

MAANVUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

1.1 Sopijaosapuolet

Vuokranantaja

Loviisan kaupunki

y-tunnus: 0203263-9
osoite: PL 77, 07901 Loviisa
puhelin: 0440 555 421
sähköposti: antti.piippo@loviisa.fi
päätös: kaupunginhallitus 8.5.2023 144 §
maankäyttöinsinööri xx.x.2023 xx §

Vuokralainen

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue

y-tunnus: 3221339-3
osoite: Tekniikankaari 1
06100 Porvoo
puhelin: 0405389296
sähköposti: riikka.hopealinna@itauusimaa.fi
päätös: xxxx

1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittama vuokra-alue on Loviisan kaupungin 8. kaupunginosassa, korttelissa 818 sijaitseva tontti nro 2, pinta-ala n. 15 660 m². Vuokra-alueen tunnus on 434-8-818-2-V301. 27.4.2017 hyväksytyssä asemakaavan muutoksessa 434_8-13 vuokra-alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolle voidaan rakentaa paloasema (kaavamerkintä Y-2), tehokkuusluvulla $e = 0,25$. Vuokra-alueen osoite on Hitsaajantie 1, Loviisa.

1.3 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 50 vuotta. Vuokra-aika alkaa 1.11.2023 ja päättyy 31.10.2073.

2. MAKSUT

2.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 11 745 euroa (perusvuokra).

Vuokra maksetaan kalenterivuosittain vuokranantajan lähettämän laskun mukaisesti vuokranantajan osoittamalle tilille.

Edellä mainitusta poiketen vuoden 2023 vuokra maksetaan vain vuokrasopimuksen voimassaoloajalta, (päivien lukumäärä/365)*vuosivuokra.

2.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) seuraavasti:
Kohdan 2.1 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 vuoden 2023 syyskuun indeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin maksuvuotta edeltävän vuoden syyskuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

2.3 Lisärakentamisen ja lisärakennusoikeuden vaikutus vuokraan

Koska kohdassa 2.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on perusteena käytetty kaavanmukaista rakennusoikeutta, vuokraa korotetaan kaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

2.4 Muut maksut

Vuokranantaja pidättää Loviisan vesiliikelaitokselle oikeuden periä vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitettua liittymismaksun ja perusmaksun sekä muita maksuja laitoksen toimittamista palveluista. Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan lisämaksun vesihuoltolain mukaisesti.

2.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka edellinen vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta. Tämän vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä ei maksamattomia vuokria ole.

2.6 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

3. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

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

Vuokra-alue luovutetaan paloasematontiksi. Vuokra-alueelle saa rakentaa asemakaavamääräysten mukaisen ja Loviisan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymän pelastuslaitosyksikön tarvittavine rakennuksineen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisen mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralainen ei toimenpiteillään saa aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa.

3.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen suunnitelmien mukaiset uudisrakennukset käyttöön otettavaan kuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

3.3 Kunnossapito ja perusparannukset

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokra-alueella kasvavat puut ovat vuokralaisen omaisuutta. Puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, jos 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 vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

3.4 Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tietojen mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

3.5 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut vuokra-aikana, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

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

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella tapahtuneista ympäristövahingoista, jotka ovat peräisin vuokralaisen koko hallinta-ajalta. Muulta ajalta peräisin olevista ympäristövahingoista vastaa vuokranantaja.

3.6 Roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei sen toimesta eikä muutenkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä kuitenkin on roskaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan puhdistamisesta siten kuin jätelain (646/2011) 8. luvussa säädetään.

3.7 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 vuoden kuluessa ja loppuunsaattettava kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

3.8 Alivuokraus

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

3.9 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

3.10 Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi, yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3.11 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan 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 tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

4. MUUT SOPIMUSEHDOT

4.1 Vuokrasopimuksen jatkaminen

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 1.3 mainitun vuokratkauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvollisuutensa
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokratkauden 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 uudelleen vastaavaan käyttötarkoitukseen.

4.2 Lunastaminen

Jos vuokralainen ei ennen kohdassa 4.1. asetetun määräajan päättymistä ilmoita käyttävänsä etuoikeutta uudelleenvuokraukseen tai vuokranantaja ei vuokraa uudelleen vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen, vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa laitteet ja rakennelmat. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, on vuokranantajalla 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, on vuokranantajalla oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

4.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

Mikäli vuokraoikeus siirretään kolmannelle ennen kohdassa 3.2 tai 3.7 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen täyttämistä ja ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralainen maksaa kohdassa 4.5 mainitun mukaisen sopimussakon.

4.4 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö kohdassa 3.2 tai 3.7 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen. Vuokralaisen omaisuuden poistamisen ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten kohdassa 4.2 määritellään.

4.5 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokralainen laiminlyö kohdassa 3.2 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, joka määräytyy kaupunginvaltuuston 10.10.2012 § 101 tekemän päätöksen mukaan.

Jos vuokralainen ilman vuokranantajan suostumusta luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä, luovuttaja maksaa vuokranantajalle kertasuorituksena kovauksen, jonka määrä on 20-kertainen täysimääräinen vuosivuokra.

Mikäli vuokralainen muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvan vahingon.

4.6 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Itä-Uudenmaan kärjäoikeudessa.

4.7 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen rajat ja maasto-olosuhteet sekä verrannut näitä kohteesta esitetyistä asiakirjoista saatuihin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4.8 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:
1. lainhuutotodistus

2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisterin ote
4. kaavakartat ja -määräykset

4.9 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Tätä sopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Loviisassa XX.XX.2023

Vuokranantajana Loviisan kaupunki

Marko Luukkonen
Kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö

Vuokralaisena Itä-Uudenmaan hyvinvointialue

Riikka Hopealinna
Vuokralaisen edustajana

LIITTEET

Vuokra-alueen kartta