

# MAANVUOKRASOPIMUS

## 1 Johdanto

### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Porvoon kaupunki, Y 1061512-1, jäljempänä vuokranantaja  
PL 23, 06101 Porvoo  
*tonttipäällikön / maankäyttöinsinöörin päätös* \_\_.\_\_.\_\_\_\_ § \_\_, päätös on  
lainvoimainen

Vuokralainen: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ ja 1/2  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, 1/2  
jäljempänä vuokralainen  
\_\_\_\_\_

### 1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on Porvoon kaupungin \_\_. kaupunginosassa korttelissa \_\_\_\_ sijaitseva tontti \_\_ (638-\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_), joka on asemakaavamerkinnältään AO-30 (*erillispientalojen korttelialue*). Tontin osoite on \_\_\_\_\_ Porvoo. Tontin pinta-ala on \_\_\_\_ m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus \_\_\_\_ k-m<sup>2</sup>. Kartta liitteenä.

## 2 Vuokra-alueen käyttö

### 2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

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

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

### 2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 50 % kaavanmukaisesta asuinrakennuksen rakennusoikeudesta *sekä talousrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 50 % kaavanmukaisesta talousrakennuksen rakennusoikeudesta*, kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennus-tarkastusviranomainen voi *siinä / niissä* suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain 153 § tai 153 a §:n edellyttämän katselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

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

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan kaupungin laatimia rakennustapaohjeita.

### **2.3 Kunnossapito ym.**

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

Vuokra-alueella oleva kasvillisuus siirtyy vuokralaisen vastuulle ja hallintaan. Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muista puiden kaatamisen edellyttämistä luvista vastaa vuokralainen. Kaataminen ei edellytä vuokranantajan suostumusta. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien peruseräparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin peruseräparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

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.

### **2.4 Maaperän pilaantuminen**

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 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

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

Vuokra-alueen täyttäminen tai korottaminen maa- tai vesirakennustoiminnassa tai maa- ja kiviainesten ottamisessa syntyvällä pilaantumattomalla maa-aineksella ilman ympäristölupaa on kiellettyä, ellei ylijäämämaan hyödyntäminen tapahdu jätelain vastaavat vaatimukset täyttävän hyväksytyt suunnitelman tai luvan (kuten rakennusluvan) mukaisesti. 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.

### **2.5 Alivuokraus**

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

### **2.6 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.

## 2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

## 2.8 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki 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.

## 3 Vuokrasuhteen kesto

3.1 Vuokra-aika Vuokra-aika alkaa \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ja päättyy 31.12.\_\_\_\_.

### 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

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on \_\_\_\_\_ ja \_\_\_/100 (\_\_\_\_,\_\_) euroa (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra maksetaan jaettuna kahteen erään. Ensimmäinen erä on maksettava viimeistään huhtikuun 30. päivänä ja toinen erä viimeistään lokakuun 31. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

Sen vuoden vuokra, jona sopimus allekirjoitetaan, on \_\_\_ ja \_\_\_/100 (\_\_\_\_,\_\_) euroa. Vuokran ja tontin lohkomiskulujen yhteissummasta on kuusisataa (600,00) euroa maksettu tontin varausmaksuna \_\_.\_\_.20\_\_. Loput tämän vuoden vuokran ja tontin lohkomiskulujen yhteis-summasta, \_\_\_\_\_ ja \_\_\_/100 (\_\_\_\_,\_\_) euroa, maksetaan edellä mainitusta poiketen kaupungin osoittamalle tilille viimeistään \_\_.\_\_.2021.

### 4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin (1951=100) 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 vuoden 20\_\_ tammikuun indeksiluku, joka on \_\_\_\_\_. Tarkistusindeksi on maksuvuoden tammikuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

#### 4.3 Lisärakentamisen ja -rakennusoikeuden vaikutus vuokraan

Milloin kohdassa 4.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen pinta-alaa tai kustannuksia, vuokraa korotetaan lisärakentamisen johdosta vastaavassa suhteessa.

Milloin kohdassa 4.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty kaavanmukaista rakennusoikeutta, vuokraa korotetaan kaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

#### 4.4 Muut maksut

Porvoon vesi perii erillisen taksan mukaisen liittymismaksun yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisestä. Lisäksi tontin vuokralainen vastaa kiinteistön tonttijohtojen rakentamis- ja kunnossapitokustannuksista Porvoon veden yleisten liittymismääräysten ja sopimusehtojen mukaisesti.

Mikäli Porvoon vesi on rakentanut valmiiksi tonttijohtot katujohdosta tontille, määräytyvät kustannukset ko. alueen keskimääräisten kustannusten perusteella muissa tapauksissa todellisten kustannusten mukaan.

Kiinteistönmuodostamisesta aiheutuneet lohkomiskulut ovat \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) euroa ja ne suoritetaan ensimmäisen vuokranmaksun yhteydessä.

Vuokralainen rakentaa uudet tonttijohtot vesi- ja viemärlaitoksen määräysten mukaisesti, mikäli yleiset vesi- ja viemärijohtot uusitaan alueella. Jos kiinteistötoimitus osoittautuu tarpeelliseksi, on vuokralainen velvollinen suorittamaan toimituskustannukset. Vuokralainen on velvollinen maksamaan myös mahdolliset yksityistielain mukaiset maksut.

#### 4.5 Maksamattomat vuokrat

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

### 5 Lunastaminen

#### 5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitettuna alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 2.2 tarkoitettuna rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvästi käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia

- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä
- 4) puita, pensaita ja muita istutuksia.

## 5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

## 5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

## 5.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 3.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 25 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimus-kauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleenvuokraamisen ajankohtana, mutta vuokra-lainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

## 5.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, joita vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen vastaa myös siitä omaisuudesta, minkä on sallinut tuotavan vuokra-alueelle. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva edellä mainittu omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

## 5.6 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue sen jälkeen, kun kohdan 2.2. rakentamisvelvoite on täytetty. Vuokranantaja määrittelee kauppahinnan. Lunastamisen edellytyksenä on, että asemakaava on lunastusajankohtana ajanmukainen. Mikäli kaavamääräykset ovat muuttumassa, lunastushinta määräytyy uusien olosuhteiden mukaan.

## 6 Muut sopimusehdot

### 6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle kohdan 2.2 mukaisen rakentamisveloitteen täyttävä rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

### 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 (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädetyssä 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.

### 6.3 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 (540/1995) on säädetty.

### 6.4 Vuokraoikeuden luovutusrajoitus

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tontin vuokraoikeutta edelleen ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta ennen kuin kohdan 2.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty.

Mikäli vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden edelleen ilman vuokranantajan suostumusta ennen kuin rakentamisvelvoite on täytetty, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertsuorituksena sopimussakon, joka on kaksikymmentä (20) kertaa luovutusajan-kohdan vuosivuokran määrä.

### 6.5 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/1982) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

### 6.6 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 2.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

### 6.7 Vakuus

Vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saada riittävän suuruinen panttioikeus, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy, vuokralaisen vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokralaisen rakennuksiin tämän sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksien ja suoritusten täyttämisen vakuudeksi sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamiseksi.

## 6.8 Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin vuotuisen vuokranmaksun kaksinkertaisen määrän.

## 6.9. Hulevedet

Luonnontilaiselta alueelta tai puisto- tai lähivirkistysalueelta tontille valuvien vesien imeyttäminen tai johtaminen sadevesiviemäriin tai ympäristöön kuuluu vuokralaiselle. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapuritontille.

Hulevesien määrän vähentämisessä ja viivyttämisessä tulee noudattaa asemakaavaa ja rakennustapaohjeita.

## 6.10 Lisäehdot

---

Jos vuokranantaja ei käytä edellä kohdassa 6.6 mainittua irtisanomisoikeuttaan, on vuokralainen velvollinen suorittamaan vuosivuokran lisäksi sopimussakkoa kulloinkin maksettavan vuosivuokran suuruisen määrän laskettuna yli määräajan menevältä ajalta.

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan ja toimittamaan Porvoon kaupungille ylimääräisen mullan, jota ei tontin kunnostamiseen tarvita. Ylimääräisen mullan toimituksesta tulee sopia Porvoon kaupungin kuntatekniikan kanssa vähintään kaksi viikkoa aikaisemmin kuin multa on tarkoitus siirtää pois tontilta. Kaupungilla ei kuitenkaan ole velvollisuutta vastaanottaa multaa eikä kaupunki maksa luovutuksesta taikka toimituksesta mitään korvauksia.

Mikäli alueelle laaditaan uusi asemakaava, jossa tontin pinta-ala, rakennusoikeus tai käyttötarkoitus muuttuu, muutetaan vuokrasopimusta vastaavasti.

## 6.11 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

## 6.12 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan sen allekirjoituksin.

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

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

## Allekirjoitukset