

MAANVUOKRASOPIMUS

Tällä vuokrasopimuksella jatketaan keskeytyksettä osapuolten välillä aiemmin tehtyä samoja tontteja koskevaa sopimusta.

VUOKRANANTAJA Harjavallan kaupunki, 01325851-1
Harjavallankatu 13, 29200 Harjavalta
sähköposti: harjavallan.kaupunki@harjavalta.fi

VUOKRALAINEN As. Oy Kullervon Salpa, 0132632-8
c/o Isännöintikeskus Sydän-Satakunta Oy
Harjavallankatu 6, 29200 HARJAVALTA
sähköposti: toimisto@isannointikeskus.net

VUOKRA-ALUE Harjavallan kaupungin Kalevan 202 kaupunginosan korttelin 15 tontit nro 3 ja 4. Kiinteistötunnukset ovat 79-202-15-3 ja 79-202-15-4.
Tontin 3 katuosoite on Sampsankatu 3.
Tontin 4 katuosoite on Ilmarisenkatu 6.
Tontin 3 pinta-ala on noin 4295 m².
Tontin 4 pinta-ala on noin 4368 m².

VUOKRAUSPÄÄTÖS Kaupungingeodeetti .__ .2026 § ____

VUOKRAEHDOT Kaikki tämän vuokrasopimuksen ehdot on kirjattu tässä vuokrasopimuksessa ja ne ovat seuraavat:

1 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

1.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

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

1.2 Rakentamisvelvoite

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu tai se puretaan, se on rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä pidentää tässä tarkoitettuja rakentamisaikoja.

1.3 Rakennusten ja tontin kunnossapito

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

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeytymisestä vuokralaisella ei ole

oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

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

1.4 Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueella harjoitettava toiminta ei aiheuta maaperän eikä pohjaveden pilaantumista. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä taikka pohjavesi on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen ja pohjaveden puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

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

Maa-alueen luovuttajan ja vuokraajan on esitettävä uudelle omistajalle tai haltijalle käytettävissä olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

1.5 Alivuokraus

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

1.6 Katselmukset

Vuokranantajalla 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.

1.7 Yhdyskuntatekniset laitteet ja maanalaiset hankkeet

Kaupungilla tai kaupungin oikeuttamalla alueen yhteistä perusinfrastruktuuria toteuttavalla toimijalla on oikeus korvauksetta sijoittaa tontille yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevat tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, joita varten saadaan tarvittaessa perustaa rasitteet kaupungin hyväksi. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

Vuokralainen on velvollinen kohtuullista vuokraa vastaan tarvittaessa varaamaan ja luovuttamaan tontille rakennettavasta rakennuksesta yleistä sähkönjakelua varten tarvittavalle muuntamolle tarkoituksenmukaisen, enintään 30 m²:n suuruisen teknisen tilan tai luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusosalta tai sen ulkopuolelta sopivan alueen erillistä muuntamorakennusta varten. Lisäksi kaupungilla tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

1.8 Luovutusvelvollisuus

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

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 50 vuotta, alkaen 1.1.2027 ja päättyen 31.12.2076.

2.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan 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 vuokratuokauden 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.

3 MAKSUT

3.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on sopimuksen kohteena olevista tonteista yhteensä 3.960,00 euroa (perusvuokra, joka tarkistetaan kohdan 3.2 mukaisesti).

Mikäli alueen kiinteistöjaotusta muutetaan vuokra-aikana, vuotuista vuokraa tarkistetaan pinta-alamuutosta vastaavasti.

Vuokra on maksettava kaupungin ilmoittamalle tilille vuosittain viimeistään kesäkuun 30. päivänä (eräpäivä).

3.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin 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 elinkustannusindeksin vuoden 2025 vuosikeskiarvo ja tarkistusindeksinä maksuvuotta edeltävän vuoden indeksin vuosikeskiarvo. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

3.3 Maksamattomat vuokrat

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

4 LUNASTAMINEN

4.1. Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokranantaja sitoutuu olemaan myymättä tonttia vuokra-ajan kuluessa muulle kuin vuokralaiselle, jolla on oikeus ostaa vuokra-alue omakseen sen jälkeen, kun kohdan 1.2 rakentamisvelvoite on kohtuudella täytetty.

Kauppahinta on sopimusvuoden ja kolmen seuraavan kalenterivuoden ajan vuokrasopimuksen alkamisesta lukien vuotuisen vuokran laskentaperusteena käytetty tontin arvo eli tontin arvo on se summa, joka kaupantekohetkellä tuottaa korkoa 4 %:n mukaan laskettuna vuokran määrän. Sen jälkeen kauppahinta määritellään vastaavasti, ellei ostohetkellä ole voimassa kaupunginvaltuuston hinnoittelupäätös, joka on tehty vuokrasopimuksen jälkeen. Muutoin kauppa tapahtuu kaupunginhallituksessa päätettävillä ehdoilla.

4.2 Vuokralaisen omaisuus

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan paikan kuntoonpanosta.

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 kuntoon panna 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.

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 vuoden ja loppuunsaattava kolmen (3) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

5.2 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.

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 kirjauttaminen

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa siten kuin maakaareissa (540/95) säädetään.

5.4 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen suorittamaan varainsiirtoveron ja kirjauttamaan vuokraoikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) säädetään.

5.5 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan kulloinkin voimassa olevan korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

5.6 Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 1.2 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen. Vuokralaisen omaisuutta ja alueen siistimistä koskee tällöin mitä kohdassa 4.2 on määrätty.

Mikäli rakennettavan rakennuksen rakentamiseksi on myönnetty tai voimassa valtion asuntolaina tai korkotukilaina, vuokranantaja sitoutuu laina-aikana olemaan irtisanomatta tai purkamatta tätä vuokrasopimusta.

5.7 Riitojen ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

5.8 Sopimuksen päättymisen

Tämä vuokrasopimus päättyy vuokra-ajan päättyessä ilman irtisanomista.

5.9 Aikaisempi vuokrasuhde

Tällä sopimuksella vuokrattu tontti on ollut vuokrattuna nykyiselle vuokralaiselle.

Vuokrasuhdetta jatketaan keskeytyksettä, mutta uusituin vuokraehdoin tällä uudella vuokrasopimuksella.

ALLEKIRJOITUKSET

Harjavallassa _ . päivänä kuuta 2026

Harjavalan kaupunki

Jari Prehti
kaupungingeodeetti

Tämän maanvuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

As. Oy Kullervon Salpa

allekirjoittaja N.N.