

MAANVUOKRASOPIMUS

kaupunginhallitus 28.8.2023 §269 ja 18.12.2023 §__

1. JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Rovaniemen kaupunki (1978283-1)
Hallituskatu 7, PL 8216
96101 Rovaniemi
(myöhemmin tässä sopimuksessa myös ”Vuokranantaja”)

Vuokralainen: Lapin Hyvinvointialue (3221332-6)
PL 8041
96101 Rovaniemi
(myöhemmin tässä sopimuksessa myös ”Vuokralainen”)

1.2 Vuokra-alue

Rovaniemen kaupungissa sijaitseva tontti, jonka kiinteistötunnus on 698-12-51-1 ja jonka pinta-ala on 4334 m². Tontin kaavan mukainen käyttötarkoitus on YOS ja rakennusoikeus on 2600 krs-m².

Liite 1: kartta vuokra-alueesta

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla yleisten rakennusten tontiksi, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

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

Vuokralainen ei saa rakennustoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa. Vuokralainen ei saa ottaa käyttöön vuokra-alueen ulkopuolisia alueita.

Raskaan kaluston sijoittaminen tontille on kielletty. Vuokra-alueelle ei saa varastoida käytöstä poistettua irtainta omaisuutta.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta luovuttaa tai vuokra-aikana viedä pois mitään vuokra-alueeseen kuuluvaa eikä myöskään kaataa tai vahingoittaa vuokra-alueella kasvavia puita tai pensaita.

2.2. Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu aloittamaan Lapsi- ja nuorisokoti Kiekeröä koskevan uudisrakennuksen rakentamisen kaavan, rakennusjärjestyksen ja lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti yhden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamishetkestä ja rakentamaan vähintään 40 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa hyväksyttävän maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen uudisrakennuksen osalta em. määräajassa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tämän sopimuksen 2.2. kohdassa mainittuja määräaikoja.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen voi omalla kustannuksellaan ja vastuullaan suorittaa vuokra-alueella tarpeelliseksi katsomiaan perusparannustöitä. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada Vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuuden tai perusparannustöiden tai muista huolehtimisvelvollisuuksensa alaisista töistä johtuvista kustannuksista Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokranantajalta eikä vuokranmaksun hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista, kustannuksellaan tapahtuneista perusparannustöistä tai muista töistä.

2.4 Vuokra-alueen siisteys ja maaperän pilaantuminen

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen käytöstä ja siisteydestä siten, että vuokra-alueen maaperä ei Vuokralaisen toimesta pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana pilaantunut, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta kustannuksellaan ja viranomaisen edellyttämällä tavalla.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

2.5 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta Vuokralaiselle. Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Vuokranantajan määräämässä ajassa ja tavalla.

2.6 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetusta toimenpiteistä Vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

2.7 Kunnallistekniset liittymät ja rakenteet

Vuokralainen vastaa kaikista vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ym. vastaavien liittymien kustannuksista ja niihin mahdollisesti liittyvistä muista maksuista.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan siitä, että vuokra-alueen hulevedet käsitellään vuokra-alueella. Hulevesien johtaminen naapurikiinteistöjen alueelle on kielletty.

2.8 Luovutusvelvollisuus

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

Vuokranmaksua pienennetään pinta-alan muutoksen suhteessa ja kaupunki korvaa luovutetulla alueella olevat istutukset ja laitteet tai siirtää ne kaupungin kustannuksella pienennetylle vuokra-alueelle. Luovutusvelvollisuus ei koske Vuokralaisen omistaman rakennuksen aluetta.

3 VUOKRASUHTTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Tämä sopimus tehdään määräajaksi. Vuokra-aika alkaa 1.2.2024 ja päättyy 31.1.2064.

Vuokrasuhteen alkaessa Vuokralainen tai tämän sopimuksen siirronsaajana oleva ja tämän sopimuksen tarkoittamaksi Vuokralaisen siirron jälkeen tulevan siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa maakaaren (12.4.1995/540, mahdollisine

muutoksineen) mukaisesti. Vuokralainen on oikeutettu Vuokranantajaa enempää kuulematta hakemaan vuokraoikeuden kiinnittämistä/rekisteröimistä maakaaren (12.4.1995/540, mahdollisine muutoksineen) 14 luvussa tarkoitettuna erityisen oikeuden kirjaamisena parhaalle etuoikeussijalle. Vuokranantaja sitoutuu kaikin tavoin myötävaikuttamaan Vuokralaisen asemaa suojaavan kirjauksen rekisteröintiin.

Rovaniemen kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta toiselle vuokrakauden aikana.

3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) Vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti Vuokranantajalle kahta vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

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

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuotuinen vuokra on 6465,21 euroa, jonka Vuokralainen maksaa kahdessa erässä vuokranantajan pankkitilille. Eräpäivät ovat kunkin kalenterivuoden 30.6. ja 30.11.

Vuokrasta mahdollisesti maksettava arvonlisävero lisätään vuokraan.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku 2161. Tarkistusindeksi on edellisen kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku. Perusvuokra korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin tarkistusluku on perusindeksilukua suurempi tai pienempi.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kuluvan vuoden alusta lukien.

4.3 Lisärakentamisen ja –rakennusoikeuden vaikutus vuokraan

Kohdassa 4.1 tarkoitettua vuokraa määritettäessä perusteena on käytetty kaavanmukaista rakennusoikeutta, vuokraa korotetaan kaavanmuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

4.4 Muut maksut

Vuokralainen vastaa kiinteistönmuodostuksesta ja rekisteröinnistä perittävistä maksuista sekä suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätöksistä perittävistä maksuista sekä yksityistielain mukaisista maksuista.

4.5 Maksamattomat vuokrat

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

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokranantaja ei ole velvollinen vuokra-ajan päätyttyä vuokra-alueella olevia rakennuksia tai laitteita.

Mikäli Vuokranantajan kanssa ei toisin sovita, Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuutensa kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä ja panemaan vuokra-alueen kuntoon.

Mikäli rakennuksia ja laitteita ei ole poistettu kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, Vuokranantajalla on oikeus menetellä vuokra-alueella olevalla omaisuudella haluamallansa tavalla ja panna vuokra-alue kuntoon vuokralaisen kustannuksella, mikäli toisin ei ole sovittu.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokranantaja ilmoittaa ja vakuuttaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai että maaperään olisi haudattu jätteitä.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa pilaantumisesta

aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen niiden toteuttamista.

6.2 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva Vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, Vuokralainen ei ole velvollinen osittainkaan rakentamaan tai kunnostamaan tuhoutuneen tilalle entistä vastaavaa rakennusta. Mikäli uudelleen rakentamisesta tai rakennuksen kunnostamisesta ei suoriteta, Vuokranantajalla ja/tai Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä maanvuokrasopimus, jolloin mitään hyvityksiä tai korvauksia ei tämän sopimuksen perusteella suoriteta puolin eikä toisin. Vuokra-alueen kunnostamisesta menetellään kohdan 6.6 mukaisesti.

6.3 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuudesta pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistön rajoittuva katu, 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 kadun osalta on säädetty ja määrätty ellei toisin ole sovittu.

Vuokralainen on velvollinen antamaan kaupungin vaatiessa tämän pykälän mukaan Vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka kaupunki päättää.

6.4 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää tämän sopimuksen mukainen vuokraoikeus Vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta Vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös siirtoasiakirjoista. Sama velvoite koskee myös vuokraoikeuden myyjää. Selvyyden vuoksi todetaan, että se mitä tässä sopimuksessa on määritelty koskevan Vuokralaista taikka olevan Vuokralaisen oikeus tai velvollisuus, koskee siirron toteuduttua siirronsaajaa taikka on siirronsaajan oikeus ja velvollisuus.

Siirron päivämäärästä riippumatta vuokrasta vastaa kuitenkin kalenterivuoden ensimmäisen päivän vuokralainen.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (12.4.1995/540, mahdollisine muutoksineen) on säädetty. Siirronsaajalla on oikeus saada tämän maanvuokrasopimuksen mukainen vuokraoikeus kirjatuksi maakaaren (12.4.1995/540, mahdollisine muutoksineen) 14 luvussa tarkoitettuna erityisen oikeuden kirjaamisena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin parhaalle etusijalle Vuokranantajaa enempiä kuulematta.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

6.5 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, Vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille saataville vuotuista viivästyskorkoa korkolain (632/1982, mahdollisinen muutoksineen) mukaan eräpäivästä lukien maksupäivään saakka. Vuokralainen on velvollinen maksamaan myös perimiskulut.

6.6 Sopimuksen purkaminen

Vuokranaltajalla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66, mahdollisine muutoksineen) 21 §:ssä mainituilla perustella. Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä sopimus maanvuokralain (258/66, mahdollisine muutoksineen) 20 §:ssä mainitulla perusteilla.

Vuokranantajalla tai Vuokralaisella on myös oikeus purkaa tämä sopimus, jos edellä kohdassa 2.2 tarkoitettua rakentamisvelvoitetta ei täytetä taikka kohdassa 6.2 määritellyssä tilanteessa rakennusta ei rakenneta kokonaan tai osittain uudelleen tai kunnosteta. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.1 on määrätty, ottaen kuitenkin huomioon mitä edellä kohdassa 6.2 on sovittu.

Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä sopimus, jos Vuokralaisen tai tämän sopimuksen vuokraoikeuden siirronsaajan, tähän sopimukseen perustuvaa vuokraoikeuden kiinnitystä/rekisteröintiä ei kirjata maakaaren (12.4.1995/540, mahdollisine muutoksineen) 14 luvussa tarkoitettuna erityisen oikeuden kirjauksena parhaalle etuoikeussijalle vuokra-aluetta koskevan kiinteistön rasiustodistukselle.

6.7 Lisäehdot

1. Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset palo- vakuutettuina täyteen arvoonsa.
2. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan rakentamaan liittymän rumpuineen kadun sivuojaan vuokra-alueen liittymätien kohdalle kaupungin yhdyskuntatekniikan ohjeiden mukaan.

6.8 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta ja sen tulkintaa koskevat mahdolliset erimielisyydet, joita ei voida neuvottelemalla sopia, ratkaistaan Lapin käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena. Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Vuokrausta koskevat kaupunginhallituksen päätökset 28.8.2023 §269 ja 18.2.2023 §__ ovat lainvoimaiset.

6.9 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan 1.2.2024 alkaen.

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

Rovaniemellä __.__.2024

Rovaniemen kaupunki

Lapin hyvinvointialue

