät tai vuokralaisen toiminnasta aiheutuvat yksityistielain mukaiset maksut.
- Mikäli yksityistien hoidosta vastaa yksityinen tiekunta, vuokralainen on velvollinen liittymään yksityistien osakkaaksi sekä maksamaan yksityistienpidosta vuokrasopimuksen kohteena olevan kiinteistön vastuulle tulevat maksut.
- 5. LUNASTAMINEN**
- 5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus** Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 3.2 tarkoitetun rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.
- Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.
- Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:
- 1) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
 - 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
 - 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
 - 4) puita ja pensaita.
- 5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus** Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.
- 5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen** Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Mikäli maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on pe-

LIITE 2. Maanvuokrasopimusmalli pientalotontin vuokraamisesta

rustettu panttioikeus, vuokranantaja maksaa panttioikeudenhaltijalle hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeuden mukaan enintään panttikirjan osoittamaan määrään asti panttioikeuden tällöin rautessa. Asian on oltava riidaton ja panttioikeuden haltijan on hyvässä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä vaadittava saamistaan lunastushinnasta. Ylijäämä lunastushinnasta maksetaan vuokralaiselle.

5.4 Uudelleenvuok- rauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuu- teen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 2.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään kuusi kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään kymmeneksi (10) 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 uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

5.5 Lunastamatta jää- vä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen 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 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

6.1 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 yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaatettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

LIITE 2. Maanvuokrasopimusmalli pientalotontin vuokraamisesta

- 6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito**
- Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoitettu katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty.
- Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, 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.
- Vuokramies on velvollinen antamaan kaupungin niin vaatiessa tämän pykälän mukaan vuokramiehelle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka päättää kaupunki.
- 6.3 Vuokraoikeuden siirto**
- Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.
- Vuokralaisen, jolle tämä vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.
- 6.4 Viivästyskorko**
- Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun maksaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan kulloinkin voimassa olevan korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.
- 6.5 Sopimuksen purkaminen**
- Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 20 §:ssä mainituilla perusteilla.
- Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.
- Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 3.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt.
- Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.5 on sovittu.
- 6.6 Lohkomismaksu**
- Vuokralaisen on suoritettava kaupungille vuokrattavan tontin lohkomisesta voimassa olevan kiinteistötoimitustaksan mukainen kiinteistötoimismaksu.
- 6.8 Vuokra-alueen puusto**
- Vuokra-alueella ennen rakennustöiden aloittamista kasvava puusto on vuokranantajan omaisuutta. Vuokranantaja voi poistaa puuston ennen rakentamisen aloittamista. Vuokranantaja voi puiden poistossa jättää vuokra-alueelle maisema- ja suojapuustoa. Tontille jäävä puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi. Rakentamista varten tehdyn puiden poiston jälkeen vuokralainen saa kaataa vuokratontilta puita il-

LIITE 2. Maanvuokrasopimusmalli pientalotontin vuokraamisesta

man vuokranantajan lupaa. Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muusta puiden kaatamista edellyttävistä luvista vastaa tällöin vuokralainen.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden mahdollisesti aiheuttamasta vahingosta.

- 6.9 Hulevedet** Luonnontilaiselta alueelta tontille tulevat vedet kuuluvat tontinhaltijan johdettaviksi sadevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määritellyyn paikkaan. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapuritontille.
- 6.10 Vesihuolto** Vuokralainen vastaa liittymismaksuista ja muista vesihuoltolain (119/2001) kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.
- 6.11 Sopimussakko** Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä sopimuskohdassa 3.2 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämisen, on vuokranantajalla oikeus periä tontista nelinkertaista vuokraa siltä viivästysajalta, kun rakentaminen on toteuttamatta sovittuun valmiusasteeseen.
- Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta sekä lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään viimeksi tarkistetun vuosivuokran kaksikymmenkertaisen määrän.
- 6.12 Erimielisyyksien selvittäminen** Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.
- 6.13 Noudatettava lain-säädäntö** Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 3 luvun asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.
- 6.14 Sopimuksen voimaantulo ja jakelu** Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja Ylivieskan kaupungin osalta sitten, kun kaupungin viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

ALLEKIRJOITTAMINEN

Olemme hyväksyneet tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan

Ylivieskassa, kuun . päivänä 2020

YLIVIESKAN KAUPUNKI

allekirjoitukset ja nimenselvennykset

YLIVIESKA

Ylivieskan kaupunki | Kyöstintie 4 | 84100 Ylivieska
www.ylivieska.fi

