

MAANVUOKRASOPIMUS "LUONNOS"

1 JOHDANTO

Tämä sopimus koskee Liperin kunnan lukuun käyttäjänä ja Kuntarahoitus Oyj:n omistukseen rakennettavan Viinijärven koulun rakennuspaikan vuokraamista.

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja
ja maanomistaja:

Liperin kunta (Y-0169583-6)
PL 20
83101 LIPERI
(myöhemmin tässä sopimuksessa "vuokranantaja")

Vuokralainen ja rakennuksen omistaja:

Kuntarahoitus Oyj (Y-1701683-4)
PL 744
00101 HELSINKI
(myöhemmin tässä sopimuksessa "vuokralainen")

Rakennuksen käyttäjä:

Liperin kunta (Y-0169583-6)
PL 20
83101 LIPERI
(myöhemmin tässä sopimuksessa "käyttäjä")

1.2 Sopimuksen kohde ja vuokra-alue

Liperin kunnassa sijaitseva liitekarttaan puneella rajattu yhteensä noin 12 550 m² suuruinen määräala, joka koostuu seuraavista Liperin kunnan omistamien kiinteistöjen ("Kiinteistöt") alueista; noin 9 910 m²suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 426-410-0230-0000 Koulukeskus ja noin 2 640 m²suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 426-410-0028-0063 Toimela. Vuokra-alueen osoite on Kirkkotie 4, 83400 Viinijärvi.

Liperin kunta toteuttaa Maanvuokrasopimuksen mukaiselle vuokra-alueelle Viinijärven koulua koskevaa uudisrakennusta ja siihen kiinteästi liittyvää peruskorjattavaa kohdetta koskevan rakennushankkeen. Peruskorjattava entinen päiväkot- ja Taitola koulurakennus (rakennustunnus 103124519C) sekä Lämpölaitos (rakennustunnus 104162003L) myydään erillisellä kauppakirjalla kiinteistöleasingisopimusjärjestelyn yhteydessä Kuntarahoitus Oyj:lle. Peruskorjattavat osat liittyvät kiinteästi uudisrakennusosaan, ja näin muodostuva Uusi Viinijärven koulu rakennuskokonaisuus tulee kokonaisuudessaan leasingrahoittajan eli Kuntarahoitus Oyj:n omistukseen.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus ja rakentaminen

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla Liperin kunnan lukuun rakennettavan Uuden Viinijärven koulun rakennuspaikaksi. Vuokralainen saa rakentaa ja sijoittaa vuokra-alueelle vuokralaiselle kuuluvia rakennuksia ja laitteita. Vuokra-alueelle rakennetaan Uusi Viinijärven koulu rakennus, joka tulee rakennushankkeen leasingrahoittajan eli Kuntarahoitus Oyj:n omistukseen ja edelleen Liperin kunnan hallintaan luovutettavaksi erillisellä leasingisopimuksella.

Vuokranantaja vakuuttaa, ettei Kuntarahoitus Oyj:n omistukseen rakennettavaan rakennukseen eikä vuokra-alueelle jäävään ja Kuntarahoitus Oyj:lle SLB-sopimuksella myytäviin rakennuksiin muodostu eikä muodosteta vuokra-alueella, muun kiinteistön alueella tai korttelin alueella olevaan rakennukseen, rakennelmaan tai muihinkaan omaisuuseriin yhteisomistusta ja ne muodostavat

kaikin osin teknisesti erillisen rakennuskokonaisuuden. Kumpikin sopijapuoli omistaa vuokra-alueella ja muualla rakennuskorttelissa sen, minkä tämä on rakentanut tai kustannuksellaan rakennuttanut tai on omistaja esimerkiksi rahoitusjärjestelyn mukaisesti.

Käyttäjä on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvat ja että se noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä

Käyttäjä vastaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvien maaperätutkimusten teettämisestä sekä vastaa rakennusten perustamistavasta.

Käyttäjä on velvollinen noudattamaan mitä rakennus-, palo-, terveys- tai ympäristön-suojelulainsäädännössä on säädetty tai määrätty tontinomistajan tai -haltijan noudatettavaksi.

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokra-alueelle rakennettavalle ja Kuntarahoitus Oyj:n omistukseen tulevalle rakennukselle osoitetaan tarvittavat kulkuyhteydet, pysäköintipaikat, pelastustiet, väestönsuojat ja muut sen käytön edellyttämät tilat ja oikeudet tarvittaessa joko kiinteistöllä tai niiden ulkopuolella sijaitsevista tiloista, rakennuksista tai alueista, mikäli niistä ei ole sovittu tässä sopimuksessa tai niitä ei voida toteuttaa tässä sopimuksessa tarkoitetun vuokra-alueen sisällä.

2.2 Kunnossapito ym.

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

2.3 Maaperän pilaantuminen

Käyttäjä on velvollinen huolehtimaan Ympäristönsuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla siitä, että sopimusalueen maaperä ei pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana pilaantunut, käyttäjä on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin Ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään.

2.4 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tällä ehdolla rajoiteta vuokralaisen oikeutta käyttää tai vuokrata kiinteistölle rakentamiaan tai rakennuttamiaan rakennuksia tai niiden käytön edellyttämää kulkua tai pihojen ja parkkialueiden käyttöä.

2.5 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

2.6 Luovutusvelvollisuus

Jos vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Tämä sopimus on määräaikainen ja se tulee voimaan välittömästi sen jälkeen, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Vuokra-aika on neljäkymmentä (40) vuotta tämän sopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 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 Vuokra

Vuosivuokra vuokra-alueesta on 6 693,33 euroa (pinta-ala 12 550 m² * 8,00 €/m² = 100 400 € / 15). Viinijärvellä ei ole Y-tonttien vuokraa määritetty, mutta se vastaa likimain AP ja AR tonttien vuokria kuten Ylämyllyllä ja Liperissä on määritetty.

Vuokrasta mahdollisesti maksettava arvonlisävero lisätään vuokraan.

Vuotuinen vuokra on maksettava etukäteen maaliskuun 31. päivään mennessä. Vuokrasta lähetetään vuokralaiselle lasku. Edellä mainitusta poiketen sen vuoden vuokra, jona sopimus allekirjoitetaan, lasketaan perusvuokrasta sinä kalenterivuonna jäljellä olevien käyttöpäivien suhteessa ja maksetaan kyseisen vuoden loppuun mennessä.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti sopimusvuoden 2025 alusta lukien. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan vastaavasti. Perusvuokraa ei kuitenkaan alenneta, ellei jäljempänä sovitusta muuta johdu.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (elinkustannusindeksi 1951:10) ja sen suuruus määräytyy virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan vuokran määrällä. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, vuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti. Vuokraa tarkistetaan vuosittain edellisen vuoden joulukuun indeksiluvun mukaisesti siten, että korotettu tai alennettu vuokra tulee voimaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Perusindeksinä on vuoden 2025 maaliskuun indeksiluku, joka on 2345.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kulloisenkin vuoden (vuokrakauden) alusta lukien.

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 ohien on liitettävä jäljennökset siirto-asiakirjoista.

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

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

5.2 Vuokraoikeuden kirjauttaminen ja vuokra-alueen muodostaminen itsenäiseksi kiinteistöksi

Vuokralainen on velvollinen hakemaan tämän sopimuksen kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty. Vuokranantaja antaa suostumuksensa ja ottaa vastattavakseen siitä, että tämän sopimuksen mukainen vuokralaisen vuokraoikeus saadaan kirjata parhaalle etusijalle edellä kohdassa 1.2 määriteltyihin kaikkiin kiinteistöihin.

Vuokralaisella on oikeus saada maanvuokrasopimuksen mukainen vuokraoikeus kirjatuksi maakaaren (12.4.1995/540, mahdollisine muutoksineen) 14 luvussa tarkoitettuna erityisen oikeuden kirjaamisena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin parhaalle etuoikeussijalle vuokranantajaa enempää kuulematta. Vuokranantaja sitoutuu mainitun oman suostumuksensa lisäksi järjestämään vuokralaiselle tarvittavat suostumukset kiinteistöjen mahdollisilta muilta oikeudenhaltijoilta ja myötävaikuttamaan kaikin tavoin vuokralaisen asemaa suojaavan kirjauksen rekisteröintiin ja sen vahvistamiseen parhaalle etuoikeussijalle. Vuokranantaja sitoutuu vuokralaisen pyynnöstä hakemaan vuokralaiselle korvauksetta vuokraoikeuden kiinnittämistä/rekisteröimistä maakaaren (12.4.1995/540, mahdollisine muutoksineen) 14 luvussa tarkoitettuna erityisen oikeuden kirjaamisena parhaalle etuoikeussijalle ja toimittamaan vuokralaiselle viipymättä todistuksen vuokraoikeutta koskevan erityisen oikeuden kirjaamisesta parhaalle etuoikeussijalle.

5.3 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Tätä sopimusta on laadittu kolme saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi Maanmittauslaitokselle.

Liperi 2025

Vuokranantaja ja Viinijärven koulun käyttäjä

LIPERIN KUNTA

Jukka Haltiahti
kaavoituspäällikkö

Vuokralainen
KUNTARAHOITUS OYJ

LIITTEET

Maanvuokrasopimuksen karttaliite

Liperin kunnan puolesta allekirjoittavien tunnistaminen:

Todentamisen suorittaja	Allekirjoittajan 1 tunnistus ☐ Ajokortti ☐ Henkilökortti ☐ Passi ☐ Kuvallinen KELA-kortti	Allekirjoittajan 2 tunnistus ☐ Ajokortti ☐ Henkilökortti ☐ Passi ☐ Kuvallinen KELA-kortti
	Asiakirjan nro, antopäivä ja päättymispäivä, myöntänyt viranomainen ja passin osalta maa	Asiakirjan nro, antopäivä ja päättymispäivä, myöntänyt viranomainen ja passin osalta maa