



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI



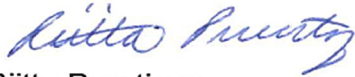
Lappeenrannan kaupungin maapoliittinen ohjelma 2017

Esipuhe

Lappeenrannan kaupungin päätöksenteossa ja päätöksenteon tukena on käytetty vuodesta 1989 alkaen kaupungin valtuuston vahvistamaa ja määräajoin tarkistettua maapoliittista ohjelmaa. Maapoliittinen ohjelma on yksi strategisista asiakirjoista, joilla määritellään maankäyttöön liittyvät tavoitteet ja toimenpideperiaatteet.

Maapoliittinen ohjelma voidaan nähdä eräänlaisena Lappeenrannan kaupungin maankäytön käsikirjana, josta jokaisella asiasta kiinnostuneella on mahdollisuus saada tietoa. Maapoliittisella ohjelmalla siis lisätään päätöksenteon avoimuutta ja linjataan maapoliittisen keinovalikoiman käyttöä.

Yhteenvedona työryhmä toteaa, että aikaisempien vuosien maapoliittisten ohjelmien peruslinjaukset ovat edelleenkin toimivat ja oikeat.



Riitta Puurtinen
kaupungingeodeetti
puheenjohtaja



Jussi Salo (31.8.2016 asti)
tekninen johtaja
varapuheenjohtaja



Juha Willberg
kaupunginsihteeri



Eero Immonen
kaupunginlakimies



Matti Veijovuori
asemakaava-arkkitehti



Esko Kivistö
tontti-insinööri



Mikko Löönen
maankäyttöinsinööri
sihteeri

Erillisen kiitoksen ansaitsevat myös Lappeenrannan kaupungin maankäyttöinsinööri Tiina Pennanen uuden maapoliittisen ohjelman valmistelutöihin osallistumisesta sekä maanmittaustieteiden opiskelija Olli Järvinen tekemästään opinnäytetyöstä: EU:n valtiontukisääntöjen vaikutuksista kuntien kiinteistökauppaan ja –vuokraukseen. Opinnäytetyön selvitykset on otettu maapoliittista ohjelmaa laadittaessa huomioon.

Lyhenteet ja määritelmät

Nimi	Lyhenne
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus	ARA
Kaupunginhallitus	kh
Kaupunginvaltuusto	kv
Tekninen lautakunta	Tekla

Nimi	Säädösnumero	Lyhenne
Arvonlisäverolaki	1501/1993	
Arava-asetus	1587/1993	
Etuostolaki	608/1977	
Kiinteistönmuodostamislaki	554/1995	KML
Kiinteistöverolaki	654/1992	
Kilpailulaki	948/2011	
Laki varojen arvostamisesta verotuksessa	1142/2005	
Laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä	468/1994	YVAL
Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (Lunastuslaki)	603/1977	(LunL)
Maankäyttö- ja rakennuslaki	132/1999	MRL
Maanvuokralaki	258/1966	
Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista	1295/2010	

Yrityksille myönnettäviä valtiontukia koskevat periaatteet määritellään Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen eli SEUT-sopimuksen 107. ja 108. artikloissa.

Käypä arvo

Käypä arvo on todennäköinen kohteen luovutushinta vapailla markkinoilla. Määritellään usein kauppahintatietojen perusteella.

Käypä hinta

Kohteesta paikkakunnalla todennäköisesti maksettava hinta.

Kiinteistö

Kiinteistörekisteriin merkitty maan tai vesialueen omistuksen yksikkö mukaan lukien siihen kuuluvat rakennukset, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet.

Tontti

Sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettu kiinteistö, joka on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin.

Raakamaa

Raakamaana pidetään asemakaavoittamatonta kaupunkimaata, jolla on odotusarvoa alueen käyttötarkoituksen tulevan muutoksen johdosta. Raakamaan hintaan sisältyy yleensä peruspuusto.

Sisällysluettelo

Esipuhe

Lyhenteet ja määritelmät

1. Johdanto	1
1.1 Maapolitiikan määrittely	1
1.2 Maapolitiikan keskeiset tavoitteet	1
1.3 Maapoliittisen toiminnan talousvaikutukset	1
1.4 Maapoliittisen ohjelman lähtötietoja	2
1.4.1 Maaomaisuus	2
1.4.2 Kaavavaranto	2
1.4.3 Kiinteistövero	2
2. Maapoliittinen päätöksenteko Lappeenrannassa	3
2.1 Päätöksenteko- ja kokousmenettely	3
2.2 Maapolitiikkaan liittyviä päätöksiä ja linjauksia	3
3. Maankäyttöpolitiikka	4
3.1 Maankäytön suunnittelu ja ohjaus	4
3.1.1 Kaavoitus	4
3.1.2 Kaavojen valmistelu ja hyväksyminen	4
3.1.3 Yleiskaavat	4
3.1.4 Asemakaavat	6
3.1.5 Suunnittelutarvealueet	6
3.1.6 Tonttijako	6
3.1.7 Rakentamistapaohjeet	7
3.1.8 Rakennusjärjestys	7
3.1.9 Kehittämisaalue	7
3.1.10 Maankäytön strategiset ohjelmat	8
3.2 Kaavojen toteutumista edistävä keinot	8
3.2.1 Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero	8
3.2.2 Rakentamiskehotus	8
3.2.3 Tontinosan lunastus	8
3.2.4 Yleisten alueiden luovuttaminen kunnalle	9
3.2.5 Katualueen ilmaislouutusvelvollisuus	9
3.3 Erityiset maapolitiikan keinot	9
3.3.1 Maankäyttösopimukset	9
3.3.1 Kehittämiskorvaus	11

3.4	Maanhankinta	11
3.4.1	Vapaaehtoiset kaupat ja maanvaihto	11
3.4.2	Etuosto-oikeus	11
3.4.3	Lunastuslupa perustuvat lunastukset	11
4.	Tonttien luovutus.....	12
4.1	Asuintonttien luovutus.....	12
4.1.1	Asuintontin hakeminen	12
4.1.2	Asuintontin luovutuskriteerit	13
4.1.3	Asuintontin varaaminen.....	13
4.1.4	Varauksen peruminen	13
4.1.5	Vuokrasopimuksen tekeminen	14
4.1.6	Tarjoustontin myynti	14
4.1.7	Asuintontin rakentamisvelvollisuus.....	14
4.2	Yritystonttien luovutus.....	14
4.2.1	Yritystontin luovutuksen kriteerit.....	15
4.2.2	Yritystontin rakentamisvelvollisuus.....	15
4.3	Tontinluovutuskilpailu	15
4.4	Esikauppakirja	16
4.5	Vuokra-aika	16
4.6	Vuokrasopimuksen purkaminen ja irtisanominen	16
4.7	Suositukset vuokraus- ja käyttöluvan myöntämiselle.....	16
5.	Hinnoitteluperiaatteet.....	17
5.1	Asuntotonttien hinnoittelu	17
5.2	Yritystoimintatonttien hinnoittelu	17
5.2.1	Liiketonttien hinnoittelu.....	17
5.2.2	Monialayritystonttien hinnoittelu	17
5.2.3	Teollisuus- ja varastotonttien hinnoittelu	18
5.2.4	Maanparannustöiden huomioiminen	18
5.3	Tontinosan hinnoittelu.....	18
5.4	Tontin lohkomiskulujen perintä vuokralaiselta	18
5.5	Hintojen indeksisidonnaisuus	18
5.6	Vuokran suuruus tontin hinnasta	19
5.7	Vuokrien ja maankäyttölupien ALV	19
5.8	Vuokran tarkistus kesken sopimuskauden.....	19
5.9	Vuokra-alueen muutoksen vaikutus vuokrahintaan	19
5.10	Varaamismaksu	20
5.11	Käsittelymaksut.....	20

5.12	Rasitekorvaukset	20
5.13	Puuston arvon huomioiminen.....	20
5.14	Alennukset myynti- tai vuokrahintaan.....	20
5.15	Tapahtumien hinnoittelun määräytyminen	21
6.	Poikkeukselliset luovutusehdot	21
6.1	(ARA) Valtion tukema asuntotuotanto	21
6.2	Huoltoasematontit	22
6.3	Kaavan vastaisten rakennuspaikkojen vuokraaminen	22
6.4	Kioskitontit.....	22
6.5	Linnoituksen alue	22
6.6	Mastot	22
6.7	Mainospaikat.....	23
6.8	Metsästysalueet	23
6.9	Mustolan sataman LS -alue	23
6.10	Pajarilan Tarviketien alue	24
6.11	Peltoalueet	24
6.12	Pysäköintipaikat	24
6.13	Rakennuspaikan lisämaa	24
6.14	Rautatieraitteen rakentaminen ja kunnossapito	24
6.15	Sammonlahden keskusta-aluetta koskevat määräykset	24
6.16	Siirtolapuutarhapalstat	25
6.17	Urheilualueet.....	25
6.18	Vapaa-ajan asunnot ja ranta-alueet	25
6.19	Viljelypalstat	25
6.20	Yhdyskuntateknisen huollon alueet.....	25
6.21	Yhteisalueosuudet	26
6.22	Yritystuki	26
7.	Voimaantulo	26
8.	Siirtymäsäännökset	26
9.	Liitteet	27

1. Johdanto

1.1 Maapolitiikan määrittely

Maapolitiikalla tarkoitetaan niitä toimenpiteitä ja tavoitteita joiden tarkoituksena on luoda edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi (MRL 5 a §). Kaupungin harjoittaman maapolitiikan osia ovat muun muassa maa-alueiden hankinta ja luovutus sekä kaavojen toteuttamiseen liittyvät toimenpiteet kuten korotettu kiinteistövero tai lunastus. Maapolitiikka yhdessä kaavoituksen kanssa muodostavat kunnan **maankäyttöpolitiikan**, jonka avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäytöratkaisut.

Kaupungin harjoittaman maapolitiikan toteuttamisen keinot			
Maanhankinta	Maanluovutus	Kaavojen toteuttaminen	Muut toimenpiteet
-Vapaaehtoiset kaupat ja maanvaihdot -Lunastukset -Etuosto-oikeus	-Asuintonttien ja yritystonttien vuokraus ja myynti -Hinnoitteluperiaatteet	-Maankäytösopimukset ja kehittämiskorvaukset -Kiinteistövero -Rakentamiskehotus -Tontinosan lunastus	-Yleishyödylliset hankkeet ja niiden tukeminen

1.2 Maapolitiikan keskeiset tavoitteet

Maapolitiikan keskeisenä yleistavoitteena on saada kaupungin kehittämiseen tarvittavat maa-alueet käyttöön suunniteltuun aikaan ja oikealla hinnalla, sekä luovuttaa rakentamiskelpoiset tontit eteenpäin. Tällöin maapolitiikka edistää uusien asukkaiden ja yritysten sijoittumista Lappeenrantaan sekä vähentää kiinteistökeinottelun mahdollisuutta.

Uusien rakentamisalueiden toteuttamisen varmistamiseksi on tärkeää, että uusien rakentamisalueiden kaavoittaminen tapahtuu ensisijassa kaupungin omistamalle maalle. Toteutettavaksi suunnitellut alueet tulee siksi hankkia kaupungin omistukseen hyvissä ajoin. Tämä edellyttää kaupungilta riittävää taloudellista panostusta maanhankintaan, käytössä olevaan maareservin määrään, toiminnan pitkäjänteisyyteen ja johdonmukaisuuteen sekä asioiden käsittelyn läpinäkyvyyteen ja tasapuolisuuteen.

1.3 Maapoliittisen toiminnan talousvaikutukset

Kaupungin maapoliittisilla ratkaisulla ja kaavoituksella sekä niiden tehostamisella on merkittävä vaikutus kaupungin talouteen. Pitkäjänteisen maapolitiikan lopputuotteena on sekä vuokratontteja että tarjous- ja myyntitontteja. Maanvuokra-, tonttien myynti- ja kiinteistöverotulot sekä maankäytösopimuskorvaukset luovat yhdessä vakaan ja ennustettavissa olevan tuloperustan kaupungin taloudenhoidolle.

Kaupungilla on lakiin perustuva velvollisuus puhdistaa omistamiaan pilaantuneita maita Lappeenrannan alueella. Tämä edellyttää merkittävää määrärahavarausta joka vuodelle. Myös rakennusten purkamiseen tulee varata määrärahoja vuosittain.

1.4 Maapoliittisen ohjelman lähtötietoja

1.4.1 Maaomaisuus

Lappeenrannan kaupungin omistama maa- ja vesiomaisuus on yhteensä noin 73,6 km², eli 7360 ha (1.1.2016). Vesialuetta tästä on 6,48 km² ja maa-alueita 67,12 km². Vuokrattuja maa-alueita on yhteensä 7,91 km². Vuokratontteja on noin 2500 kpl. Lappeenrannan kaupungin omistamista alueista noin 0,73 km² sijaitsee muissa kunnissa.

Kaupungin omistaman maaomaisuuden tasearvo oli vuonna 2015 noin 61 milj. euroa. Maa-alueiden vuotuinen vuokratulo on noin 3,3 milj. euroa. Maanmyyntitulot ovat vuosittain vaihdelleet 2 – 8 milj. euron välillä. Vuonna 2015 korotetun kiinteistöveron piirissä oli 318 rakennuspaikkaa.

Kaupungille koituvat pientalotonttien käyttöönottokustannukset ovat noin 30 000 €/tontti. Tämä summa pitää sisällään mm. maanhankinnan, kaa-voituskulut ja katujen rakentamisen. Kunnallistekniikan liittymismaksut maksetaan puolestaan Lappeenrannan Energialle, joka rakentaa ja ylläpitää sähkö-, vesi- ja viemäriverkostoa.

Teollisuus- ja varastotonttien hinnoittelusta on kysytyimmiltä alueilta Ca-tella Property Oy tehnyt riippumattoman hintatasoselvityksen 22.6.2016.

1.4.2 Kaavavaranto

Lappeenrannassa on yleiskaavoitettua aluetta noin 650 km². Lappeenrannan keskustaajaman yleiskaava on vuodelta 1987. Sen tarkistuksia kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.1.1994 ja 25.10.1999. Edellisen lisäksi Lappeenrannassa on 17 valtuuston hyväksymää osayleiskaavaa ja kahdeksan valtion viranomaisten vahvistamaa osayleiskaavaa.

Asemakaavoitettu alue käsittää taajamamaisesti rakennetut alueet, joita on Lappeenrannassa noin 76,75 km². Lisäksi kaupungin alueella on voimassa 16 ranta-asemakaavaa, joiden pinta-ala on yhteensä 44,91 km². Lappeenrannassa asemakaavan piirissä ovat keskustaajaman lisäksi Joutsenon, Nuijamaan, Ylämaan ja Korvenkylän – Rauhan taajamat.

Asemakaavoitettua asuintonttien varantoa on Lappeenrannan keskustaajamassa eniten länsialueella. Asemakaavoitettuja teollisuustontteja on tällä hetkellä vapaana noin 0,30 km² sekä Mustolan sataman laajennusmahdollisuusalueet. Asemakaavoitettua liiketilaa on toteuttamatta ydinkeskustassa ja Mustolassa sekä jonkin verran Sammonlahdessa ja Pajarilassa.

1.4.3 Kiinteistövero

Kaupunginvaltuusto päättää kiinteistöverosta vuosittain. Kiinteistövero on maapohjan ja rakennusten arvoon perustuva vero, jonka Verohallinto tilittää kiinteistön sijaintikunnalle. Yleistä kiinteistöveroprosenttia käytetään silloin kun kiinteistötyypille ei ole vahvistettu omaa veroprosenttia. Kiinteistön verotusarvo perustuu lakiin varojen arvostamisesta verotuksessa, val-

tiovarainministeriön asetukseen rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista sekä Verohallinnon vuosittain vahvistamiin laskentaperusteisiin. Lappeenrannassa on käytössä rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero eli korotettu kiinteistövero.

Kiinteistöverokertymä oli vuonna 2015 noin 24,1 milj. euroa.

- Yleinen kiinteistövero 1,3 %, (2016)
- Vakituiseen asumiseen käytetyt rakennukset 0,55 %, (2016)
- Muuhun asumiseen käytetyt rakennukset 1,15 %, (2016)
- Voimalaitosrakennukset 2,85 % (2016)
- Rakentamaton rakennuspaikka 3,00 % (2016)

2. Maapoliittinen päätöksenteko Lappeenrannassa

2.1 Päätöksenteko- ja kokousmenettely

Lappeenrannan kaupungin hallintosäännössä määrätään kaupungin päätöksenteko- ja kokousmenettelystä. Toimielimen vahvistamalla toimintasäännöllä määritellään viranhaltijoiden päätösvalta.

Maapoliittisessa Ohjelmassa 2017 vahvistetut yksittäiset hinnat ja sopimusehdot ovat voimassa Maapoliittisen ohjelman 2017 tullessa voimaan. Tämän jälkeen niistä päättää asianomainen toimielin siten kuin hallintosäännössä määrätään.

2.2 Maapoliitiikkaan liittyviä päätöksiä ja linjauksia

Asia	Päätös	Päivämäärä	§
Asemakaava-alueen asuin- ja lähiympäristöjen siistiminen omatoimisesti	Tekla	18.5.2016	§ 167
Lappeenranta 2028-strategia ja siihen kuuluva kaupunkirakennepohja	kv	25.4.2016	§ 46
Lappeenrannan kaupungissa vuonna 2016 valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista	ARA	22.10.2015	§ 88
Tuloveroprosentti ja kiinteistöveroprosentit vuodelle 2016	kv	28.9.2015	§ 88
Tie- ja kadunvarrella olevien mainospaikkojen maanvuokrahinnoittelu	Tekla	16.9.2015	§ 293
Kiinteistötoimitusmaksutaksa	kv	17.2.2014	§ 7
Asemakaavan muutoksista, tonttijaon muutoksista ja maisematyöluvista sekä suunnittelutarveratkaisuista ja poikkeamispäätöksistä perittävät maksut	Tekla	11.12.2013	§ 421
Hyväksytty ponsiesitys siitä, että kaupungin kiinteistöjä realisoitaessa Saimaan rantasaunoja ja muita ranta-alueella sijaitsevia kiinteistöjä myytessä rantojen maa-alueet rajataan kaupan ulkopuolelle ja pidetään kaupungin omistuksessa	kv	9.12.2013	§ 170
Paikkatietotuotannon hinnoittelu	Tekla	27.11.2013	§ 398
Teknisen lautakunnan yleisohje eräiden maa-alueiden lyhytaikaisesta vuokraamisesta ja tilapäisestä käyttöönluovutuksesta	Tekla	27.11.2013	§ 399

Katu- tai puistoalueiden lyhytaikaiset vuokraus- ja luovutusperusteet Lappeenrannassa	Tekla	30.10.2013	§ 339
Metsästysalueiden vuokraaminen	Tekla	19.9.2012	§ 345
Pajarilan varastoalueen palstojen vuokraaminen	kh	28.7.2008	§
Puutarhapalstojen vuokrien tarkistus	Tekla	24.3.1993	§ 188
Päätös Sammonlahden keskusta-alueen yhteisalu- eista ja -palveluista ja niiden korvaamisesta	kv	25.2.1985	

Maapolitiikkaan liittyviä päätöksiä ja linjauksia tarkistetaan tarvittaessa asianomaisessa toimielimessä.

3. Maankäyttöpolitiikka

3.1 Maankäytön suunnittelu ja ohjaus

3.1.1 Kaavoitus

Kunnan kaikkea maankäyttöä ja rakentamista ohjataan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella kaavoituksella. Kaavoitusta maakunnissa ja kunnissa ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtakunnallisten tavoitteiden lisäksi maankäytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava.

Kunnan tulee huolehtia siitä, että sillä on aina ajan tasalla oleva yleiskaava, joka osoittaa kaupunkirakenteen yleiset kehittämissuunnat. Kaupungin strategian kannalta merkittävimmät ja yhdyskuntakustannusten kannalta pitkävaikutteisimmat ja kalleimmat ratkaisut, erityisesti mm. ilmasto- kysymykset huomioiden, tehdään yleiskaavatasolla. Kunnan tulee seurata myös asemakaavojen ajanmukaisuutta ja ryhtyä tarvittaessa toimiin niiden muuttamiseksi.

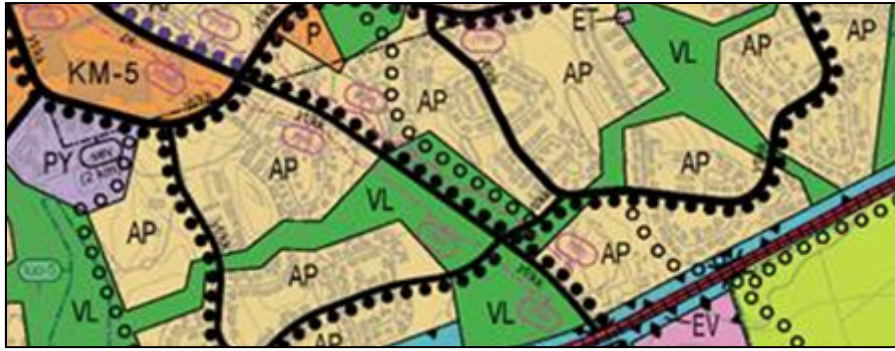
Kaavoituksen ohjauksesta ja kehittämisestä vastaa valtion ympäristöhallinto johon kuuluvat ympäristöministeriö sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset. ELY-keskukset edistävät ja ohjaavat kuntien alueidenkäytön suunnittelua. ELY-keskusten rooli on muuttunut aikaisempaa selvemmin konsultoivaksi samalla kun niiden toimivaltaa on rajattu.

3.1.2 Kaavojen valmistelu ja hyväksyminen

Asema- ja yleiskaavat valmistellaan teknisen toimen kaavoituksessa. Kaavat käsitellään asianomaisessa toimielimessä, joka valmistelee ne edelleen kaupunginhallitukselle. Asemakaavat hyväksyy lopullisesti kaupunginhallitus tai -valtuusto, poikkeuksena kadunnimen muutokset, jotka hyväksytään asianomaisessa toimielimessä. Yleiskaavat hyväksyy aina kaupunginvaltuusto.

3.1.3 Yleiskaavat

Yleiskaavan (MRL 5 luku) tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voi olla luonteeltaan strateginen, aluevaraustyyppinen tai suoraan rakentamista ohjaava. Suoraan rakentamista ohjaavia yleiskaavoja ovat kylä-, ranta- ja tuulivoimayleiskaavat.



Kuva 1 Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavasta 2030, eteläinen osa-alue Vaihe 1

Yleiskaavat laaditaan ensisijaisesti oikeusvaikutteisina, jolloin niiden tärkein vaikutus kohdistuu asemakaavoituksen ohjaamiseen. Toinen tärkeä vaikutus kohdistuu kaikkiin viranomaisiin, joiden on katsottava, etteivät ne toiminnassaan vaikeuta yleiskaavan toteutumista.

Kunta voi myös päättää, että yleiskaava laaditaan ja hyväksytään oikeusvaikutuksettomana. Tällöin yleiskaavaan vetoaminen ei ole tehokkaasti mahdollista esimerkiksi asemakaavoja laadittaessa tai niitä koskevassa muutoksenhaussa. Ainoana oikeusvaikutuksena em. yleiskaavaan perustuen voidaan hakea lunastuslupaa.

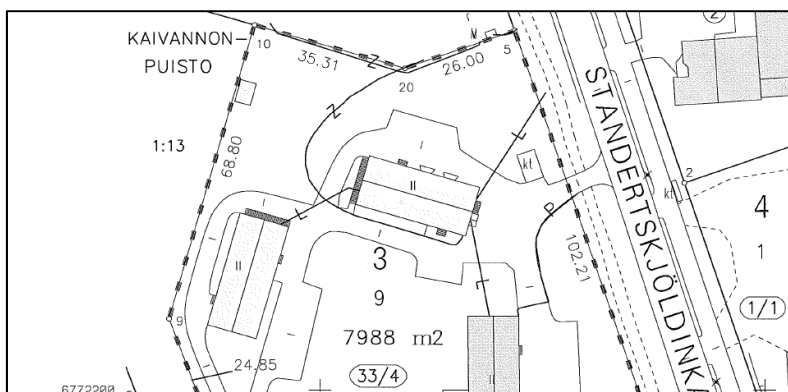
Osayleiskaavat laaditaan suurehkolle yhtenäiselle alueelle ja ne sisältävät yleiskaavaa tarkemmat ratkaisut osa-alueen kaupunkirakenteesta ja rakentamistavasta.

Jos rantayleiskaava laaditaan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi, voidaan enintään puolet kaavan laatimiskustannuksista periä maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa.

Oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja, joilla yleiskaavan mukaiset rakennusluvut voidaan myöntää ilman poikkeamis- ja suunnittelutarvemenettelyä, ovat Ylämaan rantaosayleiskaavat, Säämäla-Nutikka osayleiskaava sekä Joutsenon saaristoalueen yleiskaavat. Muita oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja ovat Ylämaan kirkonkylän ja lähialueiden, Joutsenon keskustaajaman ja Rauha-Tiuruniemen taajamien oikeusvaikutteiset osayleiskaavat. Näiden yleiskaavojen alueella yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan pääsääntöisesti asemakaavalla tai suunnittelutarveratkaisuilla.

Lappeenrannassa koko kaupungin hallinnollisen alueen kattavaa yleiskaavaa ei ole olemassa, mutta maapolitiikan kannalta merkityksellisiä taajama-alueiden osayleiskaavoja on useita.

Lappeenrannan keskustaajamaan ollaan laatimassa oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja, joiden tavoitevuosi on 2030. Keskustaajama on jaettu neljään alueeseen. Tarkoituksena on päivittää voimassa oleva, kaupunkimaisen alueen kattava keskustaajaman yleiskaava, joka on viimeksi tarkistettu vuonna 1999. Muita vireillä olevia oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja ovat Nuijamaantien, Hyväristönmäen ja Korvenkylän osayleiskaavat.



Kuva 2 Ote tonttijakokartasta

Tonttijakoa laadittaessa huomioidaan kaupunkikuvalliset ja -rakenteelliset näkökohdat sekä maanomistajien toiveet. Teollisuus- ja varastotonttien kohdalla on tavallista, että tonttijakoa muutetaan myöhemmin alueelle sijoittuvan yritystoiminnan tarpeita paremmin palvelevaksi.

3.1.7 Rakentamistapaohjeet

Asemakaavoja täydennetään tarvittaessa rakentamisohteilla, jotka voivat sisältää ohjeita ja suosituksia muun muassa tontin jäsentelystä, rakennusten sijoittelusta, massoituksesta, materiaaleista ja värytyksestä. Rakentamisohteet voidaan liittää myös asemakaavamääräyksiin, jolloin ne ovat sisällöltään velvoittavia.

3.1.8 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksellä (MRL 14 §) kunta voi antaa suunnitelmallisen rakentamisen kannalta tarpeellisia määräyksiä. Se on osa maankäytön ohjausjärjestelmää.

Rakennusjärjestyksellä ohjataan esimerkiksi rakentamista asemakaava-alueen ulkopuolella. Suoraan maankäyttö- ja rakennuslain nojalla osoitetujen suunnittelutarvealueiden lisäksi osoitetaan Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueiksi mm. asemakaava- sekä oikeusvaikutteisten osayleiskaava-alueiden lievealueet, vesihuollon kehittämisalueet sekä lentomelualueet.

3.1.9 Kehittämisalue

Kehittämisalueeksi (MRL 110 §) voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen. Kehittämisalueeksi voidaan tietyin edellytyksin nimetä myös rakentamaton alue. Kehittämisaluemenettely soveltuu rakennettujen alueiden, kuten entisten teollisuus- ja laitosalueiden sekä lähiöiden, uudistamiseen.

Yksi tai useampi rajattu alue voidaan määrätä kehittämisalueeksi enintään kymmeneksi vuodeksi. Näillä alueilla kunta voi käyttää etuosto-oikeutta pinta-alasta riippumatta. Kehittämistoimenpiteistä kunta voi periä maanomistajalta kohtuullisen ja hyötyyn suhteutetun kehittämismaksun.

3.1.10 Maankäytön strategiset ohjelmat

Kaavoituksen lisäksi maankäyttöön vaikutetaan myös muun muassa erilaisilla seutu- ja kuntastrategioilla. Lappeenranta 2028 -strategia linjaa maankäytön suunnittelun tavoitteita. Niiden mukaan kaavoituksen keskeisenä tavoitteena on yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja tiivistäminen. Ennen uusien alueiden kaavoittamista tutkitaan mahdollisuudet osoittaa rakentamista nykyisen yhdyskuntarakenteen osaksi tai sen välittömään läheisyyteen.

Lisäksi kaupunki pyrkii edistämään lisärakentamista yksityisessä omistuksessa olevien tonttien sisällä sekä laajempaan alueelliseen täydennysrakentamisena asuntoalueen sisällä, sen reunoilla tai asuntoalueiden välillä. Täydennysrakentamisen merkitystä kasvattavat sekä ilmastomuutoksen hillintä että yhdyskuntataloudelliset seikat.

3.2 Kaavojen toteutumista edistävä keinot

3.2.1 Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero

Rakentamattomien asuntotarkoituksiin kaavoitettujen kunnallistekniikan piirissä olevien tonttien käyttöön saamiseksi kunnanvaltuusto voi määrätä koko kunnan aluetta koskevan rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin, joka on vähintään 2,00 prosenttia ja enintään 6,00 prosenttia kiinteistön verotusarvosta (Kiinteistöverolaki 12 a §).

Kaupunki inventoi rakentamattomat rakennuspaikat ja selvittää mitkä niistä täyttävät kiinteistöverolaissa säädetyt edellytykset rakentamattoman kiinteistöveroprosentin määrittämiselle.

3.2.2 Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotuksen (MRL 97 §) tavoitteena on lisätä kunnallistekniikan piirissä olevien rakentamattomien tai muulla tavoin vajaakäyttöisten tonttien rakentamista. Mikäli tonttia ei ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa siitä kun rakentamiskehotus on annettu asianosaiselle tiedoksi, kaupungilla on oikeus lunastaa asemakaavan mukainen tontti ilman erityistä lupaa. Lunastuksen toimeenpanoa on haettava vuoden kuluessa rakentamiseen varatun määräajan päättymisestä.

Käytännössä rakennuskehotusmenettelyyn kuluu aikaa kehotuksen antamisesta lunastukseen noin 4 - 10 vuotta. Lappeenranta on käyttänyt rakentamiskehotusta vuosina 1978, 1981 ja 2000.

3.2.3 Tontinosan lunastus

Tontinosan lunastusta (KML 62 §) voidaan käyttää silloin kun tontin osia on eri omistajatahojen omistuksessa eikä vapaaehtoisin kaupoin saada alueen omistusta yhtenäiseksi. Tontinosan lunastus ei vaadi erillistä lunastuslupaa ja sitä voivat hakea myös yksityiset maanomistajat. Tontinosan lunastusta haetaan pääsääntöisesti Maanmittauslaitokselta.

3.2.4 Yleisten alueiden luovuttaminen kunnalle

Yleisiä alueita ovat mm. kadut, torit, puistot ja urheilualueet. Yleisen alueen käyttötarkoitus määrätään asemakaavassa. Ennen kuin kaupungin käyttöön osoitettuja yleisiä alueita lähdetään toteuttamaan, tulee kaupungin saada alueet omistukseensa.

Kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin (MRL 96 §).

Korvauskysymykset, joista asianosaiset eivät ole sopineet, ratkaistaan ns. lunastuslain (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta) mukaisessa lunastustoimituksessa.

3.2.5 Katualueen ilmaislouvutusvelvollisuus

Korvauksetta luovutettava ensimmäisen asemakaavan mukaisen katualueen enimmäispinta-ala on enintään 20 % maanomistajan kaava-alueella olevasta maasta tai enintään maanomistajalle tuleva rakennusoikeuden määrä (MRL 104 §). Poikkeuksena on rakennuslain nojalla voimaan tullut rakennuskaava, joka on voimassa asemakaavana, ilman sitovaa tonttijaikoa (Joutseno ja Ylämaa). Näiden kaavojen osalta ilmaislouvutusvelvollisuus on 10 % (MRL 213 §). Ilmaislouvutusalueen enimmäispinta-alan ylittävistä määrästä suoritetaan täysi korvaus. Ilmaiseksi luovutettavan katualueen arvo luetaan maanomistajan osasuoritukseksi maankäyttösopimuksessa tai kehittämiskorvauksessa.

Jos asemakaavamuutoksessa korvauksetta kaupungin omistukseen tullut katualueen osa liitetään takaisin edelleen samalla omistajalla olevaan tonttiin, luovuttaa kaupunki tämän pääsääntöisesti korvauksetta.

3.3 Erityiset maapolitiikan keinot

3.3.1 Maankäyttösopimukset

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä käyttötarkoituksen muutoksen tai rakennusoikeuden lisäyksen johdosta, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a §). Korvauksesta sovitaan ensisijaisesti maanomistajan ja kaupungin välisellä maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimuksella ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä (MRL 91 b §).

Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan tapauskohtaisesti kaavoituksen käynnistymisen jälkeen. Varsinainen sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimus allekirjoitetaan ja mahdollinen vakuus korvaussummasta vastaanotetaan ennen kaavan hyväksymistä. Perittävällä korvauksella maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuneisiin kustannuksiin. Rahana maksettavan korvauksen lisäksi kaupungille tuleva vastike voi muodostua maanluovutuksista.

Maankäyttösopimukset tehdään maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun mukaisesti seuraavia periaatteita noudattaen:

- **Asemakaavaa muutetaan asuinrakentamiseen** osoitetulla alueella siten, että
 - rakennusoikeutta lisätään yli 500 ka-m² (voimassa oleva tai toteutunut) ja
 - asemakaavoitus tuo maanomistajalle merkittävää hyötyä
- **Asemakaavaa muutetaan muilla kuin asuinrakentamiseen** osoitetuilla alueilla siten, että asemakaavoitus aiheuttaa merkittävän hyödyn maanomistajalle
 - käyttötarkoituksen muutoksen tai
 - rakennusoikeuden muutoksen kautta
- **Asemakaavoittamattomia alueita** koskevia maankäyttösopimuksia ei pääsääntöisesti tehdä. Sopimus voidaan tehdä kaavoitettavan alueen kannalta vähämerkityksisten pienten maa-alueiden kohdalla, joiden
 - hankkimista kaupungille ei katsota välttämättömäksi ja
 - sopimuksen laatiminen ei viivästytä asemakaavan toteuttamista.
- **Korvaus** on pääsääntöisesti 40 % asemakaavan aiheuttamasta maan arvonnoususta.
 - Arvonnousu määritetään pääsääntöisesti Maapoliittisen ohjelman hintojen mukaan. Esimerkki korvauslaskelmasta Liite 1.
 - Rakennuksen purkamis-, tontin kunnostus- ja maaperänpuhdistuskustannuksia ei sisällytetä maankäyttösopimukseen.
 - Muutettaessa teollisuustontti liiketonteiksi peritään 20 % korvaus arvonnoususta.
 - Mikäli kuitenkin teollisuustontin asemakaavamuutos aiheuttaa kaupungille huomattavia kustannuksia, voidaan 20 %:n sijaan periä vähintään 40 %:n osuus arvonnoususta kaupungille.
 - Korvausta ei kaavamuutosten yhteydessä edellytetä, jos arvonnousu on vähäinen ja korvaussummaksi tulisi alle 3000 €.
- **Maksu suoritetaan** ensisijaisesti kolmen kuukauden kuluessa kaavan lainvoimaistumisesta.
 - Voidaan sovittaessa jakaa myös useampaan erään
 - ensimmäinen erä on aina maksettava kolmen kuukauden kuluessa kaavan lainvoimaistumisesta
 - useammassa erässä maksettaessa korvaussumma sidotaan elinkustannusindeksiin kuitenkin niin, että summalle maksetaan aina vähintään 3 %:n korko.
 - Koko korvaussumma tulee maksaa kuitenkin
 - viimeistään ennen ensimmäisen rakennusluvan hakemista ja
 - viimeistään kolmen vuoden kuluessa kaavan lainvoimaistumisesta.
- Maanomistaja antaa kaupungille maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä korvauksen maksamisen vakuutena kaupungin hyväksymän korvaussumman suuruisen **vakuuden**, joka vapautetaan kaikkien velvoitteiden tultua hoidetuiksi.

3.3.1 Kehittämiskorvaus

Mikäli maanomistajan kanssa ei saada tehtyä maankäyttösopimusta neuvotteluista huolimatta, käytetään kehittämiskorvausmenettelyä (MRL 91 c §).

Kehittämiskorvausta ei voi määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliömetriä.

3.4 Maanhankinta

3.4.1 Vapaaehtoiset kaupat ja maanvaihto

Kaupungin maanhankinnassa pyritään ensisijaisesti vapaaehtoiseen kauppaan. Kaupat tulisi neuvotella alueiden käyttöönottoon nähden riittävän varhaisessa vaiheessa vähintään 5-10 vuotta ennen asemakaavoituksen käynnistämistä, kuitenkin viimeistään ennen asemakaavoitusta. Tämä siksi, että muiden maanhankinnan keinojen käyttö tarvittaessa on edelleen aikataulullisesti mahdollista. Kauppojen tulee perustua kohtuulliseen ja johdonmukaiseen hintatasoon. Maanhankintaprosessi kestää neuvottelujen alkamisesta keskimäärin 0,5 - 1,5 vuotta, erikoistapauksissa jopa vuosikymmeniä.

Kaupungin maareserviä hyödynnetään myös vaihtomaina. Maanhankinnassa kysytään usein sopivia vaihtokohteita, kun maanomistajille on tärkeitä saada vastikkeeksi maata elinkeinon harjoittamiseksi. Siksi kaupungilla on maareservissään pelto- ja metsämaata.

3.4.2 Etuosto-oikeus

Etuosto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Kunta tulee kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan siinä mainituilla ehdoilla. Etuostolain 1§:n mukaan kunnalla on rajoitettu etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää vain maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Lappeenrannan kaupunki seuraa aktiivisesti alueellaan tehtyjä kiinteistökauppoja ja käyttää tarvittaessa etuosto-oikeuttaan. Joissain tapauksissa kaupunki on vapaaehtoisin menettelyin saanut omistukseensa etuostolain piirissä olleita maa-alueita. Etuostolain hyöty tulee esiin siten, että maanomistajalla on tarve selvittää kaupungin etuosto-oikeus ennen aikomaansa maanmyyntiä. Tällöin kaupungille tulee mahdollisuus neuvotella maanostosta ennen muita.

3.4.3 Lunastuslupa perustuvat lunastukset

Mikäli vapaaehtoisin kaupun ei saada riittävän ajoissa hankituksi kaupunkikehityksen vaatimia alueita kaupungille, käytetään lunastusta (MRL 99 §). Kaupungilla on oltava valmius lunastuksen käyttöön silloin kun kaup-

paneuvottelut eivät johda tuloksiin. Lunastuksessa maksetaan maanomistajalle täysi käyvän hinnan mukainen korvaus lunastettavista alueista. Hintataso määräytyy lunastuslain mukaisessa lunastustoimituksessa, jonka suorittaa Maanmittauslaitos. Lunastusta voidaan käyttää yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi.

Raakamaata kunta voi lunastaa ympäristöministeriön luvalla. Tietoisuus kunnan mahdollisuudesta tarvittaessa lunastaa maata on myös osaltaan vaikuttanut vapaaehtoisten kauppojen syntymiseen.

Lappeenrannassa on lunastettu esimerkiksi nykyisen kaupungintalon alue, osia Ojala-Tuomelan asuntoalueesta ja osia Mustolan teollisuusalueesta. Ruoholammen alueen asemakaavoituspäätökseen liittyi maininta, että alueelle haetaan lunastusta, mikäli vapaaehtoihin kauppoihin ei päästä.

4. Tonttien luovutus

4.1 Asuintonttien luovutus

Asianomainen toimitelin päättää asuintonttien haettavaksi asettamisen ja luovutustavan. Kerrostalotontit luovutetaan pääsääntöisesti myyden ja erityisestä syystä voidaan vuokrata. Pientalotontit joko myydään tai vuokrataan.

Pientalotontteja luovutetaan paitsi asemakaava-alueilta myös maaseudun osayleiskaava-alueiden rakennuspaikkoina kyläkeskuksista ja niiden läheisyydestä. Tällä pyritään turvaamaan olemassa olevien palvelujen säilyminen maaseutualueella.

Asianomaisella toimitelimestä on mahdollisuus asettaa erityisestä syystä, kuten suurta mielenkiintoa ennakolta herättäneitä, tontteja myytäväksi tarjouskilpailun perusteella. Tarjouskilpailun voittaneen hakijan kanssa tehdään tontista kauppakirja päätöksen laillistumisen jälkeen viimeistään kuukauden kuluttua. Tarjouskilpailulle ei voi asettaa vapaata kilpailua rajoittavia ehtoja, jotta se täyttää valtiotukisäädökset.

4.1.1 Asuintontin hakeminen

Hakija voi hakea samalla kerralla haluamiaan tontteja laittaen tontit paremmuusjärjestykseen. Usean tontin hakeminen parantaa tontin saantimahdollisuutta ja helpottaa tontin saajan valintaa. Hakijan asettama tonttijärjestys ei sido Lappeenrannan kaupunkia, mutta otetaan huomioon mahdollisuuksien mukaan.

Hakijalla, joka rakentaa pientaloja myyntiin tai on saanut kaupungin tontin 5 viimeksi kuluneen vuoden aikana, on mahdollisuus saada tontti vastaus. jatkuvasta luovutuksesta, mikäli samalla tontilla ei ole muita hakijoita. Tontin saaneena pidetään hakijaa mukaan lukien myös saman ruokakunnan jäsen, jonka tonttihakemus on hyväksytty, vaikka hakija peruisikin ha-

kemuksen tai varauksen. Jos hakija tai saman ruokakunnan jäsen on joutunut luopumaan tontista avioliiton tai avoliiton purkautumisen johdosta, ei tämä estä tontin saantia. Nykyisen avioliiton tai avoliiton edeltäneen liiton aikaista tontin saantoa ei huomioida. Viiden vuoden sääntö ei koske rivitalohankkeen osakasta.

4.1.2 Asuintontin luovutuskriteerit

Silloin kun samassa hakukierroksessa samaa tonttia hakee useampi hakija, käytetään seuraavia kriteereitä:

- Hakijan asunnontarve.
- Työpaikkojen ja lasten koulujen sijainti.
- Perheen koko, nykyisen asunnon ahtaus, laatu ja kunto.
- Hakijakunnan terveydelliset syyt.
- Kaupungin elinkeinopoliittiset perusteet.
- Työpaikkojen sijoittuminen kaupunkiin, yrityksen työntekijäin asumismahdollisuuksien tukeminen.
- Kaupungin taloudellisen pohjan turvaaminen sekä asukasluvun pysyttäminen ja lisääminen.

Suurta mielenkiintoa jo ennakolta herättäneen alueen tontit voidaan luovuttaa arpomalla hakijoiden kesken.

Asianomainen toimielin päättää erikseen erityiseen tarpeeseen varattavista pientalotonteista soveltaen pientalotonttien luovutusehtoja tapauskohtaisesti huomioiden esim. hankkeen tarvitsema poikkeuksellinen aika. Näillä tontinvarauksilla varmistetaan esim. ammatillisen koulutuksen tarvitsemien rakennuskohteiden tonttitarve. Näissä tapauksissa varaamiskaudelta peritään yhden vuoden vuokraa vastaava maksu.

4.1.3 Asuintontin varaaminen

Tontin saaja vahvistaa varauksensa maksamalla erikseen laskutettavan varaamismaksun yhden kuukauden kuluessa varauspäätöksen laillistumisesta. Varauskauti on yleensä kestoaltaan yhden vuoden mittainen. Jatkettaessa varausta tulee varaajan maksaa vastaava, vuotuinen maksu. Varausmaksun maksamatta jättäminen purkaa varauksen ja tontti palautuu uudelleen haettavaksi.

4.1.4 Varauksen peruminen

Varauksen peruuntumisen johdosta kaupungin hallintaan palautuneet tontit asetetaan uudelleen haettaviksi ja luovutetaan seuraavassa mahdollisessa jaossa. Peruttaessa varaus tontin vaihtamiseksi laskutetaan aiheutuneet asian käsittelykulut. Käsittelykulut tulee olla maksettu ennen uuden tontin varaamista.

Mikäli varaaja luopuu hankkeestaan varaamiskauden aikana, peritään varaamismaksu varaajalta täysimääräisenä. Maksu on korvausta varaamismenettelyyn kuuluvista kuulutus-, päätöksenteko- ja hallintokustannuksista.

4.1.5 Vuokrasopimuksen tekeminen

Tontin tai rakennuspaikan vuokrasopimus tehdään, kun tontin saaja ilmoittaa hakevansa rakennuslupaa. Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käytötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

4.1.6 Tarjoustontin myynti

Myytäväksi asetettujen tarjoustonttien kauppa tehdään hakijan esittämän kokonaisuomääräisesti yksilöidyn tarjouksen perusteella eniten tarjonneelle tontin lähtöhinnan ylittävälle hakijalle. Kerrostalotontit myydään hakemuksen perusteella.

Myyntiin tarjouskilpailuin voidaan asettaa kultakin haettavalta alueelta asianomaisen toimielimen määräämä osa tonteista ja niiden lähtöhinnaksi asetetaan normaali hinnasta korotettu hinta. Tavoitteena tällä menettelyllä on saada tontinmyyntituloja ja antaa mahdollisuus kaikille omatoimisille rakentajille saada tontti.

Tarjouskilpailun voittaneen hakijan kanssa tehdään tontista kauppakirja päätöksen laillistumisen jälkeen viimeistään kuukauden kuluttua päätöksen laillistumisesta. Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen varmistamiseksi kauppakirjaan voidaan laittaa sopimussakko.

4.1.7 Asuintontin rakentamisvelvollisuus

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen 3 vuoden kuluessa vuokra ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

4.2 Yritystonttien luovutus

Teollisuus- ja liiketontteja luovutetaan hakijoiden tarpeen mukaan. Kaupungin omien yhtiöiden tonttitarpeesta on huolehdittu yhtiöiden tarvetta vastaavasti. Tontit ja rakennuspaikat yritystoimintaa varten vuokrataan maanvuokralain 5 luvun mukaisena "Muuna maanvuokrana".

Yritystontteja luovutetaan varaamismenettelyllä siten, että varaaja ratkaisee ostaako vai vuokraako tontin. Vuokrattava tontti varataan ensin kahdeksi vuodeksi kerrallaan erillisellä varaamissopimuksella.

Asianomaisella toimielimellä on mahdollisuus asettaa erityisestä syystä, kuten ennalta yleistä mielenkiintoa herättäneitä tontteja, myytäväksi tarjouskilpailun perusteella. Tarjouskilpailun voittaneen hakijan kanssa tehdään tontista kauppakirja päätöksen laillistumisen jälkeen viimeistään kuukauden kuluttua. Tarjouskilpailussa ei voi asettaa vapaata kilpailua rajoittavia ehtoja, jotta se täyttää valtiotukisäädökset.

4.2.1 Yritystontin luovutuksen kriteerit

- Kaupungin elinkeinopohjan monipuolistaminen ja uusien työpaikkojen, yritysten ja toimialojen sijoittuminen Lappeenrantaan.
- Edistetään yritysten välistä tervettä kilpailua mahdollistamalla eri ketjujen tai niihin kuulumattomien yritysten sijoittautuminen Lappeenrantaan.
- Olemassa olevien yritysten toimintamahdollisuuksien parantaminen ja niiden vahvistaminen Lappeenrannassa.
- Erilaisten palveluiden sijoittuminen kaupungin eri alueille.
- Suomen lähialueille ja -alueilta suuntautuvan kaupan ja teollisuuden sijoittuminen Lappeenrantaan.
- Yliopiston ja teknologiakeskuksen tuottamien korkean teknologian osaamisalojen toimintojen sijoittuminen Lappeenrantaan.

4.2.2 Yritystontin rakentamisvelvollisuus

Tontin rakennusoikeudesta on rakennettava 3 ensimmäisen vuoden aikana liiketonteilla 50 % rakennusoikeudesta ja muilla yritystonteilla 10 ensimmäisen vuokravuoden aikana 30 %. Jollei rakentamisvelvollisuutta ole täytetty määräajassa, nousee vuokramaksu seuraavana vuokravuonna kolminkertaiseksi siihen saakka kunnes rakentamisvelvollisuus täytetään. Erityisestä syystä rakentamisvelvollisuuden määrää tai aikaa voidaan sovitaa tarpeiden mukaisesti.

4.3 Tontinluovutuskilpailu

Tontinluovutuskilpailun tavoitteena on saada arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja toteuttamiskelpoisia rakennussuunnitelmia suunnittelu- ja toteutusryhmiltä kilpailutonttien rakentamiseksi. Kilpailutontit sijaitsevat lähtökohtaisesti keskustan alueella kaupungin omistamilla mailla.

Kilpailuohjelman tavoitteiden mukaisesti kilpailuehdotukset arvostellaan laatu- ja hintakriteereillä. Kilpailun ideat ja suunnitteluratkaisut hyödynnetään asemakaavan laadinnassa. Yhteistyössä voittajan kanssa laaditaan asemakaavan muutos ja kaupunki luovuttaa tontin rakennettavaksi kilpailuehdotuksen ja asemakaavamuutoksen mukaisesti.

Kilpailuehdotuksessa tulee näkyä rakennusoikeuden elinkustannusindeksiin sidottu yksikköhinta (€/k-m²) käyttötarkoituksittain eriteltynä.

Ennen asemakaavoituksen aloittamista laadittavassa kiinteistökaupan esisopimuksessa sovitaan tontin saajan kanssa mm. kauppahinnan maksuaikataulu, toteutusvelvoite ja sopimussakko. Esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa ostaja maksaa lähtökohtaisesti 20 % kauppahinnasta, yhden kuukauden kuluessa siitä kun kaava on saavuttanut lainvoiman 50 % ja loput 30 %, kun rakennuslupa on myönnetty. Jos ostaja kieltäytyy lopullisen kiinteistökaupan tekemisestä tilanteessa, jossa hankkeen asemakaava on saavuttanut lainvoiman, tulee sopimussakko maksettavaksi.

4.4 Esikauppakirja

Esikauppakirjamenettelyä käytetään silloin, kun varaaja on ostamassa tonttia jonka toteutuminen on epävarma esim. keskeneräisen kaavoituksen johdosta.

4.5 Vuokra-aika

Asuin- ja yritystonttien vuokra-aika on lähtökohtaisesti noin 60 vuotta. Muu kuin asumiseen tarkoitettu kiinteistö tai sen osa voidaan vuokrata toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella.

4.6 Vuokrasopimuksen purkaminen ja irtisanominen

Määräaikaiset maanvuokrasopimukset voidaan purkaa tai irtisanoa maanvuokralain mukaisessa järjestyksessä.

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voidaan irtisanoa. Irtisanomisaika on 3 kuukautta, ellei pidemmästä irtisanomisajasta ole sovittu tai lainsäädännöstä ei muuta johdu. Vuokrasopimuksen päättyessä irtisanomisella raukeaa mahdollinen laitoskiinnitys.

Vuokrasuhde voidaan perustellusta syystä sopia purettavaksi kesken sopimuskauden. Tällöin vuokrasopimusta purettaessa ei vuokralaisen rakennuksia osteta kaupungille eikä tavanomaisista maanrakennus- yms. töistä suoriteta korvausta. Vuokralaisen tulee olla suorittanut kaikki velvoitteet kaupungille ennen sopimuksen purkua.

4.7 Suositukset vuokraus- ja käyttöluvan myöntämiselle

Lappeenrannan kaupunki luovuttaa vuosittain maa- ja vesialueita erilaisia tarpeita varten. Alueen luovutuksessa noudatetaan seuraavanlaisia yleisperiaatteita:

- Alue on vapaa kaupungin omasta käytöstä
- Alueen käyttäjä on hoitanut aikaisemmat maksunsa ja velvoitteensa kaupunkia kohtaan niin yksityishenkilönä kuin yhtiön tai osuuskunnan tms. osakkaana.
- Alueet, joiden vuokraamiselle tai käyttöön luovutukselle ei aseteta erityistä hakuaikaa, varataan hakemisjärjestyksessä.

Tilaisuuksien tai tapahtumien järjestäjät ovat velvollisia kustannuksellaan hankkimaan tarvittavat luvat. Loppusiivouksen toteuttamiseksi voidaan tapahtumajärjestäjältä vaatia tapahtumaan laajuuteen nähden riittävä vakuusmaksu tai pankkitakaus, joka tulee suorittaa ennen sopimuksen voimaan tuloa.

5. Hinnoitteluperiaatteet

5.1 Asuntotonttien hinnoittelu

Asuntotonttien hinnoittelu perustuu alueelliseen hinnoittelujärjestelmään, joka ottaa huomioon kunkin tontin sijainnin suhteessa pääkeskukseen ja aluekeskuksiin, alueen palvelutason, vesistön läheisyyden sekä alueelliset erityistekijät.

- **Asuntotonttien hinnoittelu määräytyy hinnoittelualueen mukaan (Liite 2a ja 2b)**
- **Maaseudun rakennuspaikan hinta on 2 €/m²**

Jos AO- tai AP-tontin rakennusoikeus on yli 350 ka-m², tontti hinnoitellaan rivitalotontin hinnoittelun mukaan. Ylämaan ja Joutsenon vanhat omakoti-alueet hinnoitellaan AO-hinnoittelun mukaisesti rakennusoikeuden määrästä riippumatta.

Kun tontin käyttötarkoituksen asemakaavamerkintä on hinnoittelun kannalta epäselvä, määrää tontin pääasiallinen käyttö käytettävän hinnoittelun. Esim. ARK- rivi-/kerrostalotontti, AL- asuinkerrostalo-/liiketontti, AP-pientalo-/kytketty pientalotontti jne.

5.2 Yritystoimintatonttien hinnoittelu

5.2.1 Liiketonttien hinnoittelu

Liiketontilla harjoitetaan pääasiassa vähittäis- tai tukkumyyntiä ja palvelutoimintaa kuten K, KL tai KM-tontit. Tontti sijaitsee liikekeskuksessa tai sen läheisyydessä.

Vähittäiskaupansuuryksiköille (KM) tarkoitetut tontit tai muut erityisen arvokkaat liiketontit arvioidaan käypään arvoon. Asiantuntijan tekemä arviokirja tulee laatia käyttämällä kauppaa-arvo-, tuottoarvo- tai kustannusarvomenetelmää.

- **Liiketontin hinta määräytyy kerrostalotontin hinnoittelun perusteella ja hinnoittelu ja hinnoittelualueet ovat samat kuin asuintonttien hinnoittelu (Liite 2a ja 2b)**

Asianomainen toimielin päättää varatessaan tonttia yritystoimintaan tontin hinnoittelualueen kaavamääräyksen ja sijainnin mukaisesti. Kun tontin käyttötarkoituksen asemakaavamerkintä on hinnoittelun kannalta epäselvä, määrää tontin pääasiallinen käyttö käytettävän hinnoittelun. Esim. KTT- liike-/toimisto- ja/tai teollisuustontti, AL- asuinkerrostalo-/liiketontti jne.

5.2.2 Monialayritystonttien hinnoittelu

Monialayritystontilla harjoitetaan vähittäis- tai tukkumyyntiä ja palvelutoimintaa sekä valmistus-, korjaamo- ja varastointitoimintaa. Tontti sijaitsee liikekeskuksen läheisyydessä tai pääkadun tai siihen rinnastettavan kadun varrella.

- **Monialayritystonttien hinnoittelu on 60 % liiketontin hinnasta ja hinnoittelualueet ovat samat kuin asuintonttien hinnoittelu (Liite 2a ja 2b)**

5.2.3 Teollisuus- ja varastotonttien hinnoittelu

Teollisuus- ja varastotontilla harjoitetaan valmistus-, korjaamo- ja varastointitoimintaa. Tavaramyynti on arvoltaan erittäin vähäistä. Tontti ei sijaitse liikekeskuksen läheisyydessä tai pääkadun tai siihen rinnastettavan kadun varrella. Tontit luovutetaan pääsääntöisesti sellaisina kuin ne ovat luovutushetkellä.

- **Teollisuus- ja varastotonttien hinnoittelu määräytyy hinnoittelualan mukaan (Liite 3)**

Muiden alueiden yritystontit sekä maaseutualan teollisuustontit hinnoitellaan em. hinnoittelua tapauskohtaisesti soveltaen.

5.2.4 Maanparannustöiden huomioiminen

Kun tontille on toteutettu kaupungin toimesta tai tuella maanparannustöitä, peritään tontin maanparannustyöhön sitoutunut kaupungin suorittama osuus kauppahinnan lisäksi tai se sisällytetään 20 vuoden aikana vuosi- vuokraan. Maanparannustyön poisto aika on 20 vuotta, 5 % vuodessa.

5.3 Tontinosan hinnoittelu

Tontinosa myydään asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisesti hinnoiteltuna. Mikäli tontin käyttötarkoituksen asemakaavamerkintä on hinnoittelun kannalta epäselvä, määrää tontin pääasiallinen käyttö käytettävän hinnoittelun.

5.4 Tontin lohkomiskulujen perintä vuokralaiselta

Ensimmäistä tontinvuokrasopimusta tehtäessä, vuokralainen maksaa kiinteistön muodostamisesta ja rekisteröinnistä tai maastoon merkitsemisestä kulloinkin vuokrasopimusta allekirjoitettaessa voimassa olevan maksun.

5.5 Hintojen indeksisidonnaisuus

Maapoliittisen ohjelman mukaiset hinnat sidotaan lähtökohtaisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100) pistelukuun 1925 (XII/2016).

Lyhytaikaisissa maanvuokrissa, esim. alle kaksi vuotta tai muu tilapäinen käyttötarve, käytetään indeksisidonnaisuutta tapauskohtaisesti.

Myynti indeksin tarkistus

Myyntihinta tarkistetaan esikauppa- ja kauppakirjoissa kaupan sopimusajankohtaa edeltävään viimeisimpään julkaistuu elinkustannusindeksiin pistelukuun.

Vuokra-indeksi

Vuokrat tarkistetaan vuokrasopimuksen allekirjoittamista edeltävän vuoden joulukuun elinkustannusindeksin pistelukuun.

Vuokran tarkistusindeksi

Tarkistusindeksinä vuotuista vuokraa kulloinkin määrättäessä käytetään vuokravuotta edeltävän vuoden joulukuun pistelukua.

Varaamis- ja esisopimukset

Varaamismaksut ja esikaupan hallintamaksut määritetään sopimusajaksi kerrallaan perustuen edellisen vuoden joulukuun indeksilukuun.

5.6 Vuokran suuruus tontin hinnasta

Vuokran suuruus määräytyy tontin tai muun maa-alueen vuokraustapah-
tumaa edeltävän vuoden joulukuun indeksipisteluvun perusteella ja on
5 % alueen myyntihinnasta.

5.7 Vuokrien ja maankäyttölupien ALV

Alle kuuden kuukauden pituisiin maa-alueiden vuokrasopimuksiin tai
maanvuokrasopimuksiin verrattaviin maankäyttölupiin lisätään arvonli-
sävero (24 %) siten, kuin sen perimisestä annetut verohallinnon ohjeet
kulloinkin edellyttävät (Arvonlisäverolaki).

5.8 Vuokran tarkistus kesken sopimuskauden

Mikäli vuokra-aikaa jatketaan kesken sopimuskauden, tarkistetaan vuok-
ran hintataso lähtökohtaisesti voimassa olevan hinnoittelun mukaiseksi.

Yritystoimintaan vuokrattujen tonttien vuokrat tarkistetaan 10 vuoden vä-
lein vastaamaan yleistä hintatasoa. Ensimmäinen tarkistus tehdään
vuonna 2028.

5.9 Vuokra-alueen muutoksen vaikutus vuokrahintaan

Kun tontin pinta-ala pienenee tontin vuokralaisesta riippumattomasta
syystä, pienennetään voimassa olevaa vuosivuokraa pinta-alan muutosta
vastaavasti.

Kun tontin pinta-ala pienenee tontin vuokralaisesta johtuvasta syystä, pie-
nennetään vuosivuokraa voimassa olevan hinnoittelun mukaan lasketuksi
vuokraksi.

Kun tontin pinta-ala suurenee, mutta tontin käyttötarkoitus ei muutu ja ra-
kennusoikeuden määrä ei kasva, korotetaan vuosivuokraa lisääntyneen
maapohjan vuokraa vastaavalla, voimassa olevan hinnoittelun mukaisella
määrällä.

Kun tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus kasvaa, tehdään
tontista kokonaan uusi vuokrasopimus voimassa olevin ehdoin, ellei muu-
tos ole ilmeisen vähäinen.

Edellä esitetyt ehdot voidaan soveltaa myös muihin maa-alueisiin.

5.10 Varaamismaksu

Vuokrattavan tontin saajalta laskutetaan yhden vuoden vuokraa vastaava varausmaksu varausajalta.

Jatkettaessa varausta tulee varaajan maksaa vastaava, yhden vuoden vuokraa vastaava varausmaksu.

Varaamismaksu luetaan vuokran maksuksi varaamispäätöksen laillistuspäivästä alkaen tai varaamissopimuksen ajalta.

Mikäli varaaja luopuu rakennushankkeestaan varaamiskauden aikana, peritään varaamismaksu varaajalta täysimääräisenä.

Peruttaessa varaus tontin vaihtamiseksi laskutetaan 124 € (sis. ALV 24 %) käsittelykuluina.

5.11 Käsittelymaksut

Kirjallisesta alueen käyttöluvasta voidaan periä tapauskohtaisesti, mikäli vuokraa ei peritä, 70 € suuruinen lupamaksu (sis. ALV 24 %).

Erillisistä selvitystoista velotetaan 70 €/h (sis. ALV 24 %).

Tontin vuokra-ajan jatkamisesta kesken sopimuskauden peritään lähtökohtaisesti kiinteä 400 € suuruinen käsittelymaksu (sis. ALV 24 %).

Todistus etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä ennen aiottua kauppaa 70 € (ALV 0 %).

5.12 Rasitekorvaukset

Kaupunki perii 150 € (sis. ALV 24 %) suuruisen lupamaksun, sekä lisäksi erillisen korvauksen rasitteen aiheuttamasta haitasta ja vahingosta.

5.13 Puuston arvon huomioiminen

Vähäarvoinen tai säilytettäväksi tarkoitettu puusto sisältyy tontin myynti- tai vuokrahintaan. Muussa tapauksessa puustosta peritään puuston myyntiarvon mukainen korvaus.

5.14 Alennukset myynti- tai vuokrahintaan

Lyhytaikaiset vuokrat

Lyhytaikaisissa vuokrasopimuksissa voidaan hinnoittelussa käyttää vuokrahintaa alentavana tekijänä esim. vuokrasopimuksen päättymistä ennenaikaisesti katutöiden tai tontin rakentamisen johdosta. Alennus määräytyy tapauskohtaisesti vuokralaiselle aiheutuvan vahinkoriskin suuruuden mukaisesti. Alennus on 20 - 80 %.

Aloittamisalennus

Teollisuus- ja varastotontti varataan kahdeksi vuodeksi ja varaamisesta peritään yhden vuoden vuokraa vastaava kertamaksu. Käytännössä tämä merkitsee 50 % alennusta kahden ensimmäisen vuoden varaamismaksuun tai vuokraan.

Alennus vaikeiden perustamisolosuhteiden takia

Mikäli tontin perustamiskustannukset nousevat vaikeiden perustamisolosuhteiden takia keskimääräistä olennaisesti suuremmaksi, voidaan varaamismaksua, vuokramaksua tai myyntihintaa alentaa 0-30 % hakemuksen perusteella.

Myllymäen Palosuonkadun ja Lapveden Nosturinkadun tonteilla tämä alennus voi olla 0 - 80 % erityisen vaikeiden perustamisolosuhteiden takia.

Kunnallistekniikan puuttuminen

Jos tonttia ei ole liitettävissä kunnallistekniikkaan, alennetaan varaamismaksua ja vuosivuokraa 30 % kunnes liittyminen kunnallistekniikkaan on mahdollista.

Kun tontin maksuihin voi kohdistua useampi alennus, lasketaan seuraava alennus edellisellä alennuksella alennetusta hinnasta.

Hyvitys rasitteen aiheuttamasta haitasta

Tontin hintaa voidaan alentaa rasitteen aiheuttaman haitan, vahingon ja kohteen arvon alenemisen verran. Jos rasite lakkaa, poistuu alennus.

5.15 Tapahtumien hinnoittelun määräytyminen

Mikäli kaupungin alueella järjestettyyn tapahtumaan liittyy kaupungin eri toimijoiden hallitsemia alueita, sovitetaan maksut ja muut luovutusehdot kokonaisuuden kannalta parhaiten soveltuvien ohjeiden mukaiseksi.

6. Poikkeukselliset luovutusehdot

6.1 (ARA) Valtion tukema asuntotuotanto

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) valvoo rakennushankkeiden rahoituspäätösten yhteydessä myös asuntotonttien hinnoittelua sekä vahvistaa vuosittain hinnoittelun (Liite 4).

ARA:n rahoittamissa kohteissa noudatetaan sen ehtoja. Tontit myydään kaupantekohetkellä voimassa olevan ARA- hinnoittelun mukaisesti. ARA-kohteiden luovutushintaa ei tarkisteta indeksikorotuksella.

Kun rakennukselle haetaan rakennuslupaa tai rakennushanketta varten on myönnetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoituspäätös, voidaan tontti vuokrata tai myydä. Tontit ja rakennuspaikat asumista varten vuokrataan maanvuokralain 3 luvun mukaisena "muuna

asuntoalueen vuokrana".

Arava asetuksen 8 §:n mukaiset maanvuokrasopimusehdot, jotka koskevat mm. vuokra-oikeuden siirtämistä, vuokra-oikeuden irtisanomista sekä vuokra-aikaa, tulee sisällyttää vuokrasopimukseen.

6.2 Huoltoasematontit

Pääsääntöisesti kaupungin omistamat huoltoasematontit luovutetaan polttonesteiden jakelua harjoittaville yhtiöille. Vuokraamispäätöstä tehtäessä huomioidaan eri jakeluyhtiöiden toimiminen Lappeenrannassa siten, että tuetaan terveen kilpailun syntymistä alalla.

- Huoltoasematontteja pohjavesialueelta ei myydä.
- Vuokra-aika on enintään 20 vuotta.
- Vuokra määräytyy kahdesta tekijästä:
 - a) perusvuokrasta, joka on liiketonttien hinnoittelumukainen.
 - b) lisävuokrasta 0,01 €/tontilta myyty polttonestelitra/ind.pl 1906 (XII/2015) edellisen vuoden myynnin mukaisesti.
- Tontin myyntihinta on vuosivuokra pääomitettuna (= 20 x vuosivuokra).

Huoltoaseman ympäristöluvassa määrätty ehdot ja velvoitteet liitetään tontin vuokrasopimukseen tai kauppakirjaan.

6.3 Kaavan vastaisten rakennuspaikkojen vuokraaminen

Olemassa olevien rakennuspaikkojen vuokrasopimuksia, jotka eivät muodosta kaavan mukaista rakennuspaikkaa, jatketaan tapauskohtaisesti joko määräaikaisena tai toistaiseksi. Kyseiset alueet ovat yleensä voimassa olevia vuokraoikeuksia, joita jatketaan mikäli rakennuksen kunto ja rakennuksen lähiympäristö sekä alueen kaavatilanne huomioon ottaen se on tarkoituksenmukaista.

6.4 Kioskitontit

Kioskien tontit hinnoitellaan aina kunkin alueen liiketontteja vastaavasti.

Tilapäiset grillikioskien paikat vuokrataan yleensä enintään vuodeksi jatkuen senkin jälkeen toistaiseksi (ALV 0 %).

- ydinkeskustan alue tarjouskilpailulla.
- keskustan alue 2500 €/v.
- aluekeskukset ja ydinkeskustan reuna-alue 1250 €/v.
- muut alueet 600 €/v.

6.5 Linnoituksen alue

Linnoituksen osayleiskaava-alueella keskeisimmät maa-alueet vuokrataan tapauskohtaisesti. Maa-alueita ei myydä.

6.6 Mastot

Mastojen maavuokra on pääsääntöisesti 1300 € vuodessa, ellei maston

tarvitsema alue ole laaja. Tällöin sovelletaan teollisuustonttien vuokraehtoja.

6.7 Mainospaikat

Mainospaikojen vuokrasopimukset tehdään toistaiseksi 31.12.2025 saakka.

- Valaisintolppiin kiinnitettävät mainoslaitteet hinnoitellaan tapauskohtaisesti.
- Pienehköt mainostaulut, leveys alle 2 m: 750 € vuodessa
- Keskikokoiset mainostaulut, leveys 2 m - 5 m: 1000 € vuodessa
- Suurtaulut, leveys yli 5 m: 2000 € vuodessa.
- Suurtaulujen hinnoittelua noudatetaan myös korkeiden mainostaulujen, -tolppien ja -pylonien vuokrahinnoittelussa. Samoin tehdään pienten mainoslaitteiden tiiviin ryhmän osalta.
- Liikkeiden pienet ns. A-taulupaikat ja urheiluseurojen ilmoitustaulupaikoista ei peritä erillistä maksua.

6.8 Metsästysalueet

Metsästykseseen sopivan alueen vuokra on 0,45 € hehtaarilta vuodessa, kuitenkin vähintään 50 € sopimukselta. Metsästysalueet vuokrataan metsästyseuroille yleensä noin 5 vuoden ajaksi. Vuokraa ei sidota indeksiin.

6.9 Mustolan sataman LS -alue

Asemakaavassa Mustolan sataman satamatoimintaan ja niihin liittyvillä terminaali- ja varastorakennuksille varatulla alueella (ns. LS -alue) luovutetaan tontteja sekä myyden että vuokraten. Mustolan satama-alueella (LS -alue) vuokra-aika on 30 vuotta. Vuokraamispäätöstä tehtäessä otetaan huomioon hankkeen kokonaisvaikutus Mustolan sataman toiminnan edistäjänä, eri liikennemuotojen erilaiset kuljetustarpeet, toteutuvat työpaikat ja hankkeen ympäristövaikutukset.

Kaupunki voi tehdä alueella massanvaihtotöitä, mikä otetaan huomioon maanvuokrassa. Tontit vuokrataan pitkäaikaisin sopimuksin asianomaisen toimielimen päätöksellä. Kenttäalueet on vuokrattu Lappeenranta Free Zone Oy Ltd:lle, joka vuokraa varastokenttiä.

Vuokra on sama kuin valtuuston 15.6.1987 päättämä indeksin muutoksella korjattuna eli nyt 0,76 €/m², ind.pl 1925 (XII/2016). Vuokraan sisältyy alueen perusmaan maanparannustyötä siten, että tontin massanvaihto on toteutettu kantavan kerroksen alapintaan, josta lähtien maanrakennustyön kustannukset, lähinnä kantava kerros, pääallystäminen ja sade- tai valumavesien johtaminen kuuluvat pääsääntöisesti tontin haltijalle. Kaupunki päättää aina erikseen alue- tai tonttikohtaisista toimenpiteistä, jolloin niihin voi sisältyä myös julkista EU:n ja valtion tukirahoitusta.

Muilta osin sovelletaan teollisuustonttien luovutusehtoja. Rakentamisvelvollisuus määritetään kussakin tapauksessa aina erikseen.

Sopimusmalleina käytetään vuokrasopimusmallia täydennettynä Mustolan sataman mahdollista nestekäsittelyä koskevilla määräyksillä ja turvallisuusohjeilla. Samoin mikäli jollekin tontille toteutettavalle hankkeelle joudutaan hakemaan ympäristölupa ja teknisen tarkastuskeskuksen lupa, liitetään niissä esitetyt velvoitteet ja vaatimukset varaamis- ja vuokrasopimuksiin.

6.10 Pajarilan Tarviketien alue

Pajarilassa Rasalantien länsipuolella on alue, jolta on luovutettu vuokrapalstoja kierrätys- ja autohajottamotoiminnan sekä energiajaetuotannon tarpeisiin. Alueella on kaksi yritystä, joiden vuokrasopimukset ovat voimassa 25 vuotta. Rakennettujen palstojen sopimus on siirtokelpoinen.

Indeksiin sidottu vuosivuokra on 0,30 €/m²/vuosi. Alueella ei ole vesihuoltoa. Kaupunki on rakentanut alueelle tiet ja sähkön.

6.11 Peltoalueet

Peltoalueet vuokrataan yleensä viljelykäyttöön enintään 5 vuoden sopimuskautta. Salaojitettujen pellon vuosivuokra on 175 €/ha ja salaojittamattoman pellon vuosivuokra on 125 €/ha. Vuokraa ei sidota indeksiin.

Jos kaupunki sopimuskautena tarvitsee aluetta yhdyskuntarakentamiseen, saa kaupunki tarvittavan alueen käyttöön korvauksetta ilmoittamaan aikana. Tällöin seuraavan satokauden mahdollista satoa ei korvata.

6.12 Pysäköintipaikat

Pysäköintipaikat hinnoitellaan lähtökohtaisesti alueen maapohjan tonttihinnoittelun mukaisesti. Valmiiden rakennelmien käypäarvo lisätään hintaan.

6.13 Rakennuspaikan lisämaa

Lisämaata olemassa olevaan rakennuspaikkaan voidaan luovuttaa harkinnan mukaan. Lisämaan arvo määräytyy hinnoittelualueen mukaan.

6.14 Rautatieraiteen rakentaminen ja kunnossapito

Liikennevirasto vastaa valtion rataverkon ylläpidosta. Yksityisraiteiden haltijat tai omistajat vastaavat oman raiteensa ylläpidosta.

Kaupungin vastuurajan jälkeisen yksityisraiteen osalta radan ylläpitämiseen liittyvät velvoitteet kuuluvat kaupungin organisaatiossa sille hallintokunnalle tai yhtiölle, jonka hallinta-alueella tai taseessa ao. radan osa on.

6.15 Sammonlahden keskusta-alueen koskevat määräykset

Sammonlahden keskusta-alueella on kaupunki toteuttanut tonttien pysäköinti- ja leikkipaikat, jätehuollon ja aluevalaistuksen. Siksi vielä rakentamatonta Sammonlahden keskustan korttelin 40 tonttia koskee seuraava lisämääräys:

"Sammonlahden keskusta-alueen yhteisalueista ja -palveluista ja niiden korvaamisesta noudatetaan mitä kaupunginvaltuusto on 25.2.1985 Sammonlahden keskustan alueen luovutusehdoissa päättänyt."

6.16 Siirtolapuutarhapalstat

Siirtolapuutarhapalstojen vuosivuokra on 70 €. Siirtolapuutarhapalstat voidaan vuokrata tai vuokra-aikaa jatkaa vuoden 2035 loppuun saakka. Palsta vuokrataan maanvuokralain 5. luvun mukaisena muu maanvuokrana.

Vuokraoikeuden siirto kolmannelle voi tapahtua rajoituksetta, jolloin palstojen vuokraoikeus on myös kiinnityskelpoinen.

6.17 Urheilualueet

Urheilualueet luovutetaan alueen teollisuustontin hinnoittelua soveltaen. Vuokraa voidaan alentaa, jos alueelle ei ole tarkoitus rakentaa mitään tai rakentaminen on vähäistä pinta-alan nähden. Vuokra-alennuksen suuruus arvioidaan tapauskohtaisesti.

6.18 Vapaa-ajan asunnot ja ranta-alueet

Vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikka myydään tarjouskilpailulla, jonka lähtöhinta määräytyy käyvän arvon perusteella. Käypä arvo selvitetään vertailukauppojen perusteella ja hinnan päättää asianomainen toimielin tapauskohtaisesti. Yleisessä virkistyskäytössä olevia ranta-alueita ei myydä. Vuokrattaessa vuosivuokra on 5 % käyvästä arvosta.

Jos vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikkaa tarvitaan myöhemmin kaupungin omaan käyttöön, voidaan rakennuspaikka vuokrata.

Erityisarvoja, kuten rantaa, sisältävien tontinosien myynnistä päättää asianomainen toimielin soveltaen käypää, kuten tarjouskilpailussa syntyntä, tapauskohtaista hintatasoa.

Saimaan rantasaunoja ja muita ranta-alueella sijaitsevia kiinteistöjä myytäessä rantojen maa-alueet rajataan mahdollisuuksien mukaan kaupan ulkopuolelle ja pyritään pitämään kaupungin omistuksessa.

6.19 Viljelypalstat

100 m² suuruisen viljelypalstan vuokra on 30 € sopimuskaudelta. Vuokra-aika alkaa toukokuun alussa ja päättyy lokakuun lopussa. Viljelypalstoille ei saa rakentaa minkäänlaisia rakennelmia eikä sijoittaa rakenteita tai laitteita.

6.20 Yhdyskuntateknisen huollon alueet

Yhdyskuntatekniseen huoltoon tarkoitetut tontit tai alueet myydään teolli-

suus- ja varastotontin luovutusehtoja soveltaen toimintaa harjoittavalle yhtiölle tai vuokrataan ilman varausmenettelyä.

Hinnoittelussa sovelletaan teollisuustonttien hintatasoa yhdyskuntateknistä huoltoa varten muodostettavat tontit kuten muuntamo-, pumppaamoyms.

6.21 Yhteisalueosuudet

Kaupunki ei luovuta kiinteistökaupan yhteydessä osuuksia yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin, ellei erityisestä syystä muuta johdu. Pidätettyjä yhteisalueosuuksia on siirretty mm. Lappeenrannan kaupungintalon kiinteistöön 405-9-27-2 sekä Mustolan koulun kiinteistöön 405-37-27-1.

6.22 Yritystuki

Jos kunta päättää elinkeinopoliittisista syistä tukea nimettyä yritystä käypää hintaa alemmalla tontinluovutushinnalla, kunnan tulee soveltaa valtiotukisäädösten de minimis - menettelyä tai hakea tukemiselle lupa erikseen. Kaupungilla on velvollisuus selvittää, että myyntihinta on markkinaehtoinen eikä sisällä yritystukea.

7. Voimaantulo

Maapoliittinen Ohjelma 2017 tulee voimaan 25.3.2017.

Päätöksenteossa noudatetaan voimassa olevaa hallintosääntöä ja toimintasääntöä.

8. Siirtymäsäännökset

- 1) Uusissa tontinluovutuksissa noudatetaan tämän Maapoliittisen Ohjelman 2017 määräyksiä.
- 2) Vanhoissa, ennen tämän Maapoliittisen Ohjelman 2017 voimaantuloa tehtyihin varaus- ja myyntipäätöksiin sovelletaan tekohetkellä voimassa olleita luovutusehtoja.
- 3) Vuokralainen voi ostaa hallitsemansa tontin 31.12.2017 saakka Maapoliittisen ohjelman 2010 mukaisin ehdoin. Tämän jälkeen sovelletaan tämän Maapoliittisen ohjelman 2017 ehtoja.

9. Liitteet

- Liite 1 Esimerkki maankäyttösopimuksen korvauslaskelmasta
Liite 2a Asuintonttien hinnoittelutaulukko
Liite 2b Hinnoittelualuekartat (Lappeenranta, Joutseno, Korvenkylä)
Liite 3 Teollisuus- ja varastotonttien hinnoittelutaulukko
Liite 4 ARA:n hinnoittelutaulukko
Liite 5 Sopimusmallit
- Kauppakirja
 - Esikauppakirja
 - Asuintontin vuokrasopimus
 - Yritystontin vuokrasopimus
 - Yritystontin varaussopimus
 - Huoltoasematontin vuokrasopimus
 - Pajarilan varastorakennuspaikan vuokrasopimus
 - Siirtolapuutarhapalstan vuokrasopimus

Sopimusmallit on laadittu siten, että perusmallit sisältävät erilaisia kohtia eri tonttilajeille, omakotitontti, maaseudun rakennuspaikka, rivitalo- ja kytketty pientalotontti, kerrostalotontti sekä yritystontit. Mallisopimus viimeistellään vastaamaan kohteen yksilöllisiä vaatimuksia.

Liite 1, Esimerkki maankäyttösopimuksen korvauslaskelmasta

5 Leiri kortteli 17 tontti 3

Omistaja: AsOy Kerrostalo

y-tunnus 5555555-5

Vuokralainen:

tontin pinta-ala ei muutu kaavamuutoksessa

			ind. 12/2015
Yksikköhinnat MAPO 2010:	1726	1906	
5 Leiri	rakennusoikeus AK	190	209,81 €/ka-m2

Rakennusoikeus nyt asemakaavassa
 Rakennusoikeus kaavamuutoksessa
 rakennusoikeuden nousu

Asuinrakentamisen korvaukseton rakennusoikeuden
 nousu
 Arvonnousussa huomioitava rakennusoikeus

Kaupungin hinta rakennusoikeudelle (MAPO 2010)

Arvonnousu

josta 40 % kaupungille

3000 ka-m2
6000 ka-m2
3000 ka-m2
500 ka-m2
2500 ka-m2
524 537 €
209 815 €

Liite 2a, Asuintonttien hinnoittelutaulukko

LAPPEENRANNAN TONTTIHINNOITTELU

Indeksisidonnaisuus: myynti = viimeisin indeksi vuokraus = edellinen joulukuu

huutuspäivä

1.9.2016

Myynti-indeksi

1925

Vuokraindeksi 31.12.2016

1925

Elinkustannusindeksi

1925

Omakotitalotontti

tontin osa

pinta-ala1000 m²1,0 m²

rak.oikeus300 ka-m²0,3 ka-m²

Rivitalotontti

tontin osa

pinta-ala2000 m²1,0 m²

rak.oikeus1 000 ka-m²0,5 ka-m²

Kerrostalotontti

tontin osa

pinta-ala3000 m²1,0 m²

rak.oikeus2000 ka-m0,7 ka-m²

nro

Hinnottelualue

Alueen nimi

tontin vuokraEuro

tontin hintaEuro

maa-pohja €/m²

rakennus oikeus €

tontin osan hinta €/m2

1

Linnoitus

2 650,00

53 000

28

25000

53,00

2

Keskusta

3

Kylpyä

4.1

Pallo

2 900,00

58 000

28

30000

58,00

4.2

Tyysteniemi

2 100,00

42 000

18

24000

42,00

5

Leiri

2 900,00

58 000

28

30000

58,00

6

Talkinmäki

2 900,00

58 000

28

30000

58,00

7

Kimpinen

2 900,00

58 000

28

30000

58,00

8

Lepola

2 100,00

42 000

18

24000

42,00

9

Peltola

2 450,00

49 000

23

26000

49,00

10

Alakylä

2 100,00

42 000

18

24000

42,00

11

Tykki-Kiviharju

2 100,00

42 000

18

24000

42,00

12

Kesämäki

1 500,00

30 000

14

16000

30,00

13

Kuusela

1 200,00

24 000

12

12000

24,00

14

Reijola

1 600,00

32 000

15

17000

32,00

15

Harapainen

1 500,00

30 000

14

16000

30,00

16

Mattila

1 200,00

24 000

12

12000

24,00

17

Mäntylä

1 300,00

24 000

12

12000

24,00

18

Ihalainen

1 375,00

27 500

12

15500

27,50

20

Voisalmi

1 075,00

21 500

12

9500

21,50

21

Suolahti

1 075,00

21 500

12

9500

21,50

22

Kivisalmi

1 075,00

21 500

12

9500

21,50

23

Kariniemi

1 075,00

21 500

12

9500

21,50

24

Kuusimäki

1 155,00

23 100

12

11100

23,10

25

Lentokenttä

1 500,00

30 000

14

16000

30,00

31

Parkkarila

1 500,00

30 000

14

16000

30,00

32

Kaukas

1 500,00

30 000

14

16000

30,00

33

Laurisla

1 600,00

32 000

15

17000

32,00

nro

Hinnottelualue

Alueen nimi

tontin vuokraEuro

tontin hintaEuro

maa-pohja €/m²

rakennus oikeus €

tontin osan hinta €/m2

1

Linnoitus

2 650,00

53 000

28

25000

53,00

2

Keskusta

3

Kylpyä

4.1

Pallo

2 900,00

58 000

28

30000

58,00

4.2

Tyysteniemi

2 100,00

42 000

18

24000

42,00

5

Leiri

2 900,00

58 000

28

30000

58,00

6

Talkinmäki

2 900,00

58 000

28

30000

58,00

7

Kimpinen

2 900,00

58 000

28

30000

58,00

8

Lepola

2 100,00

42 000

18

24000

42,00

9

Peltola

2 450,00

49 000

23

26000

49,00

10

Alakylä

2 100,00

42 000

18

24000

42,00

11

Tykki-Kiviharju

2 100,00

42 000

18

24000

42,00

12

Kesämäki

1 500,00

30 000

14

16000

30,00

13

Kuusela

1 200,00

24 000

12

12000

24,00

14

Reijola

1 600,00

32 000

15

17000

32,00

15

Harapainen

1 500,00

30 000

14

16000

30,00

16

Mattila

1 200,00

24 000

12

12000

24,00

17

Mäntylä

1 300,00

24 000

12

12000

24,00

18

Ihalainen

1 375,00

27 500

12

15500

27,50

20

Voisalmi

1 075,00

21 500

12

9500

21,50

21

Suolahti

1 075,00

21 500

12

9500

21,50

22

Kivisalmi

1 075,00

21 500

12

9500

21,50

23

Kariniemi

1 075,00

21 500

12

9500

21,50

24

Kuusimäki

1 155,00

23 100

12

11100

23,10

25

Lentokenttä

1 500,00

30 000

14

16000

30,00

31

Parkkarila

1 500,00

30 000

14

16000

30,00

32

Kaukas

1 500,00

30 000

14

16000

30,00

33

Laurisla

1 600,00

32 000

15

17000

32,00

nro

Hinnottelualue

Alueen nimi

tontin vuokraEuro

tontin hintaEuro

maa-pohja €/m²

rakennus oikeus €/kem²

tontin osan hinta €/m2

26

500

530 000

30

220

176,67

28

200

564 000

28

240

188,00

28

200

564 000

28

240

188,00

28

200

564 000

28

240

188,00

28

200

564 000

28

240

188,00

22

000

440 000

20

190

146,67

30

200

604 000

28

260

201,33

28

200

564 000

28

240

188,00

28

200

564 000

28

240

188,00

21

000

420 000

20

180

140,00

23

450

469 000

23

200

156,33

22

000

440 000

20

190

146,67

22

000

440 000

20

190

146,67

17

100

342 000

14

150

114,00

15

800

316 000

12

140

105,33

18

250

365 000

15

160

121,67

17

100

342 000

14

150

114,00

15

800

316 000

12

140

105,33

15

800

316 000

12

140

105,33

12

100

242 000

14

100

80,67

12

100

242 000

14

100

80,67

12

100

242 000

14

100

80,67

12

100

242 000

14

100

80,67

11

100

222 000

14

90

74,00

17

100

342 000

14

150

114,00

17

100

342 000

14

150

114,00

17

100

342 000

14

150

114,00

18

250

365 000

15

160

121,67

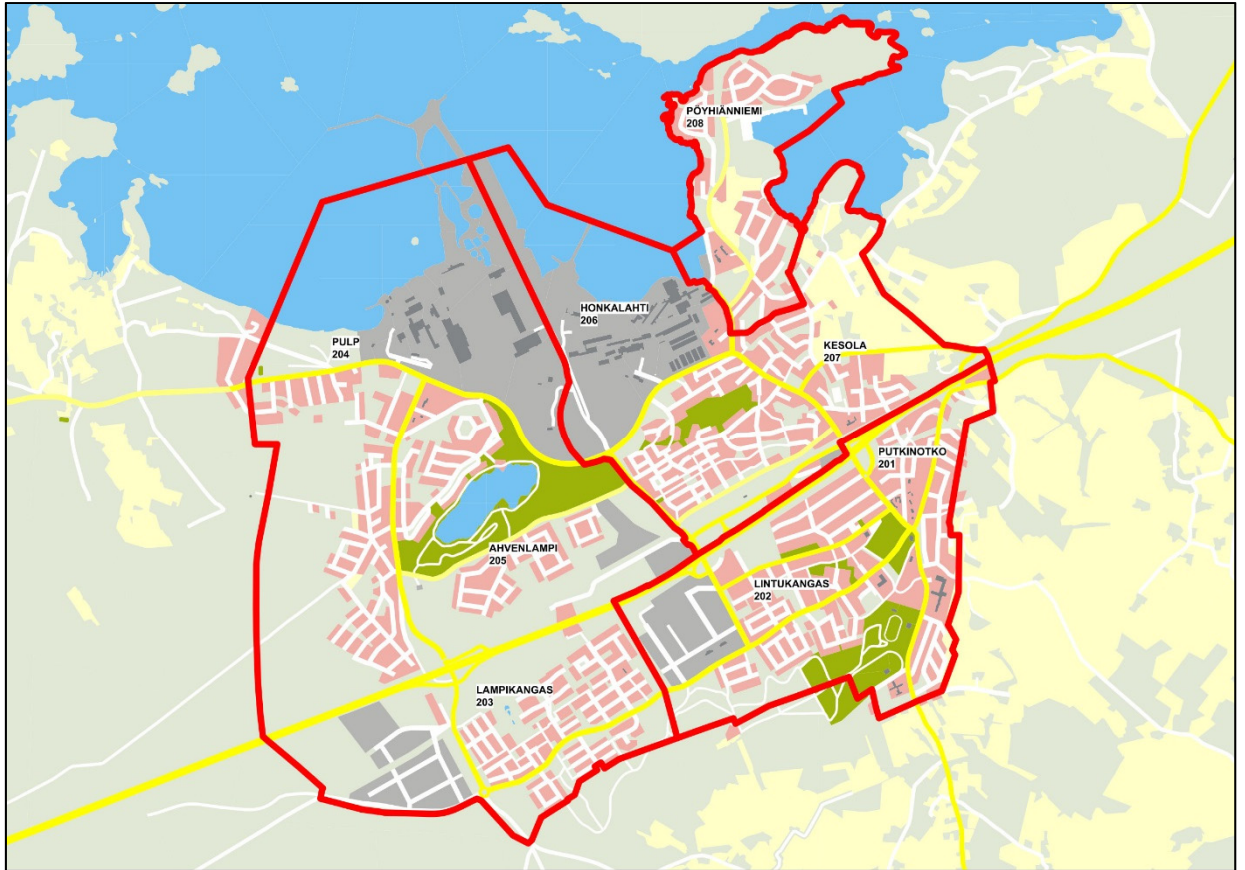
34	Tirilä		695,00	13 900	7	6900		13,90
35	Lapvesi		695,00	13 900	7	6900		13,90
36	Hekali		695,00	13 900	7	6900		13,90
37	Mustola		695,00	13 900	7	6900		13,90
38	Mäikkä		695,00	13 900	7	6900		13,90
39	Hartikkala		695,00	13 900	7	6900		13,90
40	Kanavansuu		895,00	17 900	9	8900		17,90
41.1	Laihia		695,00	13 900	7	6900		13,90
41.2	Laihia rantala-alue		895,00	17 900	9	8900		17,90
53	Pajarila		695,00	13 900	7	6900		13,90
54	Karhuvuori		1 200,00	24 000	12	12000		24,00
55	Hyyrymäki		1 200,00	24 000	12	12000		24,00
56	Myllymäki		1 200,00	24 000	12	12000		24,00
57	Hiesilta		1 200,00	24 000	12	12000		24,00
58	Kalliokoski		685,00	13 700	7	6700		13,70
61	Lavola		1 155,00	23 100	12	11100		23,10
62	Uus-Lavola		1 155,00	23 100	12	11100		23,10
63	Kourula		1 155,00	23 100	12	11100		23,10
64	Skinnarila		1 155,00	23 100	12	11100		23,10
65	Sammonlahti		1 155,00	23 100	12	11100		23,10
67	Sekäharju		850,00	17 000	8	9000		17,00
68	Rutola		850,00	17 000	8	9000		17,00
69	Ruoholampi		850,00	17 000	8	9000		17,00
89	Nuijamaa		225,00	4 500	3	1500		4,50
101	Ylämaan kirkonkylä		225,00	4 500	3	1500		4,50
201	Putkinotko		1 000,00	20 000	10	10000		20,00
202	Lintukangas		1 000,00	20 000	10	10000		20,00
203	Lampikangas		600,00	12 000	6	6000		12,00
204	Pulp		600,00	12 000	6	6000		12,00
205	Anvenlampi		600,00	12 000	6	6000		12,00
206	Honkalahti		685,00	13 700	7	6700		13,70
207	Kesola		685,00	13 700	7	6700		13,70
208	Pöyhänniemi		1 100,00	22 000	12	10000		22,00
221	Vesivalo		685,00	13 700	7	6700		13,70
222	Korvenkeskus		685,00	13 700	7	6700		13,70
223	Hiekkapello		685,00	13 700	7	6700		13,70
224	Rauha		685,00	13 700	7	6700		13,70

	3 700,00	74 000	7	60	37,00
	3 700,00	74 000	7	60	37,00
	3 700,00	74 000	7	60	37,00
	3 700,00	74 000	7	60	37,00
	3 700,00	74 000	7	60	37,00
	3 700,00	74 000	7	60	37,00
	4 900,00	98 000	9	80	49,00
	3 700,00	74 000	7	60	37,00
	4 900,00	98 000	9	80	49,00
	3 700,00	74 000	7	60	37,00
	6 200,00	124 000	12	100	62,00
	6 200,00	124 000	12	100	62,00
	6 200,00	124 000	12	100	62,00
	6 200,00	124 000	12	100	62,00
	3 200,00	64 000	7	50	32,00
	4 700,00	94 000	12	70	47,00
	4 700,00	94 000	12	70	47,00
	4 700,00	94 000	12	70	47,00
	4 700,00	94 000	12	70	47,00
	3 300,00	66 000	8	50	33,00
	3 300,00	66 000	8	50	33,00
	3 300,00	66 000	8	50	33,00
	800,00	16 000	3	10	8,00
	800,00	16 000	3	10	8,00
	4 500,00	90 000	10	70	45,00
	4 500,00	90 000	10	70	45,00
	3 600,00	72 000	6	60	36,00
	3 600,00	72 000	6	60	36,00
	3 600,00	72 000	6	60	36,00
	3 200,00	64 000	7	50	32,00
	3 200,00	64 000	7	50	32,00
	4 700,00	94 000	12	70	47,00
	3 200,00	64 000	7	50	32,00
	3 200,00	64 000	7	50	32,00
	3 200,00	64 000	7	50	32,00

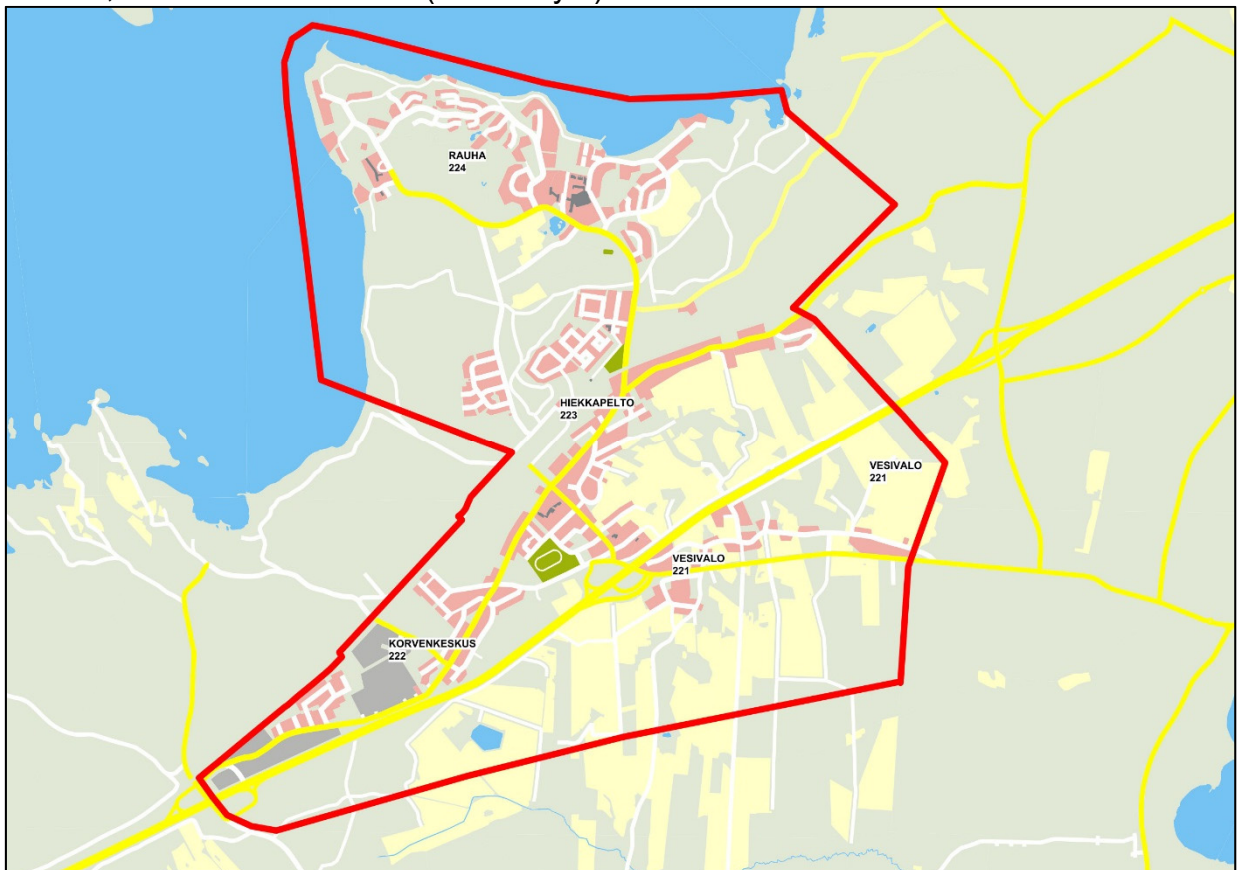
	9 200	184 000	8	80	61,33
	9 200	184 000	8	80	61,33
	9 200	184 000	8	80	61,33
	9 200	184 000	8	80	61,33
	9 200	184 000	8	80	61,33
	9 200	184 000	8	80	61,33
	11 500	230 000	10	100	76,67
	9 200	184 000	8	80	61,33
	11 500	230 000	10	100	76,67
	9 200	184 000	8	80	61,33
	15 800	316 000	12	140	105,33
	15 800	316 000	12	140	105,33
	15 800	316 000	12	140	105,33
	15 800	316 000	12	140	105,33
	8 200	164 000	8	70	54,67
	11 100	222 000	14	90	74,00
	11 100	222 000	14	90	74,00
	11 100	222 000	14	90	74,00
	11 100	222 000	14	90	74,00
	8 200	164 000	8	70	54,67
	8 200	164 000	8	70	54,67
	3 600	72 000	4	30	24,00
	3 600	72 000	4	30	24,00
	11 500	230 000	10	100	76,67
	11 500	230 000	10	100	76,67
	7 900	158 000	6	70	52,67
	7 900	158 000	6	70	52,67
	7 900	158 000	6	70	52,67
	8 200	164 000	8	70	54,67
	8 200	164 000	8	70	54,67
	13 800	276 000	12	120	92,00
	8 200	164 000	8	70	54,67
	8 200	164 000	8	70	54,67
	8 200	164 000	8	70	54,67

A detailed map of the city of Krasnodar, Russia, showing its 69 numbered districts. The districts are outlined in red and numbered 1 through 69. The map includes major roads, rivers, and surrounding areas. The districts are distributed across the city, with some areas being more densely populated than others. The map is oriented with North at the top.

Liite 2b, Hinnoittelualuekartat (Joutseno)



Liite 2b, Hinnoittelualuekartat (Korvenkylä)



Liite 3, Teollisuus- ja varastotonttien hinnoittelutaulukko

Alueelliset yksikköhinnat		
Alue		hinta €/m²
4	Pallo-Tyysterniemi	17 €
5	Leiri	17 €
10	Alakylä	17 €
11	Tykki	17 €
12	Kesämäki	16 €
14	Reijola	16 €
15	Harapainen	17 €
18	Ihalainen	16 €
21	Suolahti	7 €
25	Lentokenttä	17 €
31	Parkkarila	15 €
32	Kaukas	15 €
33	Lauritsala	13 €
34	Tirilä	10 €
35	Lapvesi	7 €
36	Hakali	7 €
37	Mustola	7 €
41	Laihia,Muukko	7 €
53	Pajarila	7 €
55	Hyrymäki	9 €
56	Myllymäki	14 €
61	Lavola	9 €
63	Kourula	9 €
64	Skinnarila	9 €
65	Sammonlahti	12 €
67	Selkäharju	9 €
89	Nuijamaa	3 €
101	Ylämaa	3 €
201	Putkinotko	6 €
202	Lintukangas	5 €
203	Lampikangas	5 €
204	Pulp	4,50 €
205	Ahvenlampi	4,50 €
206	Honkalahti	4,50 €
207	Kesola	5 €
208	Pöyhiänniemi	5 €
221	Vesivalo	4,50 €
222	Korvenkeskus	4,50 €
223	Hiekkapelto	4,50 €
224	Rauha	4,50 €

12 Kesämäki	90
13 Kuusela	65
14 Reijola	90
15 Harapainen	
Harapaisenpelto	90
16 Mattila	65
17 Mäntylä	55
18 Ihalainen	65
19 Voisalmi	90
21 Suolahti	55
22 Kivisalmi	65
23 Kariniemi	90
24 Kuusimäki	
Esikunta-alue	90
Huhtiniemi	90
31 Parkkarila	90
32 Kaukas	90
33 Lauritsala	90
Kartanonpelto	65
34 Tirilä	55
35 Lapvesi	55
36 Hakali	55
37 Mustola	55
38 Mälkiä	55
39 Hartikkala	55
40 Kanavansuu	55
41 Laihia	55
54 Karhuvuori	55
55 Hyrymäki	65
56 Myllymäki	80
57 Hiessilta	65
61 Lavola	55
62 Uus-Lavola	65
63 Kourula	65
64 Skinnarila	65
pohjoisosa	80
65 Sammonlahti	80
66 Ruoholampi	55
67 Selkäharju	55
68 Rutola	55
89 Nuijamaa	25
101 Ylämaan kirkonkylä	25
201 Putkinotko	65
202 Lintukangas	65
203 Lampikangas	45

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Puhelin • Telefon
020 610 125

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

204 Pulp	45
205 Ahvenlampi	40
206 Honkalahti	45
207 Kesola	45
208 Pöyhänniemi	65
221 Vesivalo	45
222 Korvenkeskus	45
223 Hiekkapelto	45
224 Rauha	55

Kaupunginosan mukaiseen tontin hintaan voidaan lisätä kohtuulliset, voimassa olevien taksojen mukaiset kunnallistekniset kustannukset. Sen sijaan kaavoituskustannukset sisältyvät tontin hintaan.

Kerrosalan määräyksessä ei oteta huomioon tontilla olevaa liikekerrosalaa, joka hinnoitellaan erikseen.

- 2 Vuokratonteille toteutettavassa asuntotuotannossa tontin vuosivuokra on enintään 5 % em. tontin enimmäishinnasta. Tontin vuosivuokra voidaan sitoa elinkustannusindeksiin.
- 3 Ne perustellut tapaukset, joissa tontti jää vajaan rakennetuksi ja rakennetun kerrosalan mukaisesti laskettu hinta sen vuoksi ylittää suositellun enimmäishinnan, voidaan hyväksyä asuntolaina-kelpoiseksi edellyttäen, että sallittu rakennusoikeus alittuu enintään 5 %. Jos rakennusoikeuden alitus on yli 5 %, on tontin hintaa tai vuokraa vastaavasti alennettava.
- 4 Mikäli luovutettavan tontin maaperä aiheuttaa kunnan normaalitasoon nähden poikkeuksellisen korkeat perustamiskustannukset, on tämä otettava huomioon tontinhintaa alentavana tekijänä.

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Address
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Puhelin • Telefon
020 610 125

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

Sopimusmallit

- Kauppakirja
- Esikauppakirja
- Asuintontin vuokrasopimus
- Yritystontin vuokrasopimus
- Yritystontin varaamissopimus
- Huoltoasematontin vuokrasopimus
- Pajarilan varastorakennuspaikan vuokrasopimus
- Siirtolapuutarhapalstan vuokrasopimus

Myyjä **Lappeenrannan kaupunki**
Teknisen toimen kiinteistö- ja mittaus-toimi
PL 38; Villimiehenkatu 1
53101 Lappeenranta
Y-tunnus: 0162193-3

Ostaja **N.N**
Osoite:

Luovutukseen liittyvät Lappeenrannan kaupungin lainvoimaiset päätökset:

- kaupunginvaltuuston päätös !
- toimielimen päätös !
- viranhaltijan päätös !

Kaupan kohde

Lappeenrannan kaupungin
Kaupunginosa !
Kortteli !
Tontti nro !
Kiinteistötunnus 405-xx-xx-xx
Pinta-ala ! m²
Rakennusoikeus ! ka-m²
Osoite !

Harvoin Tontilla sijaitsee vuonna 20xx valmistunut, noin xxx kerrosala-m²:n suuruinen asuinrakennus, osoite .

Maaseutu Lappeenrannan kaupungin ! kylässä sijaitsevaan !. tilaan RN:o x:xxx kuuluva noin x.000 m²:n suuruinen määräala, kiinteistötunnus 405-xxx-xxx-xxx-xx, **(kartta liitteenä nro x), osoite.**

Harvoin Kaupan kohteena on paaluilla maastoon merkitty asuinrakennuksen rakennuspaikka, osoite.

Kauppahinta

Kauppahinta on ! euroa.

Kaupan ehdot

Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

(1) Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan tässä kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

Harvoin Kauppahinta maksetaan myyjän osoittamalle tilille kokonaisuudessaan viimeistään 5. päivänä siitä lukien, kun valtuuston/ kaupunginhallituksen kiinteistön myyntiä koskeva päätös on saavuttanut lainvoiman.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

(1) Omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöön siirtyy ostajalle heti.

- harvoin Omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöön siirtyy ostajalle sitten, kun kaupungin ao. elimen kiinteistön myyntiä koskeva päätös on saavuttanut lainvoiman ja kauppahinta on maksettu.
- harvoin Mikäli edellä mainittu kiinteistön myyntiä koskeva päätös ei ole saavuttanut lainvoimaa viimeistään kahden vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta, sopijapuolella on oikeus kaupan purkamiseen.
- harvoin Mikäli kiinteistön myyntiä koskeva päätös on kumottu valitusviranomaisen lainvoimaisella päätöksellä tai, ellei myyntiä koskeva päätös ole saavuttanut lainvoimaa viimeistään kahden vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta, tämä kiinteistönkauppa purkautuu.

3. Rasitukset, kiinnitykset ja panttioikeudet

- (1) Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.
Kiinteistöön kohdistuu seuraava maanvuokraoikeus:
- (2) Kiinteistöön on vahvistettu x.x.20x päivätystä rasisitustodistuksesta ilmenevät kiinteistökiinnitykset. Myyjä luovuttaa kaupantekotilaisuudessa ostajalle seuraavat hallussaan olevat panttikirjat:
1)
- (3) Myyjä sitoutuu omalla kustannuksellaan vapauttamaan kiinteistön kaikista siihen kohdistuvista panttioikeuksista ja luovuttamaan asianomaiset panttikirjat ostajalle:
1)

4. Rasitteet ja muut oikeudet

- (1) Kiinteistö myydään rasitteista vapaana.
- (2) Kiinteistöön kohdistuvat kiinteistörasitteet ilmenevät xx.x.200x päivätystä kiinteistörekisterin otteesta.
- (3) Kiinteistöön kohdistuvat seuraavat oikeudet:

5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

- (1) Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.
- (2) Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.
- (3) Myyjä vastaa kiinteistöverosta vuodelta 2017 ja ostaja tämän jälkeisiltä vuosilta.
- (4) Ostaja maksaa kiinteistön muodostamisesta ja rekisteröinnistä kulloinkin kauppakirjaa allekirjoitettaessa voimassa olevan kiinteistönmuodostustaksan mukaiset maksut eri laskun mukaan
- (5) Jos kaupunki on sijoittanut tontin rajalle tonttijohdot valmiiksi ennen tontin myyntiä, on ostaja velvollinen suorittamaan kaupungille korvausta tonttiliittymämaksuna teknisen lautakunnan määrittelemällä tavalla.

Maaseutu (6) Ostaja on velvollinen liittymään yksityistien tiekuntaan ja maksamaan myös mahdolliset yksityistielain mukaiset maksut.

(7) Ostaja maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

6. Kohteeseen tutustuminen

(1) Ostaja on 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.

(2) Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

(1) Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutorekisterin ote
2. Rastitodistus
3. Kiinteistörekisterinote
4. Kaavakartat ja -määräykset

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Kaavakartat ja -määräykset
2. Naapurikiinteistölle myönnetty ympäristölupa

8. Rakentamisvelvoite

(1) Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen, rakentamistapaohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään x % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta (AR-AK-AL-K 80%, KTT-T 30 %), kolmen, (T) kymmenen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönotto-katselmuksen. Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

(2) Ostaja sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan asemakaavaan liittyviä rakentamisohjeita. Ostaja vastaa rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavien viranomaislupien hankkimisesta.

(3) Ostaja sitoutuu aitaamaan rakennuspaikan rakennuskaavan tai suunnitteluohjeiden sitä edellyttäessä rakennustarkastajan hyväksymään ajankohtaan mennessä. Aitaan ja rakennuksiin ei saa ilman myyjän lupaa kiinnittää muita mainoksia kuin rakennuspaikalla yritystoimintaa harjoittavan yrityksen nimi ja tunnus. Ostaja hankkii yritystoimintaansa varten tarvittavat viranomaisluvut.

(4) Yhteiskäyttöalueiden rakentamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan erikseen.

9. Johtojen ym. sijoittaminen

- (1) Kiinteistönomistaja on velvollinen sallimaan kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

Kaupungilla on oikeus rakentaa ja ylläpitää tontilla kellaritason alapohjarakenteiden alapuolella väestösuojaa, autopaikkoja, pumppaamoa, muuntamoa, johtotunneleita tms. Ja järjestää niihin tarvittaessa sisäänmenot tontilta. Ostaja ei saa rakentaessaan tontille vahingoittaa edellä mainittuja tiloja tai laitteita. Ostajalle toimenpiteestä aiheutuva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Johtojen yms. tässä mainittujen osalta voidaan näiden omistajan kustannuksella tarvittaessa perustaa rasite ostajaa enempää kuulematta.

10. Vallintarajoitus

- (1) Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä rakentamattomana, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.
- (2) Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 9 mainitun sopimusehdon kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, kohdan 8 ehto on myös otettava luovutuskirjaan.

11. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito ja puut

- (1) Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaan kiinteistöön rajoittuva katu, rakennuskaavatie ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, omistaja on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

- (3) Tontilla kasvavat puut ovat ostajan, mutta niitä ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman rakennusvalvontaviraston lupaa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava.

(maaseutu) Kauppahintaan sisältyy puiden arvo ! euroa.

12. Erinäisiä määräyksiä

- (1) Mikäli tontin pysäköinnin, leikkialueiden, jätehuollon, väestösuojan, aluevalaistuksen jne. osalta on järjestetty joko asemakaavassa tai muutoin aluetta koskevia yhteisiä toimintoja tai palveluita, on ostajan otettava nämä suunnittelussaan ja toteutuksessaan huomioon, osallistuttava niihin ja niiden

kustantamiseen.

13. Sopimussakko

(1 Liiketontit)

Mikäli ostaja laiminlyö edellä kohdassa 8 (1) tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen maksamaan myyjälle sopimussakkoa 5 % kauppahinnasta jokaiselta alkavalta, määräajan ylittävältä vuodelta. Tontin luovuttaminen kolmannelle ei poista velvollisuutta sopimussakon maksamiseen.

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

14. Irtaimisto

(1) Tämän kiinteistönkaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

15. Entisen hallintasopimuksen raukeaminen/muuttaminen

(1) Tämän kauppakirjan allekirjoituksella katsotaan hallinnan siirtyessä kaupan kohdetta koskenut myyjän ja ostajan välinen aiempi varaamis-/vuokrasopimus rauenneeksi.

(2) Tämän kauppakirjan allekirjoituksella raukeaa aiempi kaupan kohdetta koskenut esikauppakirja.

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

Lappeenrannassa .päivänä kuuta 2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

viranhaltija

Edellä olevan kaupan hyväksyn ja sitoudun sen ehdot täyttämään. Paikka ja aika edellä mainitut.

N.N

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Lappeenrannan kaupungin puolesta viranhaltija N.N luovuttajana sekä N.N luovutuksen saajina ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Lappeenrannassa . päivänä kuuta 2017

kaupanvahvistaja

Myyjä

Lappeenrannan kaupunki

Teknisen toimen kiinteistö- ja mittaustoimi
PL 38; Villimiehenkatu 1
53101 Lappeenranta
Y-tunnus: 0162193-3

Ostaja

N.N

Osoite

Luovutukseen liittyvät Lappeenrannan kaupungin lainvoimaiset päätökset:

- kaupunginvaltuuston päätös !
- toimielimen päätös !

Kaupan kohde

Lappeenrannan kaupungin	
Kaupunginosa	!
Kortteli	!
Tontti nro	!
Kiinteistötunnus	405-xxx-xx-xx
Pinta-ala	! m ²
Rakennusoikeus	! ka-m ²
Osoite	!

Tontin hallinta-aika

Ostaja saa tontin hallintaansa 1.1.2017 - 31.12.2018.

Kauppahinta

Kauppahinta on ! euroa.

Kaupan ehdot

1. Kauppahinnan maksaminen

- (1) Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan tämän esikauppakirjan perusteella tehtävän varsinaisen kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- (1) Omistusoikeus kiinteistöön siirtyy ostajalle varsinaisen kauppakirjan allekirjoituksella.
Hallintaoikeus siirtyy tämän esikauppakirjan allekirjoituksella.

Tällä esikauppakirjalla hallintaan saatua tonttia tai sen osan hallintaa ei saa luovuttaa toiselle.

Esikauppakirja raukeaa, jos ostaja asetetaan konkurssiin tai joutuu selvitystilaan. Mikäli ostaja haetaan yrityksen saneerausmenettelyyn on kaupungilla oikeus katsoa tämä esikauppakirja rauenneeksi.

3. Maksut

- (1) Hallinta-ajalta peritään ! euron maksu. Maksua ei hyvitetä kauppahinnassa. (Liiketontit: Maksu hyvitetään kauppahinnassa, jos koko kauppahinta on maksettu 1 vuoden kuluessa tontin luovutuspäätöksestä lukien kaupungin tilille.) Maksu on suoritettava 14 vuorokauden kuluessa laskutuksesta kaupungin tilille.

Viivästysajalta peritään kulloinkin voimassa oleva lain mukainen viivästyskorko.

Jatkettaessa hallinta-aikaa peritään samoin perustein määräytyvä, vuotuinen maksu.

- (2) Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.
- (3) Myyjä pidättää itselleen oikeuden saada jätevesimaksulaissa (610/73) tarkoitetun liittymismaksun.
- (4) Ostaja maksaa kiinteistön muodostamisesta ja rekisteröinnistä kiinteistönmuodostustaksan mukaiset maksut eri laskun mukaan.
- (5) Jos kaupunki on sijoittanut tontin rajalle tonttijohdot valmiiksi ennen tontin myyntiä, on ostaja velvollinen suorittamaan kaupungille korvausta tonttiliittymämaksuna teknisen lautakunnan määrittelemällä tavalla.
- (6) Ostaja maksaa palkkion kaupanvahvistuksesta.

4. Rakentamisvelvoite

- (1) Kun ostaja on aloittanut rakentamisen tontille tai on saanut rakennushankkeelleen valtion asuntorahaston lainoituksen tai korkotuen ehdollisen päätöksen hallinta-ajan päättymispäivään mennessä, tehdään tontista kauppa.
- (2) Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen, rakentamistapaohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennus-tarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.
- (3) Ostaja sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan asemakaavaan liittyviä rakentamisohjeita. Ostaja vastaa rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavien viranomaislupien hankkimisesta. Varaaja on oikeutettu hakemaan rakennusluvan.
- (4) Ostaja sitoutuu aitaamaan rakennuspaikan rakennuskaavan tai suunnitteluohjeiden sitä edellyttäessä rakennustarkastajan hyväksymään ajankohtaan mennessä. Aitaan ja rakennuksiin ei saa ilman myyjän lupaa kiinnittää muita mainoksia kuin rakennuspaikalla yritystoimintaa harjoittavan yrityksen nimi ja tunnus.

Ostaja hankkii yritystoimintaansa varten tarvittavat viranomaisluvut.

- (5) Yhteiskäyttöalueiden rakentamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan erikseen.
- (6) Jos ostaja ei ryhdy rakentamaan tontille, on siitä ilmoitettava teknisen keskuksen kiinteistö- ja mittausosastolle. Tontti on heti ja viimeistään hallinta-ajan

pää t t y e s s ä lu ov ut e t t a v a ta k a i s i n a l k u p e r ä i s e s s ä k u n n o s s a a n . E l l e i o s t a j a s a a t a t o n t t i a e n n a l l e e n , o n k a u p u n k i o i k e u t e t t u t e k e m ä ä n s e n o s t a j a n k u s t a n n u k s e l l a .

5. Johtojen ym. sijoittaminen

- (1) Kiinteistönomistaja on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

Kaupungilla on oikeus rakentaa ja ylläpitää tontilla kellaritason alapohjarakenteiden alapuolella väestösuoja, autopaikkoja, pumppaamo, muuntamo, johtotunneleita tms. Ja järjestää niihin tarvittaessa sisäänmenot tontilta. Ostaja ei saa rakentaessaan tontille vahingoittaa edellä mainittuja tiloja tai laitteita. Ostajalle toimenpiteestä aiheutuva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Johtojen yms. tässä mainittujen osalta voidaan näiden omistajan kustannuksella tarvittaessa perustaa rasite ostajaa enempää kuulematta.

Mikäli alueella suoritetaan hallinta-aikana kunnallisteknisiä töitä, kaupunki ei vastaa näiden ostajalle aiheuttamasta haitasta tai viivästymisestä.

6. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito, puut

- (1) Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, omistaja on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

- (2) Tontilla olevat puut ovat ostajan. Niiden kaatamisessa ja suojaamisessa rakennustyön aikana vastaa ostaja. Lisäksi on noudatettava rakentamistapaohjeita myös puiden osalta.

7. Erinäisiä määräyksiä

- (1) Mikäli tontin pysäköinnin, leikkialueiden, jätehuollon, väestösuojan, aluevalaistuksen jne. osalta on järjestetty joko asemakaavassa tai muutoin aluetta koskevia yhteisiä toimintoja tai palveluita, on ostajan otettava nämä suunnittelussaan ja toteutuksessaan huomioon, osallistuttava niihin ja niiden kustantamiseen.

Tätä esikauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja

yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Lappeenrannassa . päivänä . kuuta 2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

viranhaltija

Edellä olevan esikaupan hyväksyn/mme ja sitoudun/mme sen ehdot täyttämään. Paikka ja aika edellä mainitut.

N.N

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Lappeenrannan kaupungin puolesta viranhaltija n.N luovuttajana sekä N.N luovutuksensaajina ovat allekirjoittaneet tämän esikauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä ja 7 §:ssä säädetyllä tavalla.

Lappeenrannassa . päivänä . kuuta 2017

kaupanvahvistaja

Sopijapuolet

Vuokranantaja **Lappeenrannan kaupunki**
Teknisen toimen kiinteistö- ja mittaus toimi
PL 38; Villimiehenkatu 1
53101 Lappeenranta
Y-tunnus: 0162193-3

Vuokralainen **N.N**
Osoite:

Luovutukseen liittyvät Lappeenrannan kaupungin lainvoimaiset päätökset:

- kaupunginvaltuuston päätös !
- toimielimen päätös !
- viranhaltijan päätös !

1 Vuokra-alue

Lappeenrannan kaupungin	
Kaupunginosa	!
Kortteli	!
Tontti nro	!
Kiinteistötunnus	405-xxx-xxx-xxx
Pinta-ala	! m ²
Rakennusoikeus	! ka-m ²
Osoite	!

2 Vuokrasuhteen kesto

2.1 Vuokra-aika

- (1) Vuokra-aika on noin 60 vuotta, alkaen 1. päivänä ! kuuta 2017 ja päättyen 31. päivänä joulukuuta 2077.

3 Maksut

3.1 Vuokra

- (1) Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 31.12.2018 saakka ! euroa.
- (2) Vuotuinen vuokra maksetaan kahdessa yhtä suuressa erässä siten, että ensimmäinen erä maksetaan huhtikuun ja toinen lokakuun kuluessa kaupungin tilille. Erillisestä pyynnöstä/sopimuksesta vuokran voi maksaa yhdessä erässä huhti- tai lokakuussa.

3.2 Indeksiehto

- (1) Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:
Kohdan 3.1 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 2016 joulukuun indeksiluku, joka on 1925. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan 1.1.2018 alkaen.

3.3 Muut maksut

- (1) Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan asianmukaisen lisämaksun.
- maaseutu (2) Vuokralainen on velvollinen liittymään yksityistien tiekuntaan ja maksamaan myös mahdolliset yksityistielain mukaiset maksut.

3.4 Maksamattomat vuokrat

- (1) Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

4 Vuokra-alueen käyttö

4.1 Käyttötarkoitus

- (1) Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.
- (2) Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että sillä on kaikki rakennushankkeen toteuttamisessa ja yritystoiminnassa tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.
- (3) Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillään eikä muillakaan toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

4.2 Rakentamisvelvoite

- (1) Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen 3 vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.
- (2) Vuokralainen sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan tämän sopimuksen tai asemakaavan liitteenä olevia rakentamisohjeita.
- (3) Vuokralainen sitoutuu aitaamaan rakennuspaikan kaavan tai suunnitteluohjeiden sitä edellyttäessä rakennustarkastajan hyväksymään ajankohtaan mennessä. Aitaan ja rakennuksiin ei saa ilman vuokranantajan lupaa kiinnittää muita mainoksia kuin rakennuspaikalla yritystoimintaa harjoittavan yrityksen nimi ja tunnus. Vuokralainen hankkii yritystoimintaansa varten tarvittavat

viranomaisluvut.

- (4) Yhteiskäyttöalueiden rakentamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan erikseen.
- (5) Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset ja muut maaperän edellyttämät hankkeen toteuttamiseen liittyviä ratkaisuja varten tehtävät selvitykset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

4.3 Kunnossapito ym.

- (1) Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.
- (2) Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien maapohjan perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.
- (3) 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.

4.4 Maaperän saastuminen

- (1) Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue tai sen välitön ympäristö ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siihen tasoon, että pilaantuneisuudesta ei ole haittaa alueen käytölle nykyisellä tavalla tai tulevaisuuden muuttuneissa olosuhteissa.

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

4.5 Alivuokraus

- (1) Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumusta.

4.6 Katselmukset

- (1) 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.

4.7 Johtojen ym. sijoittaminen (-tarpeeton poistetaan-)

- (1) Vuokralainen sallii 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.

Kaupungilla on oikeus rakentaa ja ylläpitää tontilla kellaritason alapohjarakenteiden alapuolella väestösuoja, autopaikkoja, pumppaamoja, muuntamoja, johtotunneleita tms. Ja järjestää niihin tarvittaessa sisäänmenot tontilta. Vuokralainen ei saa rakentaessaan tontille vahingoittaa edellä mainittuja tiloja tai laitteita. Vuokralaiselle toimenpiteestä aiheutuva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Johtojen yms. tässä mainittujen osalta voidaan näiden omistajan kustannuksella tarvittaessa perustaa rasite vuokralaista enempää kuulematta.

4.8 Luovutusvelvollisuus

- (1) Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralaisen on velvollinen luovuttamaan alueen. Vuokralaiselle tästä aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

5 Lunastaminen

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus (Uusi vuokrasopimus)

- (1) Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 4.2 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

- (1) Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä. Vuokranantajan tulee ilmoittaa lunastusoikeutensa käyttämisestä kirjallisesti vuokralaiselle ennen vuokra-ajan päättymistä.

5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

- (1) Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 %

omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

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

5.4 Lunastamatta jäävä omaisuus

- (1) 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 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.

5.5 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

- (1) Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 3.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä vähintään 20 vuodeksi oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa, tai mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, ei vuokranantaja ole velvollinen suorittamaan lunastusta

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus (jatkettaessa vuokrasopimusta vähintään 20 vuotta tai tehtäessä uusi vuokrasopimus, kun yhteenlasketuksi vuokra-ajaksi tulee yli 100 vuotta)

- (1) Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. 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.

5.6 Vuokralaisen osto-oikeus

- (1) Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue sen jälkeen, kun kohdan 4.2 rakentamisvelvoite on täytetty. Vuokranantaja määrittelee kauppahinnan.

6 Muut sopimusehdot

6.1 Vahinkotapahtumat

- (1) 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 loppuunsaattettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

- (1) Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

- (1) Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 1 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaarella (540/95) on säädetty.

6.4 Viivästyskorko

- (1) Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, eräntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

- (1) Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 4.2 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 määrätty.

- (2) Vuokranantaja sitoutuu arava-asetuksen (1587/93) 8 §:n tarkoittamalla tavalla olemaan irtisanomatta tai purkamatta tätä vuokrasopimusta sanotun 8 §:n tarkoittamana laina-aikana.

- (3) Vuokranantaja sitoutuu vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaisesti olemaan irtisanomatta tai purkamatta tätä vuokrasopimusta em. lainan laina-aikana.

6.6 Vakuus

- (1) Kaupungilla on oikeus vuokramiehen kustannuksella saada ja pitää voimassa kiinnitys vuokratontin vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokramiehen rakennuksiin vuotuisen vuokramaksun suorittamisen sekä muiden tästä sopimuksesta kaupungille johtuvien saamisten vakuudeksi kummankin osalta enintään siihen määrään, joka kulloinkin hakemushetkellä vastaa tontista perittävää vuosivuokraa 4-kertaisena, molemmat 10 %:n korkoineen sekä mainittujen määrien perimisestä aiheutuvien enintään 1200 euron määrään nousevien kulujen suorittamisen vakuudeksi.
- (2) Vuokralainen antaa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy.

6.7 (lisäehdot)

Puut

- (1) Vuokranantaja pidättää itsellään sen puuston, joka vuokra-alueelta on kaadettava rakennustöiden yhteydessä.
Tämän jälkeen vuokra-alueella olevat puut ovat vuokralaisen, mutta niitä ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman rakennusvalvontaviraston lupaa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava.

Maaseutu

- (2) Vuokranantaja pidättää itsellään sen puuston, joka vuokra-alueelta on kaadettava rakennustöiden yhteydessä.
Rakennustyön valmistuttua vuokra-alueelle jäävät puiden arvo määritetään ja ne myydään vuokralaiselle eri luovutussopimuksella kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Kunnallistekniikan rakentaminen, energianhuoltoverkosto

- (1) Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia katujen, teiden, vesi- ja viemärijohtojen ym. rakentamista ennen kuin tekninen lautakunta/tekninen toimi katsoo voivansa rakentaa ne.

6.8 Erimielisyyksien selvittäminen

- (1) Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.9 Sopimuksen voimaantulo, /entisen vuokrasopimuksen raukeaminen/ entisen vuokrasopimuksen jatkaminen

- (1) Tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksella raukeaa tätä tonttia koskenut varaamissopimus.

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kunnan osalta sitten, kun kunnan viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

Lappeenrannassa .päivänä kuuta 2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

viranhaltija

Edellä olevan vuokrasopimuksen hyväksyn/mme ja sitoudun/mme sen ehdot täyttämään.
Paikka ja aika samat kuin edellä

N.N

Sopijapuolet

Vuokranantaja

Lappeenrannan kaupunki

Teknisen toimen kiinteistö- ja mittaus-toimi

PL 38; Villimiehenkatu 1

53101 Lappeenranta

Y-tunnus: 0162193-3

Vuokralainen

N.N

Osoite:

Luovutukseen liittyvät Lappeenrannan kaupungin lainvoimaiset päätökset:

- kaupunginvaltuuston päätös !

- toimielimen päätös !

1 Vuokra-alue

Lappeenrannan kaupungin

Kaupunginosa !

Kortteli !

Tontti nro !

Kiinteistötunnus 405-xxx-xx-xx

Rakennusoikeus ! kem²

Pinta-ala ! m²

Osoite !

2 Vuokrasuhteen kesto

2.1 Vuokra-aika

- (1) Vuokra-aika on noin 60 vuotta, alkaen ! päivänä !kuuta 2017 ja päättyen 31. päivänä joulukuuta 2077.

3 Maksut

3.1 Vuokra

- (1) Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 31.12.2017 saakka ! euroa. Vuokra perustuu ! tehtyyn tontin markkina-arvon määrittämiseen.
- (2) Vuotuinen vuokra tarkistetaan 10 vuoden välein edellisestä tontin markkina-arvon määrittämisestä laskettuna vastaamaan tontin markkina-arvoa. Tarkistus perustuu riippumattoman arvioitsijan arvioon. Ensimmäinen tarkistus tehdään 1.1.2027 alkavalle vuokravuodelle.
- (3) Vuotuinen vuokra maksetaan vuosittain toukokuun kuluessa kaupungin tilille.

3.2 Indeksiehto

- (1) Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:
Kohdan 3.1 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 2016 joulukuun indeksiluku, joka on 1925. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Tarkistettua vuokraa maksetaan 1.1.2018 alkaen.

Perusindeksi tarkistetaan vuotuisen vuokran tarkistamisen yhteydessä 10 vuoden välein. Ensimmäinen tarkistus tehdään 1.1.2027 alkavalle vuokravuodelle.

3.3 Lisärakentamisen ja -rakennusoikeuden vaikutus vuokraan

- (1) Milloin kohdassa 3.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty kaavanmukaista rakennusoikeutta, vuokraa korotetaan kaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

Milloin kohdassa 3.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen pinta-alaa tai kustannuksia, vuokraa korotetaan lisärakentamisen johdosta vastaavassa suhteessa.

3.4 Muut maksut

- (1) Vuokralainen on velvollinen liittymään yksityistien tiekuntaan ja maksamaan myös mahdolliset yksityistielain mukaiset maksut.

3.5 Maksamattomat vuokrat

- (1) Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

4 Vuokra-alueen käyttö

4.1 Käyttötarkoitus

- (1) Alue vuokrataan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla (esimerkki:) autojen huoltokorjaamotoimintaan. Toimintaan liittyen alueella saa harjoittaa:
- korjaamo-;
 - hiekkapuhallus-; ja
 - maalaamotoimintaa.
- (2) Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki rakennushankkeen toteuttamisessa ja yritystoiminnassa tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.
- (3) Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillään eikä muillakaan toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

4.2 Rakentamisvelvoite

- (1) Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään X-% (80 % K- tontit, 30 % KTT-T-tontit) kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, 3 vuoden (K) 10 vuoden (T) kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen val-

miusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

- (2) Vuokralainen sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan tämän sopimuksen tai asemakaavan liitteenä olevia rakentamisohjeita.
- (3) Vuokralainen sitoutuu aitaamaan rakennuspaikan kaavan tai suunnitteluohjeiden sitä edellyttäessä rakennustarkastajan hyväksymään ajankohtaan mennessä. Aitaan ja rakennuksiin ei saa ilman vuokranantajan lupaa kiinnittää muita mainoksia kuin rakennuspaikalla yritystoimintaa harjoittavan yrityksen nimi ja tunnus. Vuokralainen hankkii yritystoimintaansa varten tarvittavat viranomaisluvut.
- (4) Yhteiskäyttöalueiden rakentamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan erikseen.
- (5) Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset ja muut maaperän edellyttämät hankkeen toteuttamiseen liittyviä ratkaisuita varten tehtävät selvitykset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

4.3 Kunnossapito ym.

- (1) Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.
- (2) Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien maapohjan perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.
- (3) 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.

4.4 Maaperän saastuminen

- (1) Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue tai sen välitön ympäristö ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siihen tasoon, että pilaantuneisuudesta ei ole haittaa alueen käytölle nykyisellä tavalla tai tulevaisuuden muuttuneissa olosuhteissa.

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

4.5 Alivuokraus

- (1) Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumusta.

4.6 Katselmukset

- (1) 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.

4.7 Johtojen ym. sijoittaminen (tarpeeton poistetaan).

- (1) Vuokralainen sallii yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulkuulokkeiden 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.

Kaupungilla on oikeus rakentaa ja ylläpitää tontilla kellaritason alapohjarakenteiden alapuolella väestösuoja, autopaikkoja, pumppaamoa, muuntamoa, johtotunneleita tms. Ja järjestää niihin tarvittaessa sisäänmenot tontilta. Vuokralainen ei saa rakentaessaan tontille vahingoittaa edellä mainittuja tiloja tai laitteita. Vuokralaiselle toimenpiteestä aiheutuva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Johtojen yms. tässä mainittujen osalta voidaan näiden omistajan kustannuksella tarvittaessa perustaa rasite vuokralaista enempää kuulematta.

4.8 Luovutusvelvollisuus

- (1) Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Vuokralaiselle tästä aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

4.9 Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

- (1) 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 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.

5 Vuokralaisen osto-oikeus

- (1) Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue sen jälkeen, kun kohdan 4.2 rakentamisvelvoite on täytetty. Vuokranantaja määrittelee kauppahinnan.

6 Muut sopimusehdot

6.1 Vahinkotapahtumat

- (1) 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.

6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

- (1) Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä 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.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

- (1) Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

6.4 Viivästyskorko

- (1) Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

- (1) Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 4.2 tai 6.1 tarkoitettua rakentamisvelvollisuutta. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 4.9 on määrätty.

6.6 Vakuus

- (1) Kaupungilla on oikeus vuokramiehen kustannuksella saada ja pitää voimassa kiinnitys vuokratontin vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokramiehen rakennuksiin vuotuisen vuokramaksun suorittamisen sekä muiden tästä

sopimuksesta kaupungille johtuvien saamisten vakuudeksi kummankin osalta enintään siihen määrään, joka kulloinkin hakemushetkellä vastaa tontista perittävää vuosivuokraa 4-kertaisena, molemmat 10 %:n korkoineen sekä mainittujen määrien perimisestä aiheutuvien enintään 2000 euroon nousevien kulujen suorittamisen vakuudeksi.

- (2) Vuokralainen antaa niin vaadittaessa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy.

6.7 (lisäehdot)

Maa-ainekset ja puut

- (1) Vuokranantajalla on oikeus korvauksetta kuljettaa alueelta pois ruokamulta ennen rakennustöiden aloittamista.
- (2) Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvä ylijäämämaa-aines samoin kuin muukin ylijäämäkiviaines on vuokranantajan omaisuutta, ja se tulee ajaa korvauksetta vuokranantajan osoittamaan paikkaan niin vaadittaessa.
- (3) Vuokranantaja pidättää itsellään sen puuston, joka vuokra-alueelta on kaadettava rakennustöiden yhteydessä. Tämän jälkeen vuokra-alueella olevat puut ovat vuokralaisen, mutta niitä ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman rakennusvalvontaviraston lupaa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava.

Maaseutu

- (3) Vuokranantaja pidättää itsellään sen puuston, joka vuokra-alueelta on kaadettava rakennustöiden yhteydessä. Rakennustyön valmistuttua vuokra-alueelle jäävien puiden arvo määritetään ja ne myydään ostajalle eri luovutussopimuksella kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Kunnallistekniikan rakentaminen, energianhuoltoverkosto

- (1) Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia katujen, teiden, vesi- ja viemärijohtojen ym. rakentamista ennen kuin tekninen lautakunta/tekninen toimi katsoo voivansa rakentaa ne.

6.8 Erimielisyyksien selvittäminen

- (1) Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.
- (2) Sopimussakko (tarvittaessa)

6.9 Sopimuksen voimaantulo, /entisen vuokrasopimuksen raukeaminen/ entisen vuokrasopimuksen jatkaminen

- (1) Tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksella raukeaa tätä tonttia/rakennuspaikkaa koskenut varaamissopimus
- (2) Tällä vuokrasopimuksella on tarkoitus jatkaa aiempaa allekirjoitetulla

vuokrasopimuksella syntynyttä tätä tontti koskevaa vuokraoikeutta, aiempi vuokrasopimus samalla raukeaa.

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kunnan osalta sitten, kun kunnan viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

Lappeenrannassa . päivänä kuuta 2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

viranhaltija

Edellä olevan vuokrasopimuksen hyväksyn ja sitoudun sen ehdot täyttämään.
Paikka ja aika samat kuin edellä

N.N

Sopijapuolet

Vuokranantaja

Lappeenrannan kaupunki

Teknisen toimen kiinteistö- ja mittaus-toimi

PL 38; Villimiehenkatu 1

53101 Lappeenranta

Y-tunnus: 0162193-3

Varaaja

N.N

Osoite:

Luovutukseen liittyvät Lappeenrannan kaupungin lainvoimaiset päätökset:

- kaupunginvaltuuston päätös !
- toimielimen päätös !

1 Kohde

Lappeenrannan kaupungin

Kaupunginosa !

Kortteli !

Tontti nro 1

Kiinteistötunnus !

Pinta-ala ! m²Rakennusoikeus ! ka-m²

Osoite

2 Varaamiskausi

Varaamisaika alkaa 1. päivänä tammikuuta 2017 ja päättyy 31. päivänä joulukuuta 2018.

Varaamissopimus raukeaa, jos varaaja asetetaan konkurssiin, joutuu selvitystilaan tai haetaan yrityksen saneerausmenettelyyn.

3 Maksut**3.1 Varaamismaksu**

- (1) Varaamiskaudelta peritään ! euron varaamismaksu. Maksu on suoritettava 0.0.2017 mennessä kaupungin tilille.

4 Tontin käyttö**4.1 Käyttötarkoitus**

- (1) Alue vuokrataan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla (esimerkki:) autojen huoltokorjaamotoimintaan. Toimintaan liittyen alueella saa harjoittaa:
- korjaamo-;
 - hiekkapuhallus-; ja
 - maalaamotoimintaa.
- (2) Varaaja on velvollinen huolehtimaan, että sillä on kaikki rakennushankkeen toteuttamisessa ja yritystoiminnassa tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Varaaja on oikeutettu hakemaan rakennusluvan.
- (3) Varaaja ei saa rakentamistoimenpiteillään eikä muillakaan toimenpiteillään aihe-

uttaa kaupungille tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

4.2 Rakentamisvelvoite ym.

- (1) Kun varaaja on aloittanut rakentamisen tontille varaamiskauden päättymispäivään mennessä, sitoutuu kaupunki vuokraamaan tontin 60 vuodeksi tai myymään tontin varaajalle.

Jos tontin vuokrasopimus tehdään ennen varaamiskauden päättymistä, luetaan se varaamismaksun osa, joka kohdistuu vuokra-aikaan vuokramaksun osaksi.

- (2) Suunnitellessaan ja rakentaessaan tontille on varaajan noudatettava kaupungin yritystontin vuokrasopimuslomakkeen (liitteenä) määräykset sekä energian toimittajan, rakennusvalvonnan, teknisen toimen sekä ympäristötoimen antamia ohjeita ja määräyksiä. Varaaja on velvollinen aitaamaan tontin rakennusvalvonnan edellyttämällä tavalla
- (3) Varaaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään X-% (80 % K-tontit, 30 % KTT-T-tontit) kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, 3 vuoden (K) 10 vuoden (T) kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja. Varaaja sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan tämän sopimuksen tai asemakaavan liitteenä olevia rakentamisohjeita.
- (4) Jos varaaja ei ryhdy rakentamaan tontille, on siitä ilmoitettava teknisen toimen kiinteistö- ja mittaustoimelle. Tontti on heti ja viimeistään varaamiskauden päättyessä luovutettava takaisin alkuperäisessä kunnossaan. Ellei varaaja saata tonttia ennalleen, on kaupunki oikeutettu tekemään sen varaajan kustannuksella.

4.4 Maaperän saastuminen

- (1) Varaaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue tai sen välitön ympäristö ei varaajan toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristösuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla saastunut, varaaja on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten, että saastumisesta ei ole haittaa millekään toiminnalle.

Mikäli varaaja laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen varaajan lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset varaajalta.

4.5 Alivuokraus

- (1) Varaajalla ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa tonttia tai osaa siitä kolmannelle.

5 Viivästyskorko

- (1) Mikäli varaamismaksu tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n

mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6 (lisäehdot)

Maa-ainekset ja puut

- (1) Kaupungilla on oikeus korvauksetta kuljettaa alueelta pois ruokamulta ennen rakennustöiden aloittamista.
- (2) Tontin rakentamisesta syntyvä ylijäämämaa-aines samoin kuin muukin ylijäämäkiviaines on kaupungin omaisuutta, ja se tulee ajaa kaupungin niin vaatiessa korvauksetta kaupungin osoittamaan paikkaan niin vaadittaessa.
- (3) Tontilla olevat puut ovat varaajan. Säilytettävien puiden suojaamisesta rakennustyön ajaksi on sovittava erikseen rakennusvalvonnan kanssa.

Kunnallistekniikan rakentaminen, energianhuoltoverkosto

- (1) Mikäli alueella suoritetaan varaamiskautena kunnallisteknisiä töitä, kaupunki ei vastaa näiden varaajalle aiheuttamasta haitasta tai viivästymisestä.

7 Erimielisyyksien selvittäminen

- (1) Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

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

Lappeenrannassa . päivänä kuuta 2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

viranhaltija

Edellä olevan varaamissopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.
Paikka ja aika samat kuin edellä

N.N

Sopijapuolet

Vuokranantaja

Lappeenrannan kaupunki

Teknisen toimen kiinteistö- ja mittaus toimi

Pl 38; Villimiehenkatu 1

53101 Lappeenranta

Y-tunnus: 0162193-3

Vuokralainen

N.N

Osoite:

Luovutukseen liittyvät Lappeenrannan kaupungin lainvoimaiset päätökset:

- kaupunginvaltuuston päätös !
- toimielimen päätös !

1 Vuokra-alue

Lappeenrannan kaupungin

Kaupunginosa !

Kortteli !

Tontti nro !

Kiinteistötunnus 405-xx-xxx-xxx

Pinta-ala ! m²

Rakennusoikeus !ka-m²

Osoite !

2 Vuokrasuhteen kesto

2.1 Vuokra-aika

- (1) Vuokra-aika on noin 20 vuotta, alkaen ! päivänä !kuuta 2017 ja päättyen 31. päivänä joulukuuta 2026.

3 Maksut

3.1 Vuokra

- (1) Vuotuinen vuokra muodostuu vuokrasta ja lisävuokrasta seuraavasti:

- Vuokra 31.12.2017 saakka on ! euroa vuodessa.

- Lisävuokra on 0,01 euroa tontilta myydyltä polttonestelitralla siten, että vuosina 2017-2021 lisävuokraa peritään 0.000.000 litralta. Tämän määrän ylittävältä myynnin osalta lisävuokraa ei peritä. Seuraavien viisivuotiskausien lisävuokran poistumisen rajamäärä perustuu kahden kutakin viisivuotiskautta edeltävän vuoden myyntiin.

- (2) Vuotuinen vuokra maksetaan vuosittain toukokuun kuluessa kaupungin rahatoimistoon tai kaupungin määräämään rahalaitokseen.

3.2 Indeksiehto

- (1) Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 3.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elin-

kustannusindeksin 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 2016 joulukuun indeksiluku, joka on 1925. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Lisävuokran yksikköhinta 0,01 €/l sidotaan indeksiin kuten perusvuokra.

Tarkistettua vuokraa maksetaan 1.1.2018 alkaen.

3.4 Muut maksut

- (1) Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa liittymään yksityistien tiekuntaan ja maksamaan myös mahdolliset yksityistielain mukaiset maksut.

3.5 Maksamattomat vuokrat

- (1) Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

4 Vuokra-alueen käyttö

4.1 Käyttötarkoitus

- (1) Alue vuokrataan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla huoltoasematoimintaan.
- (2) Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki rakennushankkeen toteuttamisessa ja yritystoiminnassa tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.
- (3) Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillään eikä muillakaan toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

4.2 Rakentamisvelvoite

- (1) Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen 3 vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.
- (2) Vuokralainen sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan tämän sopimuksen tai asemakaavan liitteenä olevia rakentamisohjeita.
- (3) Vuokralainen sitoutuu aitaamaan rakennuspaikan kaavan tai suunnitteluohjeiden sitä edellyttäessä rakennustarkastajan hyväksymään ajankohtaan mennessä. Aitaan

ja rakennuksiin ei saa ilman vuokranantajan lupaa kiinnittää muita mainoksia kuin rakennuspaikalla yritystoimintaa harjoittavan yrityksen nimi ja tunnus. Vuokralainen hankkii yritystoimintaansa varten tarvittavat viranomaisluvut.

- (4) Yhteiskäyttöalueiden rakentamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan erikseen.
- (5) Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset ja muut maaperän edellyttämät hankkeen toteuttamiseen liittyviä ratkaisuita varten tehtävät selvitykset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

4.3 Kunnossapito ym.

- (1) Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.
- (2) Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien maapohjan perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.
- (3) 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.

4.4 Maaperän saastuminen

- (1) Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue tai sen välitön ympäristö ei varaajan toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristösuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten, että saasteista ei ole haittaa minkäänlaiselle alueen käytölle.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen varaajan lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset varaajalta.

4.5 Alivuokraus

- (1) Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumusta.

4.6 Katselmukset

- (1) 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.

4.7 Johtojen ym. sijoittaminen (tarpeeton poistetaan)

- (1) Vuokralainen sallii kunnan osoittaminen yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutason 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.

Kaupungilla on oikeus rakentaa ja ylläpitää tontilla kellaritason alapohjarakenteiden alapuolella väestösuoja, autopaikkoja, pumppaamoja, muuntamoja, johtotunneleita tms. Ja järjestää niihin tarvittaessa sisäänmenot tontilta. Vuokralainen ei saa rakentaessaan tontille vahingoittaa edellä mainittuja tiloja tai laitteita. Vuokralaiselle toimenpiteestä aiheutuva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Johtojen yms. tässä mainittujen osalta voidaan näiden omistajan kustannuksella tarvittaessa perustaa rasite vuokralaista enempää kuulematta.

4.8 Luovutusvelvollisuus

- (1) Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralaisen on velvollinen luovuttamaan alueen. Vuokralaiselle tästä aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

4.9 Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

- (1) 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 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.

5 Vuokralaisen osto-oikeus

- (1) Tontin myynti edellyttää eri päätöksen.

6 Muut sopimusehdot

6.1 Vahinkotapahtumat

- (1) 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.

6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

- (1) Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä 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.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

- (1) Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 1 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaarella (540/95) on säädetty.

6.4 Viivästyskorko

- (1) Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

- (1) Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 4.2 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 4.9 on määrätty.

6.6 Vakuus

- (1) Kaupungilla on oikeus vuokramiehen kustannuksella saada ja pitää voimassa kiinnitys vuokratontin vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokramiehen rakennuksiin vuotuisen vuokramaksun suorittamisen sekä muiden tästä sopimuksesta kaupungille johtuvien saamisten vakuudeksi kummankin osalta enintään siihen määrään, joka kulloinkin hakemushetkellä vastaa tontista perittävää vuosivuokraa 4-kertaisena, molemmat 10 %:n korkoineen sekä mainittujen määrien perimisestä aiheutuvien enintään 1200 euron määrään nousevien kulujen suorittamisen vakuudeksi.

- (2) Vuokralainen antaa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen

vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy.

6.7 (lisäehdot)

Maa-ainekset ja puut

- (1) Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvä ylijäämämaa-aines samoin kuin muukin ylijäämäkiviaines on vuokranantajan omaisuutta, ja se tulee ajaa korvauksetta vuokranantajan osoittamaan paikkaan.
- (2) Vuokranantaja pidättää itsellään sen puuston, joka vuokra-alueelta on kaadettava rakennustöiden yhteydessä. Tämän jälkeen vuokra-alueella olevat puut ovat vuokralaisen, mutta niitä ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman rakennusvalvontaviraston lupaa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava.

Kunnallistekniikan rakentaminen, energianhuoltoverkosto

- (1) Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia katujen, teiden, vesi- ja viemärijohtojen ym. rakentamista ennen kuin tekninen lautakunta/tekninen toimi katsoo voivansa rakentaa ne.

6.8 Erimielisyyksien selvittäminen

- (1) Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.9 Sopimuksen voimaantulo, /entisen vuokrasopimuksen raukeaminen/ entisen vuokrasopimuksen jatkaminen

- (1) Tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksella raukeaa tätä tonttia/rakennuspaikkaa koskenut varaamissopimus
- (2) Tällä vuokrasopimuksella on tarkoitus jatkaa aiempaa ____ 19__ allekirjoitetulla vuokrasopimuksella syntynyttä tätä tontti koskevaa vuokraoikeutta, aiempi vuokrasopimus samalla raukeaa.

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kunnan osalta sitten, kun kunnan viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

Lappeenrannassa . päivänä kuuta 2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

viranhaltija

Edellä olevan vuokrasopimuksen hyväksyn/mme ja sitoudun/mme sen ehdot täyttämään.
Paikka ja aika samat kuin edellä

N.N

Vuokranantaja

Lappeenrannan kaupunki

Teknisen toimen kiinteistö- ja mittaus toimi
PL 38; Villimiehenkatu 1
53101 Lappeenranta
Y-tunnus: 0162193-3

Vuokralainen

N.N

Osoite:

Luovutukseen liittyvät Lappeenrannan kaupungin lainvoimaiset päätökset:

- kaupunginvaltuuston päätös !
- viranhaltijan päätös !

Vuokrauksen kohde

Lappeenrannan kaupungin

Pajarilan kylä

Pajari RN:o 1:2

rakennuspaikka nro !

Pinta-ala ! m², jäljempänä tontti

Osoite !

1. Käyttötarkoitus

Maanvuokralain 258/66 5.luvun mukainen muu maanvuokra.

2. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa !kuun !päivänä 2017 ja päättyy joulukuun 31. päivänä 2026

3. Vuokra

Vuotuinen vuokra, joka suoritetaan vuosittain kuluvalta vuodelta toukokuun kuluessa kaupungin rahatoimistoon tai kaupungin määräämään rahalaitokseen on ! saakka ! euroa. Tämän jälkeen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (X51=100) siten, että perusvuokra on ! mk ja perusindeksi elinkustannusindeksin pisteluku 1925 (XII/2016). Vuotuista vuokraa laskettaessa käytetään tarkistusindeksilukuna edellisen vuoden joulukuun pistelukua. Jos tarkistusindeksiluku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksi, korotetaan tai alennetaan vuokraa indeksinmuutosta vastaavasti.

Mikäli vuokranmaksua ei suoriteta määräaikana, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntymispäivästä lukien vuokranmaksulle vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n mukaisesti..

4. Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset ja panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta 6:ssa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta vuokralaisen kustannuksella.

5. Vuokraoikeuden luovuttaminen ja siirto

Vuokratontin tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. (Rakennettu vuokra-alue on siirettävissä)

6. Tontin käyttö

Tonttia ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen eikä tontilla saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka aiheuttaa ympäristölle terveydellistä tai muuta haittaa.

Alueelle johtava tie suljetaan ja avataan alueen vuokralainen toimesta heidän keskenään sopimalla tavalla. Vuokralainen on oikeutettu saamaan avaimen tien puomiin.

Kaupunki ei rakenna alueelle vesi- ja viemäriverkostoa. Jos vuokralainen tarvitsee vettä ja/tai viemärointiä, on hän velvollinen hakemaan tarvittavat luvat ja toteuttamaan tarvittavat laitteet kustannuksellaan. Vedenotosta tai viemäroinnistä ei saa aiheutua haittaa tai vahinkoa kaupungin Pajarilan kiinteistön vedenottamolle.

Vuokralaisen on sopeuduttava mahdolliseen alueen käyttösuunnitelman muutokseen ja sen aiheuttamaan tontin rajojen muutokseen.

Suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava Lappeenrannan Energia Oy:n, rakennusvalvonnan, ympäristötoimen ja teknisen toimen antamia ohjeita.

Vuokralainen on velvollinen aitaamaan tontin ja pitämään tontilla olevat rakennukset, aidan sekä tontin muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

7. Johtojen sijoittaminen ja tieliittymä

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokratontille tarpeelliset johdot, laitteet, kiinnikkeet ja kaukolämpökanavat sekä ulottaa kadun rakentamiseen liittyvä leikkaus tai pengertontille edellyttäen, ettei siitä aiheudu kohtuutonta haittaa.

Mikäli katu, jonka varrella tontti sijaitsee on varustettu sivuojoilla on vuokramiehen rakennettava omalla kustannuksellaan tontille johtava tieliittymä rumpuineen teknisen toimen antaman ohjeen mukaisesti.

8. Puut ja ylimääräinen maa-aines

Vuokratontilla kasvavat puut ovat kaupungin eikä niitä saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava. Mikäli vuokralainen havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava kaupungille.

Tontin ylimääräinen maa-aines on kaupungin ja vuokralainen on velvollinen kuljettamaan sen teknisen toimen osoittamaan paikkaan.

9. Katselmuksset

Kaupungilla on oikeus toimittaa tontilla katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokralaiselle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko

vuokratontti ja sillä olevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa ja, ellei vuokralainen tee sitä määrääjässä, on kaupungilla oikeus teettää se hänen kustannuksellaan tai irtisanoa sopimus.

10. Sopimussakot

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun 4-kertaisen määrän.

11. Erinäisiä määräyksiä

Kaupungilla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saada ja pitää voimassa kiinnitys vuokratontin vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokramiehen rakennuksiin vuotuisen vuokramaksun suorittamisen sekä muiden tästä sopimuksesta kaupungille johtuvien saamisten vakuudeksi kummankin osalta erikseen enintään siihen määrään, joka kulloinkin hakemushetkellä vastaa tontista perittävää vuosivuokraa 4-kertaisena, molemmat korkolain 4 §:n mukaisine vuotuisine korkoineen sekä mainittujen määrien perimisestä aiheutuvien enintään 1200 euron määrään nousevien kulujen suorittamisen vakuudeksi.

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

Edellä olevassa sopimuksessa kaupunkia sopimusosapuolena ja yhteyshenkilönä edustaa teknisen keskuksen kiinteistö- ja mittausstoimi.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.

Lappeenrannassa päivänä kuuta 2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

viranhaltija

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme täyttämään siinä mainitut ehdot. Paikka ja aika edellä mainitut.

N.N

Sopijapuolet

Vuokranantaja

Lappeenrannan kaupunki

Teknisen toimen kiinteistö- ja mittaus-toimi
PL 38; Villimiehenkatu 1
53101 Lappeenranta
Y-tunnus: 0162193-3

Vuokralainen

N.N

Osoite:

Luovutukseen liittyvät Lappeenrannan kaupungin lainvoimaiset päätökset:

- kaupunginvaltuuston päätös !
- viranhaltijan päätös !

Vuokrauksen kohde

Lappeenrannan kaupungin	
Kylä	484 Skinnarilan kylä
Tila	Kasvila RN:o 1:64
Rakennuspaikka nro	n
Pinta-ala	375 m ² , jäljempänä tontti

1. Käyttötarkoitus

Maanvuokralain 258/66 5.luvun mukainen muu maanvuokra.

2. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1kuun 1. päivänä 2017 ja päättyy joulukuun 31. päivänä 2035.

3. Vuokra

Vuotuinen vuokra on 60 euroa. Tämän jälkeen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (X51=100) siten, että perusvuokra on 60 euroa ja perusindeksi elinkustannusindeksin pisteluku 1925 (XII/2016). Vuotuista vuokraa laskettaessa käytetään tarkistusindeksilukuna edellisen vuoden joulukuun pistelukua. Jos tarkistusindeksiluku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksi, korotetaan tai alennetaan vuokraa indeksimuutosta vastaavasti.

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

Vuotuinen vuokra maksetaan vuosittain toukokuun kuluessa kaupungin rahatoimistoon tai kaupungin määräämään rahalaitokseen.

4. Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, jos se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen. Vuokra ja muut vuokrausehdot tarkistetaan uutta vuokrasopimusta tehtäessä.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin voi menettää tämän oikeuden.

5. Vuokraoikeuden luovuttaminen ja siirto

Vuokratontin tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

6. Tontin käyttö ja rakentamisvelvollisuus

Tonttia ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen eikä tontilla saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tahi muulla tavalla häiritsee ympäristöä. Siirtolapuutarharakennusta ei saa käyttää vakituisena asuntona ympäri vuoden.

Suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava energian toimittajan, rakennusvalvonnan, teknisen keskuksen sekä vesilaitoksen antamia ohjeita.

Tontille saa rakentaa vain yhden kaupungin tyyppihyväksymän siirtolapuutarharakennuksen talousrakennuksineen ja aitoineen. Pysäköinti on sallittu ainoastaan tätä varten varatuilla alueilla.

Rakennusluvan mukaiset siirtolapuutarharakennukset on rakennettava käyttöönottokatselmuksessa hyväksytyyn kuntoon kahden vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta. Valmista rakennusta ei saa rakennusvalvonnan luvatta kokonaan tai osittain purkaa.

Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tahi muuten tuhoutuu, se on kolmen vuoden kuluessa uudelleen rakennettava.

Kaupungingeodeetti voi hakemuksesta antaa poikkeuksen rakennusvelvollisuuteen tai rakennusaikoihin.

Jos vuokralainen laiminlyö määrätyn rakennusvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus kuukauden kuluessa rakennusvelvollisuuden täyttämiseksi määrätyn ajan päättymisestä irtisanoa sopimus.

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueella olevat rakennukset ja aidan sekä tontin muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

7. Johtojen sijoittaminen ja tieliittymä

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokratontille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva haitta tai vahinko.

Mikäli tie, jonka varrella tontti sijaitsee on varustettu sivuojilla on vuokramiehen rakennettava omalla kustannuksellaan tontille johtava tieliittymä rumpuineen teknisen toimen antaman ohjeen mukaisesti.

8. Puut ja yhteispalvelut

Tontilla kasvavat puut ovat vuokralaisen. Puiden kaataminen edellyttää rakennusvalvonnan lupaa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava. Vuokralainen on vastuussa puiden aiheuttamista vahingoista.

Tontilla olevat puut eivät saa haitata naapuritonttien käyttöä. Tarvittaessa tällainen puu tulee kaupungin vaatimuksesta poistaa.

Mikäli kaupunki on rakentanut alueelle tiestön ja teknisen huollon vaatimat rakenteet ja laitteet kuten esimerkiksi sähkö- ja vesijohtoverkoston, perii kaupunki niistä korvauksen, joka vastaa niiden todellisia kustannuksia, ja jonka vuokramies sitoutuu suorittamaan tämän sopimuksen perusteella.

9. Siirtolapuutarhayhdistys

Vuokramies on velvollinen maksamaan Skinnarilan Siirtolapuutarhayhdistys r.y. -nimiselle yhdistykselle yhdistyksen yhteisten alueiden, laitteiden, rakennelmien ja rakennusten rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta määräämät maksut ja korvaukset.

10. Katselmukset

Kaupungilla on oikeus toimittaa tontilla katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokralaiselle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokratontti ja sillä olevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa ja, ellei vuokralainen tee sitä määrääjässä, on kaupungilla oikeus teettää se hänen kustannuksellaan tai irtisanoa sopimus.

11. Sopimussakot

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokramaksun 4-kertaisen määrän.

12. Erinäisiä määräyksiä

Kaupungilla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saada ja pitää voimassa kiinnitys vuokratontin vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokralaisen rakennuksiin vuotuisen vuokramaksun suorittamisen sekä muiden tästä sopimuksesta kaupungille johtuvien saamisten vakuudeksi kummankin osalta erikseen enintään siihen määrään, joka kulloinkin hakemushetkellä vastaa tontista perittävää vuosivuokraa 4-kertaisena, molemmat 16 % vuotuisine korkoineen sekä mainittujen määrien perimisestä aiheutuvien enintään 1200 euron määrään nousevien kulujen suorittamisen vakuudeksi.

Vuokralainen on velvollinen hakeman kiinnityksen tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

12. Tontin vuokrasopimuksen raukeaminen

Edellä olevassa sopimuksessa kaupunkia sopimusosapuolena ja yhteyshenkilönä edustaa teknisen keskuksen kiinteistö- ja mittausosasto.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokramiehelle.

Lappeenrannassa päivänä kuuta 2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

viranhaltija

Tämän sopimuksen hyväksyn/mme ja sitoudun/mme täyttämään siinä mainitut ehdot.
Paikka ja aika edellä mainitut.

N.N