

# MAANVUOKRASOPIMUS LUONNOS

kerrostalotontti  
kaupunginhallitus 19.12.2022 §\_\_\_

## 1. JOHDANTO

### 1.1. Sopijapuolet

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

Vuokralainen: North European Invest Oy (Y 2253560-4)  
Yrjö Kokontie 4  
99300 Muonio,  
(jäljempänä ”vuokralainen)

### 1.2. Vuokra-alue

Noin 11.825 m<sup>2</sup> suuruinen liitekartan mukainen tontti nro 1 Rovaniemen kaupungin 4. kaupunginosan korttelissa 221. Vuokra-alueella on asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta 15.500 krs-m<sup>2</sup>.

Liite 1: kartta vuokra-alueesta

## 2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen (AK, Asuinkerrostalojen korttelialue).

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.

Vuokra-alueelle ei saa varastoida käytöstä poistettua irtainta omaisuutta.

### 2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vähintään 90 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta 10 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa hyväksyttävän maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen.

Vuokralainen on 24.6.2022 allekirjoitetulla aiesopimuksella sitoutunut rakentamaan asemakaavan mukaiset rakennukset seuraavasti:

- 1) Ensimmäisen asuinrakennuksen rakentaminen tulee aloittaa asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti viimeistään 3 vuoden kuluessa aluetta koskevan asemakaavan lainvoimaisuudesta.
- 2) Toisen ja kolmannen asuinkerrostalon rakentaminen voidaan aloittaa kun tontin 4002-1 asemakaavan mukaisen hotellirakennuksen rakentaminen aloitettu.

- 3) Kuitenkin ennen kolmannen asuinrakennuksen rakentamista tulee Rakennuttajan toimittaa aikataulutettu toteutus suunnitelma korttelialueen tontin 4002-1 toisen vaiheen osalta kaupungin hyväksyttäväksi. Kolmannen asuinrakennuksen rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin kaupunki on hyväksynyt ko. toisen vaiheen toteutus suunnitelman.

Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole suoritettu sopimuksen mukaisesti em. määräajassa, vuokranantajalla on oikeus korottaa työn alla olevan ja vielä rakentamattoman rakennusoikeuden osalta vuotuista vuokraa edellä mainitusta ajankohdasta lukien puolitoistakertaiseksi ensimmäisen viiden vuoden osalta ja sen jälkeen kaksinkertaiseksi, kunnes mainittu rakentamisvelvoite on täytetty.

Vuokranantaja voi perustellusta syystä vuokralaisen hakemuksesta pidentää tämän sopimuksen 2.2. kohdassa mainittuja määräaikoja. Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästys johtuu vuokralaisen vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen hetkellä ja jonka seurauksia vuokralainen ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa.

Edellä mainittuna perusteltuna syynä voidaan tapauskohtaisen harkinnan mukaan pitää esimerkiksi tai esirakentamisen viivästyminen, maaperän pilaantuneisuuden tai tavanomaisesta poikkeavien jätteiden yms. puhdistamisesta aiheutuva viivästys. Myös viranomaisluvista mahdolliset tehtävät valitukset sekä selvä muutos asuntojen kysynnässä katsotaan edellä tarkoitetuksi perustelluiksi syiksi, joiden perusteella määräaikoihin voidaan myöntää pidennystä.

Mikäli jonkin määräajan saavuttamatta jäämistä on pidettävä todennäköisenä, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä kirjallisesti vuokranantajalle. Ilmoitukseen on sisällytettävä seuraavat selvitykset:

1. Kohde ja määräaika, jota todennäköinen viivästyminen koskee.
2. Todennäköisen viivästyksen syyt ja sen arvioitu kesto.
3. Selvitys vuokralaisen toimista viivästyksen välttämiseksi ja/tai sen minimoimiseksi.
4. Muut mahdolliset selvitykset, joilla voi olla merkitystä harkittaessa asetetun määräajan pidentämistä.

Vuokranantaja päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Viivästyksen syiden ja keston arviointi sekä määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaika kohtaisesti eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

Ilmoitus määräajan mahdollisesta pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan tiedoksi kirjallisesti.

Mikäli vuokralainen ei noudata rakentamisvelvoitteen määräaikoja ja rakentamisen toteuttaminen keskeytyy eikä sen jatkaminen ole todennäköistä kaupungilla on oikeus neuvotella vuokralaisen kanssa ja purkaa sopimus siltä osin kun alue on rakentamatta.

Jos vuokrasopimus siirretään toiselle sopimuskumppanin intressipiiriin ulkopuoliselle taholle, ilman kaupungin kirjallista hyväksymistä, ennen kuin on aloitettu asuinrakennuksen rakentamista, vuokralainen on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa. Sopimussakon suuruus on kulloinkin perittävä vuosivuokra kymmenkertaisena.

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 Vuokranantajan ilmoitus maaperän pilaantumisesta ja mahdolliset jätteet maaperässä**

Vuokranantaja on toimittanut vuokralaiselle tekemänsä maaperätutkimukset ko. vuokra-alueella ja siihen rajoittuvilla maa-alueilla (Valionrannan asemakaavan muutosalueen maaperän haitta-ainetutkimukset, 16.9.2021, FCG Finnish Consulting Group).

Raportin perusteella asemakaavan muutosalueella on todettu alemman ohjearvon ja ylemmän ohjearvon välissä oleva raskaiden öljyhiilivetyjen pitoisuus liitekartan mukaisessa tutkimuspisteessä FCG14, 0,5 – 1,0 metrin syvyydellä maapinnasta ja tutkimuspisteessä FCG13 on todettu kohonneet, kynnysarvon ylittävät, mutta alemman ohjearvon allittavat bentsopyreenin pitoisuus syvyydellä 0,5 – 1,0 metriä. Lisäksi todettiin kynnysarvon ylittävä ja alemman ohjearvon allittava sinkkipitoisuus tutkimuspisteessä FCG15, syvyydellä 0,5-1,0 m maanpinnasta. Mikäli alue otetaan kaavaluonnoksen mukaiseen, nykyistä herkempään käyttöön, suositellaan alemman ohjearvon ylittävien haitta-ainepitoisuuksien poistoa tai puhdasta pintakerrosta tai muuta rakennetta haitta-ainepitoisten maiden päälle. Tutkimuspisteet sijaitsevat asemakaavan mukaisella viheralueella.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa edellä mainitun selvityksen perusteella, ettei vuokra-alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa olemassa olevien rakennusten rakenteiden, maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueella on sijainnut Valion tehdas ja sen toimintaan liittyviä rakennuksia, jotka on purettu 2005. Maaperätutkimuksen perusteella alueella on todettu jätejakeita sisältävää täyttömaata kahdeksassa tutkimuspisteessä, arviolta noin 600 m<sup>2</sup> kokoisella alueella. On kuitenkin mahdollista, että jätetätön alueella löytyy vielä tutkimattomia haitta-aineita ja pitoisuuksia.

Jos alueella olevissa rakenteissa, maaperässä tai pohjavedessä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen puhdistamistoimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa viranomaisen asettaman kunnostustason edellyttämästä puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat siinä määrin kuin niiden voidaan katsoa sisältyvän uudisrakentamisen vuoksi tehtävään normaaliin maanrakennustyöhön kaivinkonetyönä.

Mikäli vuokra-alueella todetaan sellaisia rakennus- tai muita jätteitä, joiden ei voida katsoa kuuluvan normaalin uudisrakentamisen maanrakennustöihin, vuokralaisen on otettava ennen puhdistamis toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen niiden toteuttamista.

Mikäli jätteet yms. aiheuttavat tavanomaisesta poikkeavia perustamisratkaisuja, vuokranantaja on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuvat kustannukset.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta tai tontin tai sen maaperässä olevien jätteiden tai muiden vastaavien

poistamisesta lukuun ottamatta tilannetta, jossa vuokranantaja olisi omalla huolimattomalla sopimuksen vastaisella toiminnallaan aiheuttanut olennaisen viivästyksen tässä sopimuksessa määriteltyjen velvoitteiden täyttämässä.

## **2.5 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.

## **2.6 Alivuokraus**

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle sopimuskumppanin intressipiirin ulkopuoliselle taholle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumusta. Perustettavien asunto-osakeyhtiöiden välinen hallinnanjakosopimus voidaan kirjata parhaalle etusijalle vuokraoikeuteen.

## **2.7 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, puutteellisuudet on korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa ja tavalla.

## **2.8 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.

## **2.9 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.

## **2.10 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 edellyttäen, ettei luovutettavalla alueella ole haitallista vaikutusta vuokra-alueilla oleville tai suunnitelluille kiinteistöille.

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

Vuokra-aika alkaa tämän **sopimuksen allekirjoituspäivänä ja päättyy 31.12.20\_\_**. (60 vuotta)

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:

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

### 4. MAKSUT

#### 4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 348.750,00 euroa (perusvuokra koko uudisrakennusoikeudesta). Perusvuokra perustuu rakennusoikeuden arvoon 450,00 €/kem<sup>2</sup>.

Ellei kohdasta 6.4 toisin johdu, että edellä määritetty perusvuokra koko alueesta jakaantuu perustettavien asunto-osakeyhtiöiden kesken rakennusoikeuksien suhteessa. Perusvuokran maksuvelvollisuuden alkaminen on sidottu kunkin asunto-osakeyhtiön rakennusluvan lainvoimaisuuden saamisen päivämäärästä.

Rakennusluvan hakemisen ja rakentamisen aikataulu on määritetty kohdassa 2.2. Alla vuokran muodostumisesta esimerkki rakennusoikeuksien ja alustavan rakentamissuunnitelman mukaisesti.

Maksuaikataulukko esimerkki

Asunto Oy	osuusluku	Perusvuokra € (indeksi 2017)	Vuokran maksu alkaa	Vuokranmaksu alku viimeistään
Asunto Oy 1	5500/15500	123.750	1. Rakennusluvan lainvoimaisuudesta	1.1.2027
Asunto Oy 2	5500/15500	123.750	2. rakennusluvan lainvoimaisuudesta	1.1.2030
Asunto Oy 3	4500/15000	101.250	3. rakennusluvan lainvoimaisuudesta	1.1.2033

Vuotuinen vuokra maksetaan vuokranantajan osoittamalle pankkitilille kahdessa erässä. Eräpäivät ovat 30.6. ja 30.11.

## 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 **2017 (v. 2021)**. 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 mahdollisista poikkeamispäätöksistä perittävistä 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

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitettuna alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan rakennusluvan mukaisesti vuokra-alueelle rakennetut rakennukset Maanvuokralain (258/66) mukaisesti.

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

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4) puita ja pensaita.

## 5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

## 5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Lunastusta suoritetaan se määrä, mihin lunastettava omaisuus vuokrasuhteen päättymisen ajankohta paikkakunnalla käyvän hinnan mukaan arvioidaan siinä kunnossa missä se silloin on. Jos rakennuksia,

laitteita ja laitoksia voidaan edelleen käyttää entiseen tarkoitukseensa, on arvioinnissa lisäksi otettava huomioon niiden tuotto.

Jos maanvuokraoikeus 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 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen**

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 3.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokratuokauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokratuokauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 10 vuodeksi entisin ehdoin tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokranmaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana samaan käyttötarkoitukseen, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

#### **5.5 Lunastamatta jäävä omaisuus**

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

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

### **6. MUUT SOPIMUSEHDOT**

#### **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 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.

### **6.3 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 maakaassa (540/95) on säädetty

### **6.4 Vuokra-alueen hallinnan jakaminen**

Vuokranantaja sallii vuokra-alueen jakamisen hallinnanjakosopimuksella. Siltä osin kuin vuokra-alueen hallintaa ei ole voimassa olevilla hallinnanjakosopimuksilla jaettu, ovat asunto-osakeyhtiöt yhteisvastuussa vuokranantajaa kohtaan vuokrasopimuksen velvoitteista ja mm. vuokran maksamisesta.

### **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.

Lisäksi osapuolet sopivat, että mikäli vuokralainen laiminlyö kohdan 2.2 mukaisen rakentamisveloitteen, siten, että rakentaminen keskeytyy eikä sen jatkaminen ole todennäköistä, vuokranantajalla on oikeus neuvotella ja purkaa vuokrasopimus siltä osin kuin rakentamista ei ole toteutettu.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

Hallinnanjakosopimuksen osapuolet ovat velvollisia ottamaan maanvuokrasopimuksen ehdot osaksi hallinnanjakosopimusta.

### **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 välitöntä vahinkoa vastaavaa vahingonkorvausta vuokralaiselta.

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

### **6.8 Yleispanttaussopimus**

Vuokralainen oikeuttaa vuokranantajan hakemaan vuokralaisen kustannuksella kohdan 4.1 mukaisen n. 3-kertaisen suuruisen etusijaltaan ensimmäisenä olevan kiinnityksen vuokrasopimuksen ehtojen vakuudeksi.

Vuokranantaja sallii vuokralaisen hakea kiinnityksen kuolettamista sen jälkeen, kun vuokralainen on tehnyt perustettavien asunto-osakeyhtiöiden välisen hallinnanjakosopimuksen ja vuokralainen sitoutuu kuoletetun kiinnityksen sijaan kustannuksellaan hakemaan kunkin asunto-osakeyhtiön osalta erikseen kiinnitykset vuokrasopimuksen ehtojen vakuudeksi, kullekin asunto-osakeyhtiölle niiden rakennusoikeuksien määrien mukaisessa suhteessa.



## 6.9 Lisäehdot

- 1) Vuokralainen sitoutuu ylläpitämään vuokra-aluetta kohdan 2.5 mukaisesti niin, että se alueen ympäristö huomioiden pysyy avoimena ja hoidettuna ennen rakennustöiden aloittamista.
- 2) Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueen rakennukset ja rakennelmat noudattaen asemakaavan muutoksen yhteydessä hyväksytyjä rakentamistapaohjeita sekä asemakaavan muutoksen yhteydessä laadittuja suunnitelmia ja havainnekuvia.
- 3) Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset palovakuutettuina täyteen arvoonsa.
- 4) Vuokralainen on velvollinen rakentamaan liittymän rumpuineen kustannuksellaan kadun sivuojaan vuokra-alueen liittymätien kohdalle kaupungin yhdyskuntatekniikan ohjeiden mukaan.

## 6.10 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Lapin käräjäoikeudessa.

## 6.11 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan \_\_. \_\_. \_\_\_\_ alkaen.

Vuokrausta koskeva kaupunginhallituksen päätös 19.12.2022 §\_\_ on lainvoimainen.

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

Rovaniemellä \_\_\_/\_\_\_\_. 202\_\_

Kaupungin puolesta

North European Invest Oy:n puolesta

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Liite 1: Kartta vuokra-alueesta

Liite 2: Valionrannan asemakaavan muutosalueen maaperän haitta-ainetutkimukset, 16.9.2021, FCG Finnish Consulting Group