

Maanvuokrasopimus

1 Johdanto

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Raision kaupunki Nallinkatu 2, PL 100 21201 Raisio	Y-tunnus 0204428-5
Vuokralainen:	Pohjola Rakennus Oy tai nimeämänsä yhtiön lukuun Televisiokatu 4 00240 Helsinki	Y-tunnus 2539942-5

1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on Raision kaupungin omistama tontti, kiinteistötunnus 680-11-1179-4, jonka pinta-ala on 3037 m² ja rakennusoikeus 1214 k-m². Tontin osoite on Sorakuja 4, Raisio.

Vuokra-alue on Kantokankaan asemakaavassa (akm11-17) osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisvaatimuksia (KTY-7).

Vuokra-alue on osoitettu liitekartalla.

1.3 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 30 vuotta ja alkaa 1.xx.2026 ja päättyy xx.xx.2056.

Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus päättää uudesta vuokrasta.

2 Maksut

2.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa (perusvuokra), joka on neljä tuhatta viisisataa viisikymmentäkaksi euroa ja viisikymmentä senttiä (4552,50 €).

Perusvuokra perustuu Raision kaupunginvaltuuston 21.10.2024/ §84 antamaan päätökseen.

2.2 Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra maksetaan yhtenä eränä kesäkuun loppuun mennessä, vuokranantajan osoittamalle tilille.

Vuokralaisen maksama yhteensä 2276 euron suuruinen tontinvarausmaksu palautetaan vuokralaiselle vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäiviä.

2.3 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 2.1 mainittu vuotuinen vuokra ja perusindeksinä vuokrasopimuksen solmimista edeltävän vuoden keski-indeksi. Vertailuindeksinä käytetään vuokravuotta edeltävän vuoden keski-indeksiä. Kunkin vuokravuoden vuokra

lasketaan muuttamalla perusvuokraa samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttunut perusindeksiin nähden.

2.4 Tontin pinta-alan ja rakennusoikeuden vaikutus vuokraan

Milloin kohdassa 2.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty vuokra-alueen pinta-alaa tai kaavanmukaista rakennusoikeutta, vuokraa korotetaan pinta-alan tai rakennusoikeuden lisääntyessä vastaavassa suhteessa.

2.5 Maksamattomat vuokrat

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

2.6 Lohkomismaksu

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen lohkomiskustannuksista, jotka maksetaan vuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi vuokrasopimuksen allekirjoittamisella. Lohkomiskustannusten määrä perustuu kaupungin kiinteistötoimitusmaksutaksaan.

2.7 Muut maksut

Vuokralaisella on velvollisuus suorittaa alueella toimivalle vesihuoltolaitokselle vesihuoltolaisissa (119/2001) tarkoitetut liittymismaksut ja muut maksut, jotka määräytyvät kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

3 Vuokra-alueen käyttö

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla toimitilarakentamiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Vuokra-aluetta ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä alueella saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

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

Vuokrasopimus on voimassa kaikkine ehtoineen siinäkin tapauksessa, että vuokralainen ei saa kaikkia toiminnassaan tarvittavia viranomaislupia.

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle vuokra-alueen käyttöön liittyvän hankkeen johdosta aiheutuneita ja aiheutuvia viranomais-, suunnittelu- ja toteuttamiskuluja tai vastaavia kuluja.

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

3.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen ja autokatoksen, joka on vähintään 50 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokranantaja voi hakemuksesta erityisistä syistä pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa. Vuokranantaja voi myöntäessään jatkoaikaa rakentamiselle myös määrätä vuokran kolminkertaisena kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Kaupungilla

on oikeus purkaa yksipuolisesti vuokrasopimus tämän vuokrasopimuksen kohdassa 5.6 tarkoitetulla tavalla, jos hanke ei ole valmistunut sovituksessa aikataulussa. Viiden vuoden kuluttua vuokrasopimuksen hyväksymisestä ja kohteen ollessa rakentumatta, kaupunki purkaa vuokrasopimuksen.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Rakentamisessa on noudatettava kaupungin alueelle määrittämiä rakentamissuhteita.

3.3 Vuokra-alueeseen ja sitä koskeviin asiakirjoihin tutustuminen

Vuokra-alue luovutetaan vuokrasopimuksen tekohetkellä vallitsevien maasto-olosuhteiden mukaisena, eikä vuokra-alueen maaperään tehdä vuokranantajan toimesta esirakentamistoimenpiteitä.

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueen koskeviin seuraaviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasitustodistus
- kiinteistörekisterin ote
- kiinteistörekisterin karttaote
- kaavakartat ja -määräykset, koskien myös vuokra-alueen lähialuetta.

3.4 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, rakennelmiensa, laitteidensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien peruseräparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Peruseräparannustöihin tulee saada tarvittavat viranomaisluvut.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai peruseräparannuksista 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 peruseräparannuksista tai muista töistä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia kaupunkia osallistumaan tonttien välisen aidan rakentamiseen ja kunnossapitämiseen sellaisen tontin puolesta, joka vielä on rakentamattomana kaupungin hallinnassa.

3.5 Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tiedon mukaan sellaisia jätteitä tai aineita eikä siellä ole harjoitettu sellaista toimintaa, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueella ei ole tehty tähän liittyviä tutkimuksia tai puhdistustoimenpiteitä.

3.6 Vuokra-alueen puusto

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontaviranomaisen luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Vuokra-alueelta kaadetut puut vuokralainen saa pitää.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueelta kaatuneiden puiden aiheuttamasta vahingosta.

3.7 Ylijäämämassat

Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvä ylijäämäkiviaines on vuokranantajan omaisuutta, joka tulee kuljettaa korvauksetta vuokranantajan osoittamaan paikkaan.

3.8 Pintavedet

Vuokralaisen tulee huolehtia kustannuksellaan viemärintensä yhteydessä vuokra-alueeseen rajoittuvilta rakentamattomilta lähivirkistysalueilta vuokra-alueelle mahdollisesti valuvien pintavesien poisjohtamisesta. Vuokralaisen tulee ottaa huomioon asemakaavassa mahdollisesti osoitetusta pintavesien johtamista varten varatusta alueesta (piv-alue) aiheutuvat velvollisuudet.

3.9 Maaperän tai pohjaveden pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain (527/2014) 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista. 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 sanotussa laissa säädetään.

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

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrausta tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla.

Vuokra-alueen täyttäminen tai korottaminen muualta tuodulla ylijäämämaa-aineksella ilman ympäristölupaa on kiellettyä, ellei ylijäämämaan hyödyntäminen tapahdu jätelain vastaavat vaatimukset täyttävän hyväksytyn suunnitelman tai luvan (kuten rakennusluvan) mukaisesti. Muualta tuodun ylijäämämaa-aineksen tulee olla pilaantumaton. 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.

3.10 Katselmukset

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

Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokramiehelle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

3.11 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden, rakennelmien ja laitosten yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä liikennemerkkien, liikenteen ohjauslaitteiden ja opasteiden sekä vähäisien katurakenteen osien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. (MRL 161–163 §).

Kunnalla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle katusuunnitelmien mahdollisesti edellyttämiä pengerryksiä, leikkauksia tai muita rakennelmia.

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

3.12 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 tai vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

4 Lunastaminen

Mikäli vuokrasuhdetta ei vuokra-ajan päättyessä jatketa tai vuokra-alueen ostamisesta ei sovita, on vuokralainen velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 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.

4.1 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralainen on oikeutettu ostamaan tontin omakseen kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien hinnalla, joka on sama kuin vuokrausajankohdan myyntihinta. Edellytyksenä on, että vuokrasopimuksessa mainitut ehdot on täytetty.

5 Muut sopimusehdot

5.1 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 1 vuodessa ja loppuunsaatettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja. Vuokranantaja voi myöntäessään jatkoaikaa rakentamiselle myös määrätä vuokran kolmin-kertaisena, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

5.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä 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.

5.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, tai, milloin on kysymyksessä perintöön tai testamenttiin perustuva saanto, se, joka on tullut aikaisemman vuokralaisen tilalle, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 1 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohien on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty. Mikäli siirronsaaja ei täytä kirjaamisvelvollisuutta määräajassa, voi kirjaamisviranomaisen sakon uhalla velvoittaa määräajassa hakemaan vuokraoikeuden kirjaamista.

Vuokraoikeuden siirron jälkeen siirtäjä vastaa maksamattomista vuokrista siihen saakka että joko siirtäjä tai siirronsaaja on ilmoittanut vuokraoikeuden siirrosta vuokranantajalle edellä mainituin tavoin. Mikäli siirtäjä on jättänyt vuokrat maksamatta, on siirronsaaja velvollinen suorittamaan maksamattomat vuokraerät viivästyskorkoineen, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

Vuokraoikeuden siirron yhteydessä siirtäjä ja siirronsaaja sopivat keskenään jo maksettujen vuokrien jakamisesta. Vuokranantaja ei palauta jo maksettuja vuokria siirtäjälle eikä laskuta siirronsaajalta osaa vuokranmaksukauden vuokrasta.

Mikäli vuokralainen ilman vuokranantajan hyväksymistä siirtää vuokraoikeuden toiselle ennen kuin rakennukset on rakennettu tämän sopimuksen 3.2 kohdan 1 momentissa mainittuun kuntoon, on hän velvollinen maksamaan sopimussakkona vuokranantajalle vuosivuokran kaksikymmenkertaisen määrän, ellei vuokranantaja vuokralaisen hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä.

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

5.4 Alivuokraus

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

5.5 Viivästyskorko

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

5.6 Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 3.2 tai 5.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten kohdassa 4 on määrätty.

5.7 Vakuus

Vuokranantaja hakee vuokralaisen asiamiehenä tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden kirjaamisen Maanmittauslaitokselta. Vuokralainen maksaa Maanmittauslaitoksen päätöksestä menevät kustannukset sekä palkkiona 251 € (= 200 euroa + kulloinkin voimassa oleva alv.).

Samalla vuokranantajalla on oikeus hakea vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin rakennuksiin kolmen vuoden vuokraa vastaava kiinnitys (panttioikeus) niin, että vuokranantajan panttioikeus on ensimmäisellä sijalla etuoikeudessa. Maanmittauslaitos saa toimittaa panttikirjan vuokranantajalle. Panttaus on tapahtunut, kun vuokranantaja saa panttikirjan tai kun vuokranantaja on saanut sähköisestä järjestelmästä ilmoituksen panttauksesta.

Vuokranantajan suostumuksella voi vakuuden hakijana olla pankki- tai muu rahalaitos.

Vuokranmaksun vakuudeksi vuokranantaja hyväksyy myös kolmen vuoden vuokran suuruisen talletustodistuksen, jossa on todistuksen antajan kuittaamattomuustodistus.

5.8 Noudatettava lainsäädäntö

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 3 luvun asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.

5.9 Mahdolliset lisäehdot

5.10 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

5.11 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja vuokranantajan osalta sitten, kun kaupungin tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

Allekirjoittaminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Raisiossa, xxkuun x. päivänä 2026

Vuokranantaja:

Raision kaupunki

Samu Mattila
kaupunkikehitysjohtaja

Vuokralainen:

Pohjola-Rakennus Oy