

# MAANVUOKRASOPIMUS

Allekirjoittaneet ovat tänään tehneet vuokrasopimuksen seuraavasti:

## 1. JOHDANTO

### 1.1. Sopijapuolet

**Vuokranantaja:**

Ulvilan kaupunki (0204910-7)  
PL 77  
28401 ULVILA

**Vuokralainen:**

Paula Järvinen (xxx)  
xx

ja

Mikko Järvinen (xxx)  
xx

### 1.2. Vuokrakohte

Tontti sijaitsee Ulvilan kaupungin Uotilan kaupunginosassa AL-korttelissa 142. Tontin kiinteistötunnus on 886-401-3-874 ja osoite Vanha Harmaalinnantie 18 28400 Ulvila.

Vuokra-alueen pinta-ala on 3473 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on e=0.25. Kiinteistöllä sijaitsee vuokralaisen omistama toimistorakennus ja talousrakennus.

### 1.3. Päätös

KH päätös, lainvoimainen xx

## 2. VUOKRASUHTEEN KESTO

### 2.1. Vuokra-aika

Vuokra-aika (20 vuotta) alkaa 1.4.2025 ja päättyy 31.3.2045.

## 3. MAKSUT

### 3.1. Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on

1424,11 euroa (= perusvuokra, joka on 5 % tontin perusmyyntihinnasta 19 220 € elinkustannusindeksillä korjattuna perusindeksin ollessa vuoden 2005 tammikuun indeksiluku 1575). Vuotuinen vuokra on maksettava vuosittain viimeistään xxkuun 31. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

### **3.2. Indeksiehto**

Vuokran määrä säilyy aiemman vuokrasopimuksen mukaisena, ja on sidottu elinkustannusindeksiin (1951=100) seuraavasti:

Kohdan 3.1 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 tekohetkellä tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku, joka on xxkuun 202x indeksiluku xxx.

Tarkistusindeksi on kunkin vuoden xxx indeksiluku.

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

### **3.3. Muut maksut**

Vuokralainen on maksanut tontin suunnittelukustannusten korvauksena ensimmäisen vuokrasopimuksen yhteydessä, eikä sitä peritä toistamiseen.

Mahdolliset vesi-, viemäri- sähkö- ja puhelinlaitoksen liittymismaksut samoin kuin kulutusmaksutkin asianomaiset laitokset ha eri hallintokunnat perivät erikseen omien ehtojensa mukaisesti.

## **4. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**

### **4.1. Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla liiketoimintaan siten kuin käyttötarkoituksesta asemakaavassa määrätään.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

## **4.2. Rakentamisvelvoite ja perustamistapaselvitys**

Vuokratontti on rakentunut asemakaavan mukaisesti. Vuokralainen sitoutuu mahdollisen lisä- ja uudisrakentamisen osalta noudattamaan asemakaavaa ja rakennusjärjestystä.

## **4.3. Kunnossapito**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Vuokranantajalla on oikeus periä vuokralaisen kaatamista puista korvaus.

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.

## **4.4. 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.

## **4.5. Alivuokraus**

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

## **4.6. 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.

#### **4.7. Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Tontilla mahdollisesti vuokrattaessa olevat edellä mainitut johdot, laitteet yms. vuokralainen sallii olla paikoillaan.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

#### **4.8. Luovutusvelvollisuus**

Jos vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

### **5. TOIMENPITEET VUOKRASUHTEN PÄÄTTYESSÄ**

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennelmat, laitteet sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on 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, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

### **6. TONTIN LUNASTAMINEN**

Vuokralaisella on oikeus lunastaa eri kauppakirjalla tontti omakseen kaupungin käyttämien yleisten tontin luovutusehtojen mukaisesti.

Lunastushinta on tontin perusmyyntihinta 19 220 euroa tarkistettuna elinkustannusindeksillä lunastusajankohdan pistelukuun.

### **7. MUUT SOPIMUSEHDOT**

#### **7.1. 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 yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaatettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

## **7.2. 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.

## **7.3. Kadun 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 (669/78) on säädetty.

## **7.4. Viivästyskorko**

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

## **7.5. Sopimuksen purkaminen**

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 4.2 tai 7.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun veloitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten, edellä kohdassa 4 on määrätty.

## **7.6. 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.

### **7.7. Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

### **7.8. Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kaupungin osalta sitten kun Ulvilan kaupunginjohtajan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva viranhaltijapäätös on saanut lainvoiman.

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

Ulvilassa xx. päivänä xxkuuta 2025

ULVILAN KAUPUNKI

Mikko Löfbacka  
kaupunginjohtaja

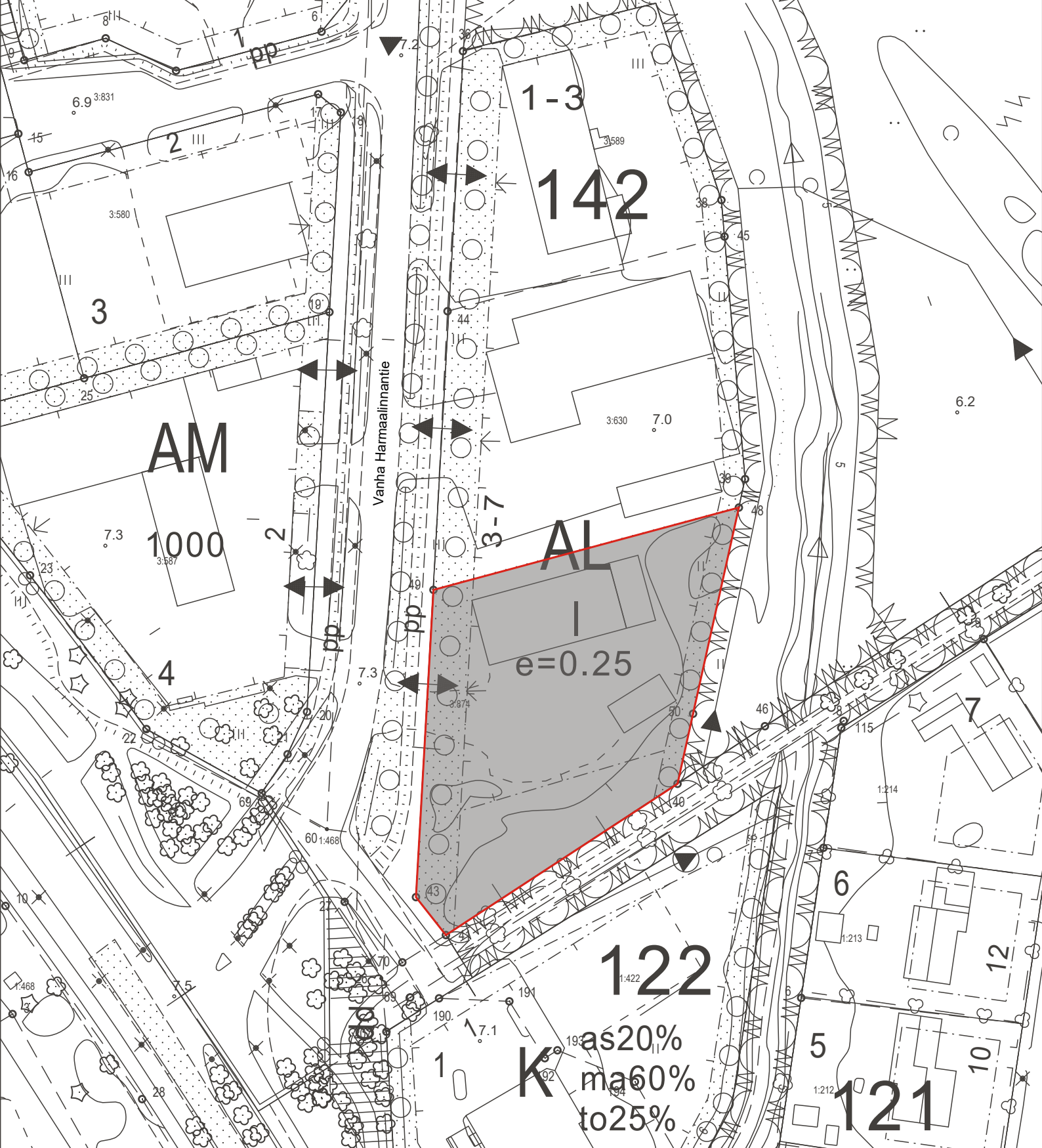
Nora Koskinen  
talous- ja hallintojohtaja

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Ulvilassa xx. päivänä xxkuuta 2025

Paula Järvinen

Mikko Järvinen



Kiinteistötunnus: 886-401-3-874  
Vanha Harmaalinnantie 18  
Pinta-ala: 3473 m<sup>2</sup>



ULVILAN KAUPUNKI  
Kaupunkikehitys 2024  
Mittakaava 1:1000