



## MAANVUOKRASOPIMUS

toimialajohtaja Pertti Onkalo \_\_.5.2024 §\_\_

### 1. JOHDANTO

#### 1.1 Sopijapuolet

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

Vuokralainen: NN

#### 1.2 Vuokra-alue

Rovaniemen kaupungin 4. kaupunginosan 443 korttelin 1 tontti, jonka pinta-ala on n. 11200 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 4480 krs-m<sup>2</sup>.

Liite 1: kartta vuokra-alueesta

### 2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

#### 2.1 Käyttötarkoitus

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

Vuokra-alueella tehtävät rakennus- tai maantäyttötoimenpiteet edellyttävät aina lainvoimaista rakennuslupaa.

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.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta luovuttaa tai vuokraaikana 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.

## 2.2. Rakentamisvelvoite ja vakuus

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan uudisrakennuksen kaavan, rakennusjärjestyksen ja lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti vähintään 50 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa hyväksyttävän maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen 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 mainittua määräaika.

Vuokralainen on luovuttanut 50000 euron suuruisen vakuuden rakentamisvelvoitteiden toteuttamiseksi. Vuokranantaja palauttaa vakuuden sen jälkeen, kun rakentamisvelvoitteet on kokonaisuudessaan toteutettu. Muutoin vakuus jää vuokranantajalle ja vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus kohdan 6.5 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 VUOKRASUHTTEEN KESTO**

#### **3.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa XX.XX.20XX ja päättyy XX.XX.20XX.

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 veloitteensa;
- 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 39200 euroa, jonka vuokralainen maksaa kahdessa erässä vuokranantajan pankkitilille. 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 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 vuokra-alueen pinta-alaa, vuokraa korotetaan kaavanmuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisäpinta-alaa 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.

### **4.6 Vuokrasopimuksen päätyttyä**

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois kustannuksellaan omistamansa rakennukset ja rakennelmat sekä laitteet ja muun omaisuutensa alueelta. Vuokralainen sitoutuu vuokraoikeuden päätyttyä puhdistamaan ja kunnostamaan maa-alueen. Jollei em. toimenpiteitä suoriteta kehotuksesta huolimatta kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta vuokralaisen kustannuksella.

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. 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.

## 5 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 Viivästyskorko**

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

### **6.5 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 4.6 on määrätty.

### **6.6 Sopimussakko ja vahingonkorvaus**

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa rikkomuskohtaisesti vuotuisen vuokranmaksun kymmenkertaisen 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.

## **6.6 Yleispanntaussopimus**

Vuokralainen oikeuttaa vuokranantajan hakemaan vuokralaisen kustannuksella 118000 euron (n. 3 x vuosivuokra) suuruisen etusijaltaan ensimmäisenä olevan kiinnityksen vuokrasopimuksen ehtojen vakuudeksi.

## **6.7 Lisäehdot**

1. Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset palo- vakuutettuina täyteen arvoonsa.
2. Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen, sillä sijaitsevat rakennukset ja aidan sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä, asianmukaisessa kunnossa ja noudattamaan asianomaisen tarkastusviranomaisen niiden suhteen antamia määräyksiä.

## **6.8 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Lapin käräjäoikeudessa.

## **6.9 Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan XX.XX.XXXX alkaen.

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

Rovaniemellä



