

## VUOKRASOPIMUS

Maanvuokrasopimus perustuu kaupunginvaltuuston / kaupunginhalituksen / kaupunginjohtajan / elinvoimajohtajan / maankäyttöpäällikönlainvoimaiseen päätökseen xx.xx.20xx § X.

### 1 PERUSTIEDOT

#### 1.1 Sopijapuolet:

Vuokranantaja: Lieksan kaupunki, yt. 0169321-6  
Pielisentie 3, 81700 Lieksa

Vuokralainen: FinCap Vuokrakodit I Oy (Y-tunnus: 3180159-9)  
perustettavan yhtiön lukuun  
Fabianinkatu 31C  
00100 Helsinki

#### 1.2 Vuokra-alue

Vuokra-alue on pinta-alaltaan 8122 m<sup>2</sup> suuruinen liitekarttaan merkitty sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YS) tontti 422-1-1-24. Tontin rakennusoikeus on 2500 k-m<sup>2</sup>, kerrosluku on III.

Vuokrattavalta alueelta tullaan poistamaan tarvittava puusto, mutta muutoin vuokra-alue luovutetaan ns. raakamaana.

### 2 VUOKRASUHTEN KESTO

Vuokra-aika on kuusikymmentä vuotta (60) vuotta. Vuokra-aika alkaa 1.4.2023 ja päättyy 31.3.2083.

Vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren 14 luvun 2 §:n mukaisesti.

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle silloin määrättävin vuokraehdoin, sikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen. Uudelleen luovutuksen edellytyksenä on, että vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa. Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään kuutta (6) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin voi menettää tämän oikeutensa.

### 3 MAKSUT

#### 3.1 Vuokran määrä ja maksutapa

Vuotuinen perusvuokra on kuusitoistatuhatta kaksisataakolme (16.203,00) euroa.

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 1.4.2023 vuokra-ajan alkaessa.

Vuotuinen vuokra maksetaan vuosittain viimeistään kesäkuun 30. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

Vuokranantajalla on oikeus muuttaa vuokran määrää ja maksutapaa, mikäli kaupungin yleisesti käyttämät vuokraamiskäytännöt muuttuvat. Muutoksista tiedotetaan vuokramiehelle ennen muutoksen voimaan saattamista.

### **3.2 Viivästyskorko**

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

### **3.3 Indeksiehto**

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 3.1 mukaista perusvuokraa (vuosivuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti: Perusindeksinä pidetään aina lokakuun 2017 indeksilukua 1931. Tarkistusindeksi on laskutusvuotta edeltävän vuoden marraskuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

### **3.4 Maksamattomat vuokrat**

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta, kuin 3 vuodelta.

Maksamattomat vuokrat oikeuttavat irtisanomaan vuokrasopimuksen ja siirtämään maksamattomat vuokrat viivästyskorkoineen perintään.

### **3.5 Muut maksut**

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vesihuoltolain (119/2001) ja siihen liittyvien sopimusehtojen mukaiset maksut, tarvittavat lohkomiset ja muut kiinteistön käyttöön liittyvät maksut.

## **4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**

### **4.1 Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten rakentamiseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

### **4.2 Kunnossapito ja rakentaminen ym.**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta välitöntä vaaraa turvallisuudelle.

Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada kaupungin kirjallinen suostumus.

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

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

#### **4.3 Rakentamisvelvoite**

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen 3 vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen katselmuksen, jolla rakennus hyväksytään käyttöönotettavaksi. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta kohdetta tai sen osaa kolmannelle rakentamattomana tai osin rakennettuna.

#### **4.4 Maaperä**

Kaupunki ei ole suorittanut vuokra-alueelle tai sen läheisyyteen yksityiskohtaisia maaperätutkimuksia.

Vuokralainen / rakennuttaja vastaa rakennusten perustamistavasta ja kaikista maaperän edellyttämistä selvityksistä ja rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

#### **4.5 Maaperän pilaantuminen**

Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tiedon mukaan jätteitä, tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista (Ympäristösuojelulaki 139 §).

Jos vuokra-alueelta kuitenkin pilaantuneita maa-alueita löytyisi, vastaa vuokranantaja näiden puhdistamisen kustannuksista täysimääräisesti.

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 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 133 §:ssä säädetään.

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

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevasta muiden omaisuudesta.

#### **4.6 Katselmukset**

Kaupungilla 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. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on vuokralaisen korjattava puutteellisuudet kaupungin määräämässä ajassa.

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

Tontilla on lohkomistoimituksessa (2022–692068) Lieksan kaupungin hyväksi perustetut vesijohto- ja viemärisihteet.

Kaupungilla on oikeus rakentaa tarpeellisia yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevia johtoja, laitteita yms. ja niiden kiinnikkeitä vuokra-alueelle ja vuokralainen on velvollinen suorittamaan kiinteistöä palvelevien johtojen ym. osalta kaupungille korvauksen.

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

Vuokralainen ei saa aiheuttaa toimillaan vahinkoa em. johdoille ym. ja on korvausvelvollinen vahingon sattuessa.

#### **4.8 Luovutusvelvollisuus**

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

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

#### **4.9 Tonttijaon tai rakennusoikeuden muutos**

Kaupungilla on oikeus vuokra-ajan kestäessä tonttijaon toteuttamista varten muuttaa vuokra-alueen rajoja kulloinkin voimassa olevan tonttijaon mukaisiksi, jolloin vuokramaksu tarkistetaan muutetun pinta-alan mukaiseksi. Vuokramaksua voidaan tarkistaa vastaavalla tavalla myös vuokra-alueen rakennusoikeutta muutettaessa.

Vuokralaisen tulee lohkoa määräala omaksi tontikseen kustannuksellaan.

## **5 LUNASTAMINEN**

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen kustannuksellaan.

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

Mikäli vuokralainen ja kaupunki sopivat lunastusmenettelystä vuokra-alueella olevista vuokralaisen rakennuksista, maksetaan lunastusta 50 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa, ylellisyyslaitteita tai luvatta rakennettuja rakennuksia. Vuokralainen vapautuu tällöin alueen vähäisestä siistimisvelvollisuudesta, mutta ei merkittävistä vahingoista tai maaperän pilaantumiseen liittyvistä velvollisuuksista.

### **5.1 Vuokralaisen oikeus lunastaa tontti**

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tonttia kolmannelle vuokrauden kuluessa.

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokrakauden aikana, mikäli vuokralainen on täyttänyt kohdissa 4.3 ja 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen sekä muut vuokrasopimukseen ja mahdollisiin viranomais määräyksiin liittyvät velvollisuutensa. Lunastushinta on 20 kertaa sen hetkinen vuosivuokra.

## **6 MUUT SOPIMUSEHDOT**

### **6.1 Vahinkotapahtuma**

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, osapuolet sopivat mahdollisesta jälleenrakentamisesta erikseen. Vuokralaisella ei ole velvoitetta rakentaa entistä vastaavaa rakennusta vuokra-alueelle.

Vuokralaisen on pidettävä yllä rakennuksilleen täysarvovakuutusta.

Kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua määräaika.

### **6.2 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 sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden ottaa tässä kohdassa mainitut tehtävät tai osan niistä suorittaakseen.

### **6.3 Kirjaaminen, alivuokraaminen ja vuokraoikeuden siirto**

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

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus siirtää vuokraoikeus kaupunkia kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta kaupungille 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Vuokramies ja siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

Jos vuokraoikeus siirretään ilman kaupungin kirjallista lupaa, kirjaamattomana tai ennen kuin rakennukset on rakennettu tämän sopimuksen kohdassa 4.3 mainittuun kuntoon, vuokraoikeuden siirtänyt vuokralainen on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakona siirtohetkellä tontista perittävän vuosivuokran.

### **6.4 Yhteystiedot**

Vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan kaupungille yhteystiedoissaan tapahtuvat muutokset.

### **6.5 Sopimuksen purkaminen**

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) ja maanvuokralain muutoksessa (1140/2010) mainituilla perusteilla.

Mikäli vuokrasopimus purkautuu vuokralaisen sopimusrikkomuksen tai rakentamisvelvoitteen laiminlyömisestä perusteella (myös osittainen laiminlyöminen), maksaa vuokralainen koko vuokra-alueen sen hetken myyntihintaa vastaavan summan korvauksena.

Osittainen rakentamisvelvoitteen täyttö: Jo rakennettu alue lohkotaan omaksi tontikseen vuokralaisen kustannuksella ja vuokrataso/myyntihinta sovitetaan ko. alueelle, edellytyksellä, että rakentamattomat alueet muodostavat edelleen rakennuskelpoisen rakennuspaikan. Tällöin rakentamattomat alueet siirtyvät takaisin kaupungin haltuun ilman eri korvausta.

### **6.6 Vakuus**

Vuokralaiselta ei vaadita vakuutta vuokrasopimuksen yhteydessä. Vuokralainen on kuitenkin velvollinen suorittamaan vuokranantajalle tämän vaatiessa sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamiseen vakuuden, jonka määrä on kymmenen (10) vuoden vuokraa vastaava summa.

### **6.7 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

## 6.8 Muut ehdot

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 5 luvun säännöksiä.

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

## Allekirjoitus

Lieksassa XX. helmikuuta 2023

LIEKSAN KAUPUNKI

FINCAP VUOKRAKODIT I OY  
perustettavan yhtiön lukuun

Susanna Saastamoinen  
vt. maankäyttöpäällikkö,  
elinvoimajohtaja

Xxxxx Xxxxxxx  
xxxxxxxxxxx