

## MAANVUOKRASOPIMUS

### 1 JOHDANTO

#### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Paraisten kaupunki, 0136082-5  
Rantatie 28, 21600 Parainen

Vuokralainen: xx

#### 1.2 Vuokra-alue

Iniössä sijaitsevat tilat Hälsöhuset 445-671-16-0 ja Iniöåkern 445-671-21-1.  
Vuokra-alueen pinta-ala on yhteensä 3 817 m<sup>2</sup> ja alue käy ilmi karttaliitteestä.

#### 1.3 Kaupungin päätös

Kaupunginhallitus xx.xx.2023 § xx.

### 2 VUOKRASUHTEEN KESTO

#### 2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on kolmekymmentä (30) vuotta ja se alkaa xx.xx.xxxx.

#### 2.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokra-ajan 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
- vuokralainen on ilmoittanut vuokranantajalle viimeistään yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeutta.

### 3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

#### 3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on määrätty Iniön yleiskaavassa (AT – kyläkeskuksen alue, asuintalot talousrakennuksineen ja rakennukset elinkeinotoimintaa varten).

Vuokra-alueella sijaitsee nk. terveystalo, joka on siirtynyt vuokralaisen omistukseen erillisellä luovutuksella tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Vähintään puolet rakennuksen kerrosalasta tulee käyttää vuokraustoimintaan.

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

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

### **3.2 Rakentamisvelvoite/kunnostamisvelvoite**

Vuokralainen sitoutuu hakemaan rakennuslupaa terveystalon käyttötarkoituksen muuttamiseksi terveystalosta asunnoiksi kuuden kuukauden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta.

Rakennuksen kunnostaminen on saatettava loppuun viimeistään kahden vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

### **3.3 Kunnossapito ym.**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokratontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

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

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä kunnossapidosta, perusparannuksista tai muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta alueen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

### **3.4 Maaperän saastuminen ja roskaaminen**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu tai roskaannu.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta mainitun lain 14 luvun mukaisesti. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Mikäli vuokra-alue on roskaantunut, vuokralainen on velvollinen siivoamaan vuokra-alueen jätelain (646/2011) 73 §:n tarkoittamalla tavalla.

### **3.5 Alivuokraus**

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

### **3.6 Katselmukset**

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen muita ehtoja. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

### **3.7 Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus**

Vuokranantajalla ei ole tiedossa, että vuokra-alueella olisi pilaantuneita maita tai että siellä olisi harjoitettu toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueelta löytyy pilaantuneita maa-alueita ja valtion valvontaviranomainen siitä syystä määrää puhdistustoimenpiteitä, vastaa vuokranantaja pilaantuneen alueen puhdistustoimenpiteistä johtuvista kustannuksista. Tämä tarkoittaa niitä kustannuksia, joita puhdistustoimenpiteistä aiheutuu tavanomaisten maarakennus- ja purkamiskustannusten lisäksi.

## **4 MAKSUT**

### **4.1 Vuokra**

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 600,00 euroa (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra laskutetaan ja eräännyttäväksi maksettavaksi joulukuun 15. päivänä.

### **4.2 Indeksiehto**

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti (1951=100). 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 sopimuskuukauden indeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden lokakuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

### **4.3 Muut maksut**

Vuokralainen on velvollinen maksamaan mahdolliset yksityistielain mukaiset maksut.

### **4.4 Maksamattomat vuokrat**

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

## **5 LUNASTAMINEN**

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä poistamaan alueelta omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset, ellei muusta ole sovittu. Vuokralainen on myös velvollinen siistimään alueen.

Mikäli edellä mainittua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä omaisuus vuokralaisen laskuun 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.

**6.1 Tieoikeus**

Vuokra-aluetta rasittaa tieoikeus O-2010-K39342 kiinteistöjen 445-671-12-1 ja 445-671-21-1 hyväksi. Tieoikeus käy ilmi karttaliitteestä.

**6.2 Vahinkotapahtumat**

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on loppuunsaattettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

**6.3 Vuokraoikeuden kirjauttamisvelvollisuus**

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa maanmittauslaitoksella siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

**6.4 Vuokraoikeuden siirtäminen**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden ennen rakentamisvelvoitteen/kunnostamisvelvoitteen täyttymistä, vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle kohdan 6.8 mukaisen korvauksen.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa maanmittauslaitoksella siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

**6.5 Viivästyskorko**

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, vuokralaisella on velvollisuus maksaa eräänntyneille saataville korkolain (633/1982) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien maksupäivään asti.

**6.6 Sopimuksen purkaminen**

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 3.2 ja 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen/kunnostamisvelvoitteen. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten kohdassa 5 on määrätty.

**6.7 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

**6.8 Sopimussakko ja muut korvaukset**

Jos vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen/kunnostamisvelvoitteen täyttämisen, vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle sopimussakkona 2 \* perusvuokran jokaista alkanutta kahdentoista kuukauden ajanjaksoa kohden, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden ennen rakentamisvelvoitteen/kunnostamisvelvoitteen täyttymistä, vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle korvauksena 10 \* perusvuokran.

Jos vuokralainen muutoin rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, vuokralainen on velvollinen maksamaan vahingonkorvauksena tai sopimussakkona vuokranantajalle sopimusrikkomuksesta koituneet vahingot.

## 6.9 Vakuus

Vuokralaisen on annettava vaadittaessa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävä vakuus, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy.

## 6.10 Voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan xx.xx.xxxx.

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

LIITE Kartta

ALLEKIRJOITUS

Parainen xx.xx.xxxx

PARAISTEN KAUPUNKI

---

xx

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään tässä vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.  
Aika ja paikka kuten edellä.

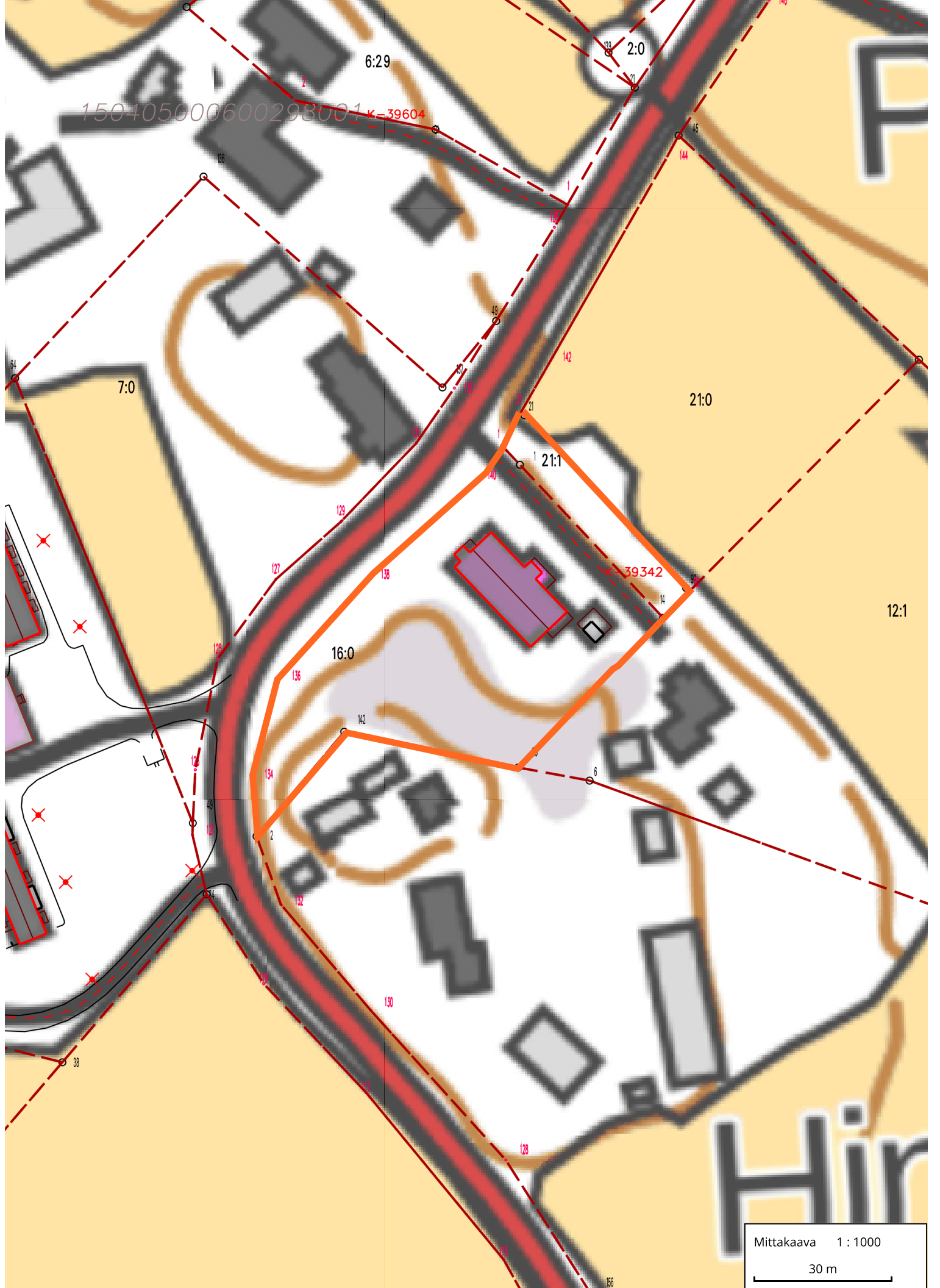
---

---

Todistavat:

---

---



150405000600298001 κ=39604

6:29

2:0

7:0

21:0

21:1

16:0

12:1

39342

Mittakaava 1 : 1000

30 m