

# MAANVUOKRASOPIMUS

Lapin hyvinvointialueen aluehallitus 27.3.2024 §138  
tekninen lautakunta \_\_.\_\_.2024 §\_\_

## 1. JOHDANTO

### 1.1 Sopijapuolet

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

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

### 1.2 Vuokra-alue

Rovaniemen kaupungissa sijaitseva määräala n. 8986 m<sup>2</sup> tontista 7-735-14. Määräalasta muodostetaan tonttijaon mukainen tontti, jonka tunnus on 698-7-735-17. Määräalan kaavan mukainen käyttötarkoitus on YS ja rakennusoikeus on 7188 krs-m<sup>2</sup>.

Tontille tarvittavat karttaliitteen mukaiset kulkurasitteet:

- rasite 1; 3 m:n levyinen jalankulkua ja pyöräilyä varten tonteilla 7-735-15 ja 7-735-16
- rasite 2; 6 m:n levyinen ajoneuvo liikennettä varten tontilla 7-735-16

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.

Neljän Tuulen Koulun rakennushankkeen alueen osalta puusto on vuokralaisen omaisuutta, muu vuokra-alueen puusto on vuokranantajan omaisuutta ja niitä ei saa kaataa ilman vuokranantajan suostumusta.

## **2.2. Rakentamisvelvoite**

Vuokralainen sitoutuu aloittamaan uudisrakennuksen rakentamisen kaavan, rakennusjärjestyksen ja lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti 3 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamishetkestä.

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 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.

## 3 VUOKRASUHTEEN KESTO

### 3.1 Vuokra-aika

Tämä sopimus tehdään määräajaksi. Vuokra-aika alkaa \_\_.\_\_.2024 ja päättyy \_\_.\_\_.2054.

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 kuumematta 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.

Vuokranantaja 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 9198,64 euroa, jonka Vuokralainen maksaa kahdessa erässä vuokranantajan pankkitilille. Eräpäivät ovat kunkin kalenterivuoden 30.6. ja 30.11.

Vuokrasta mahdollisesti maksettava arvonnisävero 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, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku 2296. 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 hankesuunnitelman mukaista rakennusoikeutta (1924 krs-m<sup>2</sup>). Jos tontilla käytetään enemmän rakennusoikeutta kuin mitä hankesuunnitelmassa on määritetty, niin vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokra lisärakentamisen suhteessa.

### **4.4 Muut maksut**

Vuokralainen vastaa kiinteistönmuodostuksesta ja rekisteröinnistä perittävistä maksuista sekä suunnittelutarveratkaisu- ja 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 kolmelta (3) vuodelta.

## **5 LUNASTAMINEN**

## 5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan 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.

### 6.4 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 enempää 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, mahdollisine muutoksineen) mukaan eräpäivästä lukien maksupäivään saakka. Vuokralainen on velvollinen maksamaan myös perimiskulut.

## 6.6 Sopimuksen purkaminen

Vuokranantajalla 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 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 palovakuutettuina täyteen arvoonsa.
2. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan rakentamaan liittymän rumpuineen kadun sivuojaan vuokra-alueen liittymätien kohdalle kaupungin yhdyskuntatekniikan ohjeiden mukaan.

3. Vuokra-alueen yhteiskäytön alueista ja rasiteteiden kunnossapidon osalta on tehty liitteenä oleva erillinen sopimus.

## **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.

## **6.9 Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan \_\_.\_\_.2024 alkaen.

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

Rovaniemellä \_\_.\_\_.2024

Lapin Hyvinvointialue

Anne Korhonen  
tekninen johtaja

Rovaniemen kaupunki / Tilapalvelukeskus

Juha Välitälo  
Rakennuspäällikkö

TONTTIJAKO		1:1000	ROVANIEMI
ASEMAKAAVA	25.431	VAHVISTETTU	24.04.1979
EDELLINEN TONTTIJAKO		22.12.2020	
LASK. SÄ	TONTTIJAON LAATI		22.12.2023
PIIRT. SÄ	TOIMITUSINSINÖÖRI		
TARK. PO	Sanna Ämmälä		
KAUPUNGEODEETTI HYVÄKSYNYT POHJAKARTAN JA TONTTIJAON		KAUP. OSA	7
		KORTTELI	735
		TONTIT	16,17
		MUUTT. TONTIT	14
		TJ-KARTTA	735-5

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAPINTA-ALA	RN:o	KIINTEISTÖN NIMI
16	79399	79399	7 - 735 - 14	
17	8986	8986	7 - 735 - 14	

- - - rasite Jalankulkuun ja pyöräilyyn tarvittava rasite perustetaan lohkomistoimituksessa (rasitesopimus)  
- - - rasite Ajoneuvoliikenteeseen tarvittava rasite perustetaan lohkomistoimituksessa (rasitesopimus)

KOORDINAATILUETTELO

N:o	X	Y	laatu
rp51	7377619.599	26489834.148	rajapiste
rp52	7377670.939	26489847.310	rajapiste
rp53	7377767.371	26489801.302	rajapiste
5	7377870.720	26489917.135	Naula
9	7377807.202	26490106.552	
10	7377840.362	26490016.454	
12	7377868.969	26489926.383	
18	7377753.746	26489854.485	
21	7377791.685	26489884.369	
22	7377787.644	26490142.688	
25	7377817.805	26490084.564	
33	7377789.934	26489891.213	
40	7377747.357	26490196.642	
62	7377548.634	26490127.162	
64	7377771.962	26489783.381	
70	7377828.134	26490061.027	
76	7377797.777	26490124.600	
80	7377871.612	26489912.139	
82	7377862.592	26489938.646	
85	7377838.511	26490034.657	
87	7377765.055	26489877.507	
88	7377640.078	26489749.592	
89	7377754.211	26490193.020	
95	7377717.098	26489769.326	

