MAANVUOKRASOPIMUS
kaupunginhallitus 27.10.2026 § ___, ROIDno-2026-5345

1. JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Rovaniemen kaupunki (1978283-1)
Hallituskatu 7, PL 8216
96101 Rovaniemi

Vuokralainen: Asuntorakennuttajat Group Oy/perustettava yhtiö
Annankatu 31-33 E 36
00100 Helsinki

1.2 Vuokra-alue

Rovaniemen kaupungin 8. kaupunginosan 8248 korttelin 1 tontti, jonka pinta-ala on n. 6911 m^2.

- kaavamerkintä P-1
- tehokkuusluku e=0,30, rakennusoikeus 2073 krs-m^2

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 viranomaisluvat 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 vahin-

goittaa vuokra-alueella kasvavia puita tai pensaita. Jokaisesta luvattomasti kaadetusta tai puutteellisten varotoimenpiteiden vuoksi kuolleesta puusta, jotka kontrolloidaan pihamaan katselmusten yhteydessä, vuokralainen on velvollinen suorittamaan korvausta enintään vuotuista vuokranmaksua vastaavan määrän, ellei toisin sovita.

Tontille aiottu hakemuksen mukainen toiminta ikäihmisten hoivakodin rakentaminen vaatii asemakaavan käyttötarkoituksesta poikkeamista, joka ratkaistaan vuokralaisen erikseen lähettämän hakemuksen pohjalta poikkeamispäätöksellä.

2.2. Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu aloittamaan 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 uhalla, että vuotuinen vuokra neljännen vuokravuoden alusta lukien korotetaan kaksinkertaiseksi, kunnes mainittu rakentamisvelvoite on täytetty.

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

Mikäli vuokralainen ei noudata rakentamisvelvoitteen määräaikoja, vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus kohdan 6.6 mukaisesti.

Jos vuokrasopimus siirretään toiselle ennen kuin on aloitettu uudisrakennuksen rakentamista, vuokralainen on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa. Sopimussakon suuruus on kulloinkin perittävä vuosivuokra viisikymmenkertaisena.

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. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokra- alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksun hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen

päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

2.4 Vuokra-alueen siisteys ja maaperän pilaantuminen

Vuokralainen vastaa vuokra-alueensa käytöstä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen siisteydestä ja siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta kustannuksellaan.

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

2.5 Alivuokraus

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

2.6 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.

2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

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

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

2.8 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.

2.9 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 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa __.__.2027 ja päättyy __.__.2087.

Kaupunki pidättää oikeuden tarkistaa perusvuokraa 30 vuoden kuluttua vuokrakauden alkamisesta.

Vuokrasuhteen alkaessa on vuokralainen velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa maakaaren (540/95) mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen pitämään voimassa kirjauksen tämän vuokrasopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi. Kun vuokra-alue on merkitty kiinteistörekisteriin, vuokralainen on velvollinen hoitamaan kirjausten järjestelyn siten, että kirjaukset koskevat vain kyseistä vuokra-aluetta.

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.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuotuinen vuokra on **3 566,53 euroa**, jonka vuokralainen maksaa kahdessa erässä vuokranantajan pankkitilille. Eräpäivät ovat 30.6. ja 30.11.

Vuokralainen on maksanut tontin varausmaksulaskun yhteydessä tontin vuokran ajalta 1.12.2026 – 30.11.2027. **Tontin vuokraa koskeva laskutus alkaa 1.12.2027.**

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, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku **2339** Tarkistusindeksi on edellisen kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku. Perusvuokraa 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 määrätessä 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 3 vuodelta.

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

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

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen panemaan vuokra-alueen kuntoon.

Jollei rakennuksia ja laitteita poisteta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus menetellä vuokra-alueella olevalla omaisuudella haluamallansa tavalla ja panna alue kuntoon vuokralaisen kustannuksella.

5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa vuokra-alueella olevat rakennukset Maanvuokralain 34 §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hinnasta, mikäli hän ennen vuokrasuhteen päättymistä on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut.

Milloin vuokranantaja ei lunasta rakennusta tai laitosta, on vuokramiehen, mikäli ei toisin ole sovittu, kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä siirrettävä se pois ja pantava niiden paikka kuntoon. Vuokranantajalla on muussa tapauksessa oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia niiden paikan kuntoonpanosta.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

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

6.2 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 säädetyssä 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.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

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. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös siirtoasiakirjoista. Sama velvoite koskee myös vuokraoikeuden myyjää.

Siirron päivämäärästä riippumatta vuokrasta vastaa kuitenkin kalenterivuoden ensimmäisen päivän vuokralainen.

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

6.5 Viivästyskorko

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

6.6 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perustella.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 2.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.2 on määrätty.

Vuokralaisella on oikeus purkaa yksipuolisesti sopimus, jos hoivakotihanke ei toteudu.

6.7 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa rikkomuskohtaisesti vuotuisen vuokranmaksun kolminkertaisen määrän, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu. Sopimussakon suorittaminen ei estä vuokranantajaa vaatimasta aiheutunutta vahinkoa vastaavaa vahingonkorvausta vuokralaiselta.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle kaikki vahingot ja menetykset, joita vuokralainen tämän sopimuksen ehtojen tai sopimuksen nojalla annettuja määräysten vastaisella toiminnallaan tai laiminlyönneillään vuokranantajalle aiheuttaa.

6.8 Lisäehdot

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

6.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Lapin käräjäoikeudessa.

6.10 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan __.__.2027 alkaen.
Vuokrausta koskevat kaupunginhallituksen päätös 27.10.2026 § ___ on lainvoimainen.

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

Rovaniemellä __.__.2027

Rovaniemen kaupunki

Pertti Onkalo
toimialajohtaja

Asuntorakennuttajat Group Oy perustettava yhtiön lukuun