Maanvuokrasopimus

1. Johdanto

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Porvoon kaupunki, Y-tunnus 1061512–1, jäljempänä vuokranantaja Osoite: PL 23, 06101 Porvoo
	Kaupunginhallituksen lainvoimainen päätös 2.11.2026 § x
Vuokralainen:	Itä-Uudenmaan hyvinvointialue, Y-tunnus 3221339-3 jäljempänä vuokralainen Osoite: Tulliportinkatu 1, 06100 Porvoo

1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on kiinteistö 638-24-2001-2, joka on asemakaavamerkinnältään YT (Kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialue). Tontin osoite on Ruiskumestarinkatu 2, 06100 Porvoo. Tontin pinta-ala on 21249 m² ja rakennusoikeus 5000 k-m². Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistamat pelastusasema- ym. rakennukset. Kartta liitteenä.

1.3 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2027 ja päättyy 31.12.2056.

1.4 Vuokran määrä

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kolmekymmentäviisituhatta (35 000) euroa (perusvuokra). Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin kohdan 4.2 mukaisesti.

2. Vuokra-alueen käyttö

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla pelastusasematoimintaan, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

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

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

2.2 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 oleva kasvillisuus siirtyy vuokralaisen vastuulle ja hallintaan. Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muista puiden kaatamisen edellyttämistä luvista vastaa vuokralainen. Kaataminen ei edellytä vuokranantajan erillistä suostumusta. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.

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.

2.3 Maaperän pilaantuminen
Vuokranantaja vakuuttaa ympäristönsuojelulakiin (527/2014) viitaten ettei tällä ole tietoa vuokrattavalla alueella harjoitetusta sellaisesta toiminnasta, joka olisi aiheuttanut maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai että vuokrattavan alueen maaperässä olisi jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Jos maaperässä 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 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, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

Vuokrakauden päättyessä vuokralaisella on vuokranantajan sitä vaatiessa velvollisuus toimittaa selvitys maaperän puhtaudesta vuokranantajalle.

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

Vuokra-alueen täyttäminen tai korottaminen maa- tai vesirakennustoiminnassa tai maa- ja kiviainesten ottamisessa syntyvällä pilaantumattomalla maa-aineksella ilman ympäristölupaa on kiellettyä, ellei ylijäämämaan hyödyntäminen tapahdu jätelain vastaavat

vaatimukset täyttävän hyväksytyn suunnitelman tai luvan (kuten rakentamisluvan) mukaisesti. Mikäli vuokra-alueelle tuodaan ylijäämämaita ilman viranomaisen hyväksymää suunnitelmaa tai lupaa, on vuokralainen vuokra-ajan jälkeen velvollinen osoittamaan ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla, ettei vuokra-alueen maaperää ole pilattu.

2.4 Edelleenvuokraus
Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrata edelleen tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan. Vuokraoikeuden siirtämisestä sovitaan erikseen tämän sopimuksen kohdassa 6.2.

2.5 Katselmukset
Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua. Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

2.6 Johtojen ym. sijoittaminen
Vuokralainen sallii Porvoon 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 tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

2.7 Luovutusvelvollisuus
Jos Porvoon kaupunki 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. Uudelleenvuokraus
Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 1.3 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 yhtä 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 Vuokran maksaminen

Vuokranmaksukautena pidetään kalenterivuotta. Vuotuinen vuokra maksetaan yhdessä erässä viimeistään lokakuun 31. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 1.4 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin (1951=100) 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 2026 tammikuun indeksiluku, joka on 2334. Tarkistusindeksi on maksuvuoden tammikuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Muut maksut

Porvoon vesi perii erillisen taksan mukaisen liittymismaksun yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisestä. Lisäksi tontin vuokralainen vastaa kiinteistön tonttijohtojen rakentamis- ja kunnossapitokustannuksista Porvoon veden yleisten liittymismääräysten ja sopimusehtojen mukaisesti.

Vuokralainen vastaa vesihuoltolain (119/2001), alueidenkäyttölain (132/1999) sekä rakentamislain (751/2023) kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

Vuokralainen rakentaa uudet tonttijohdot vesi- ja viemärilaitoksen määräysten mukaisesti, mikäli yleiset vesi- ja viemärijohdot uusitaan alueella. Jos kiinteistötoimitus osoittautuu tarpeelliseksi, on vuokralainen velvollinen suorittamaan toimituskustannukset. Vuokralainen on velvollinen maksamaan myös mahdolliset yksityistielain mukaiset maksut.

4.4 Aiempien vuokralaisten maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan aiempien vuokralaisten maksamattomat vuokraerät viivästyskorkoineen, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

4.5 Lisärakentamisen ja -rakennusoikeuden vaikutus vuokraan

Koska kohdassa 1.4 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty kaavanmukaista rakennusoikeutta, vuokraa voidaan korottaa kaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

5. Vuokrasuhteen päättyminen

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

lunasta. Vuokralainen vastaa myös siitä omaisuudesta, minkä on sallinut tuotavan vuokra-alueelle. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla ja tarvittaessa vuokralaisen kustannuksella. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta kyseiseltä ajalta.

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

Edellä mainitut ehdot koskevat myös tapauksia, joissa vuokrasuhde purkautuu vuokralaisesta johtuvasta syystä.

5.1 Vuokralaisen osto-oikeus
Vuokralaisella ei ole oikeutta ostaa vuokra-aluetta.

6. Muut sopimusehdot

6.1 Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapito
Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Vuokralaisen tulee suorittaa ja kustantaa tontin osalta sisäänajoteiden kunnossa- ja puhtaanapito sekä huolehtia pintaveden poistosta alueellaan ja tieosuudellaan.

6.2 Vuokraoikeuden kirjaaminen ja siirto
Vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä siten kuin maakaaressa (540/1995) on säädetty.

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaaressa (540/1995) on säädetty.

6.3 Viivästyskorko
Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/1982) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien sekä maksun perimisestä aiheutuneet kustannukset.

6.4 Sopimuksen irtisanominen ja purkaminen
Sopijapuolella on oikeus irtisanoa tai purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/1966) mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, jos alueen asemakaavaa muutetaan siten, että alueen käyttötarkoitus muuttuu.

6.5 Sopimussakot
Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin vuotuisen vuokranmaksun kaksinkertaisen määrän.

Jos vuokranantaja ei käytä edellä kohdassa 6.4 mainittua purkuoikeuttaan, on vuokralainen velvollinen suorittamaan vuosivuokran lisäksi sopimussakkoa kulloinkin maksettavan vuosivuokran suuruisen määrän kaksinkertaisena laskettuna yli määräajan menevältä ajalta.

6.6 Hulevedet
Vuokralainen vastaa vuokraamansa kiinteistön hulevesien hallinnasta. Luonnontilaiselta alueelta tai puisto- tai lähivirkistysalueelta tontille valuvien vesien imeyttäminen tai johtaminen sadevesiviemäriin tai ympäristöön kuuluu vuokralaiselle. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapurikiinteistölle.

Hulevesien määrän vähentämisessä ja viivyttämisessä tulee noudattaa asemakaavaa ja rakennustapaohjeita.

6.7 Lisäehdot
Vuokralainen on tietoinen, että vuokranantaja ei osallistu tontin hyväksi mahdollisesti perustettavien viemäri- ym. rasitteiden perustamiskustannuksiin.

Mikäli alueelle laaditaan uusi asemakaava, jossa tontin pinta-ala, rakennusoikeus tai käyttötarkoitus muuttuu, muutetaan vuokrasopimusta vastaavasti.

6.8 Erimielisyyksien selvittäminen
Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.9 Sopimuksen voimaantulo
Tämä sopimus tulee voimaan sen allekirjoituksin.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopija-puolelle.

Allekirjoitukset

Päiväys

Porvoossa _____ 2026

Vuokranantaja: **Porvoon kaupunki**

_____	_____
Pekka Söyrilä tonttipäällikkö	Karin Kolis kaupungingeodeetti

Vuokralainen: **Itä-Uudenmaan hyvinvointialue**

_____
xxxx