

# MAANVUOKRASOPIMUS

Allekirjoittaneet ovat tänään tehneet vuokrasopimuksen seuraavasti:

## 1. JOHDANTO

### 1.1. Sopijapuolet

**Vuokranantaja:**

Ulvilan kaupunki (y-tunnus 0204910-7)  
PL 77  
28401 ULVILA

**Vuokralainen:**

As Oy Hietanummela (y-tunnus 0220574-7)  
c/o Kovamäki, Tatarpiha 4, 28660 Pori

**Yhteyshenkilö**

Maarit Kovamäki  
puh. 044-235 4186  
mkovamaki@gmail.com

### 1.2. Vuokrakohte

Vuokrauksen kohteena on Ulvilan kaupungissa, Nummelan kaupunginosassa sijaitsevalla kiinteistöllä 886-401-5-288 Hietapelto ja vähäisessä määrin kiinteistöllä 886-401-5-318 Hannula sijaitseva, liitekartalla esitetty n. 6623 m<sup>2</sup> suuruinen alue. Vuokra-alue sijaitsee Nummelan rakennuskaavan korttelissa 325 enintään kaksikerroksisten kerrostalojen korttelialueella (AK<sup>2</sup>) osoitteessa Pellimaantie 4. Vuokra-aluetta ei ole erotettu erilliseksi kiinteistöksi.

## VUOKRASUHTEEN KESTO

### 1.3. Vuokra-aika

Vuokra-aika (50 vuotta) alkaa 1.11.2024 ja päättyy 31.10.2074.

## 2. MAKSUT

### 2.1. Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on tuhatyhdeksänsataaviisikymmentä (1950) euroa. Vuokran määrä perustuu Ulvilan kaupungin käyttämään periaatteeseen, jossa vuosivuokra on 5% tontin myyntihinnasta. Myyntihinta 39000 euroa perustuu tontilla olevan rakennusoikeuden hintaan 1300 k-m<sup>2</sup> x 30 €/k-m<sup>2</sup>. Vuotuinen vuokra on maksettava vuosittain viimeistään 31.10. vuokranantajan osoittamalle tilille.

### 2.2. Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951=100) seuraavasti:

Vuokraa muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran 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 sopimuksen tekohetkellä tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku, joka on syyskuun 2024 indeksiluku 2330. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden elokuun indeksiluku.

Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Jos vuokra maksetaan lyhyemmältä ajalta kuin kalenterivuodelta, lasketaan edellä mainittu maksu jakamalla kalenterivuodelta maksettava maksu 12:lla ja kertomalla se vuokra-aikaan kuuluvien täysien kalenterikuukausien lukumäärällä.

### **3. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**

#### **3.1. Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 3. luvun tarkoittamalla tavalla asuntotarkoitukseen. Alueella voimassa olevan asemakaavan mukaan vuokra-alue on enintään kaksikerroksisen asuinkerrostalojen korttelialuetta. Vuokra-alueella sijaitsee 1960-luvulla rakennettu asemakaavan mukainen kaksikerroksinen asuinkerrostalo ja autokatoksia sekä kolmen asunto-osakeyhtiön yhteiset huoltokeskus ja väestönsuoja.

Vuokralainen on velvollinen kirjaamaan maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterijärjestelmään vuokraoikeuden merkinnän omalla kustannuksellaan.

#### **3.2. Kunnossapito**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

#### **3.3. Maaperän pilaantuminen**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta.

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

### **3.4. Katselmukset**

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

## **4. TOIMENPITEET VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ**

Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella vuokranantajan poistamaan sopimuksen päätyttyä tämän sopimuksen johdosta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyt merkinnät kolmen (3) kuukauden kuluttua sopimuksen päättymisestä, mikäli sopimusta ei jatketa.

## **5. MUUT SOPIMUSEHDOT**

### **5.1. 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. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

### **5.2. Viivästyskorko**

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

### **5.3. Sopimuksen purkaminen**

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

### **5.4. Uudelleenvuokraus**

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle silloin määrättävin ehdoin, sikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen.

Kaupungin tulee vuokralaisen pyynnöstä hyvissä ajoin, kuitenkin vähintään kaksi (2) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittaa vuokralaiselle, tuleeko rakennuspaikka uudelleen vuokrattavaksi samanlaiseen käyttötarkoitukseen. Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

### **5.5. Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

### **5.6. Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kaupungin osalta sitten kun Ulvilan kaupunginhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös 28.10.2024 § 248 on saanut lainvoiman.

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

Ulvilassa 29. päivänä lokakuuta 2024

ULVILAN KAUPUNKI

Mikko Löfbacka  
kaupunginjohtaja

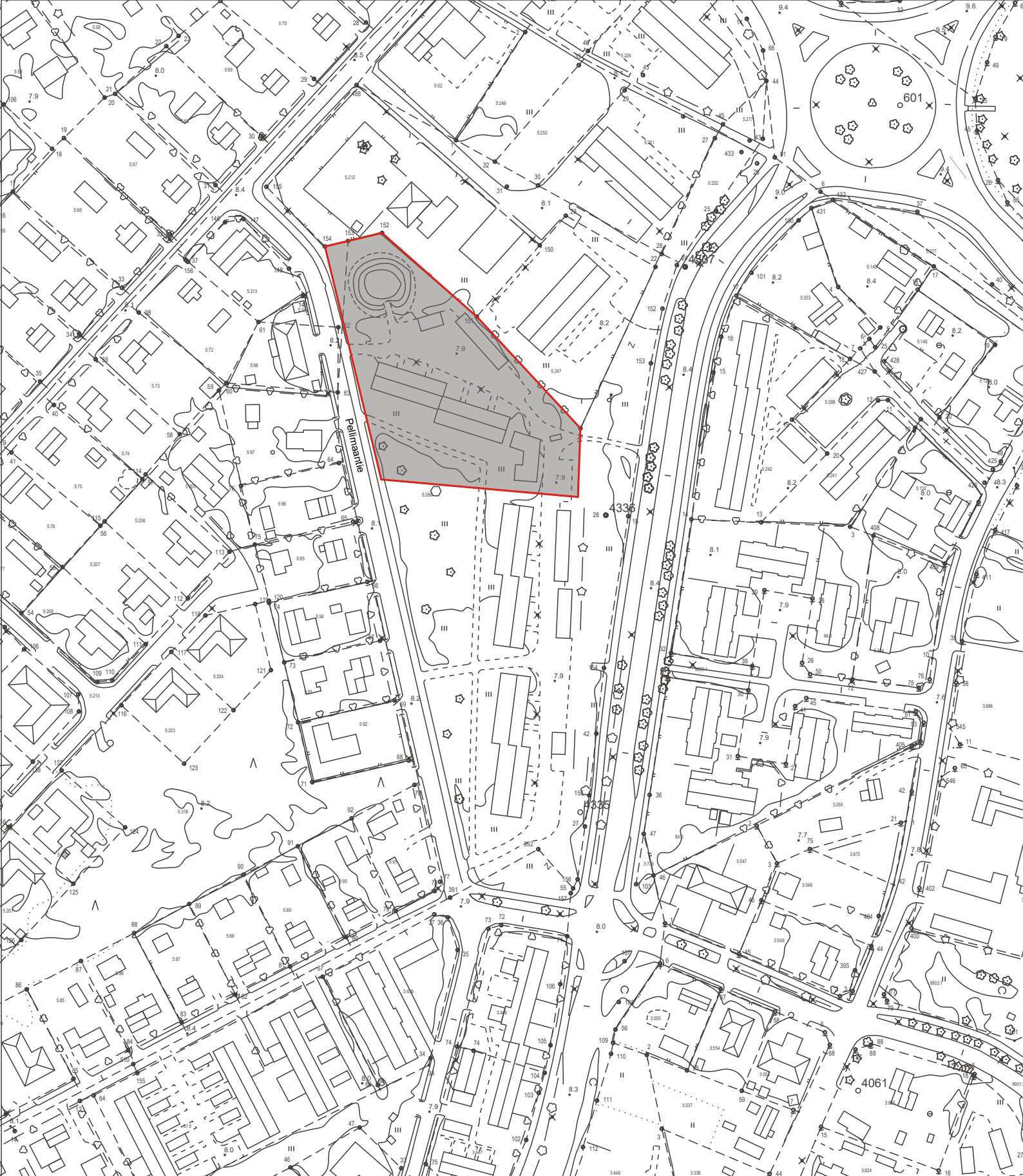
Nora Koskinen  
Talous- ja hallintojohtaja

Hyväksyn tämän sopimuksen ja sitoudun täyttämään sen ehdot.

Ulvilassa 29. päivänä lokakuuta 2024

Maarit Kovamäki  
As Oy Hietanummela

Liitteet: Kartta vuokra-alueesta



Asunto Oy Hietanummela  
Pellimaantie 4  
tontin alue korttelista 325  
muodostuu tiloista 886-401-5-258 ja 886-401-5-318  
Pinta-ala: n. 6623 m<sup>2</sup>



ULVILAN KAUPUNKI  
Kaupunkikehitys 2024  
Mittakaava 1:2000