

# VUOKRASOPIMUS

## VUOKRANANTAJA

Ylöjärven kaupunki  
PL 22, 33471 YLÖJÄRVI,  
jäljempänä kaupunki.

0158221-7

## VUOKRAAJA

Nimi  
Osoite  
jäljempänä vuokraaja.

XXXXXX-XXXX

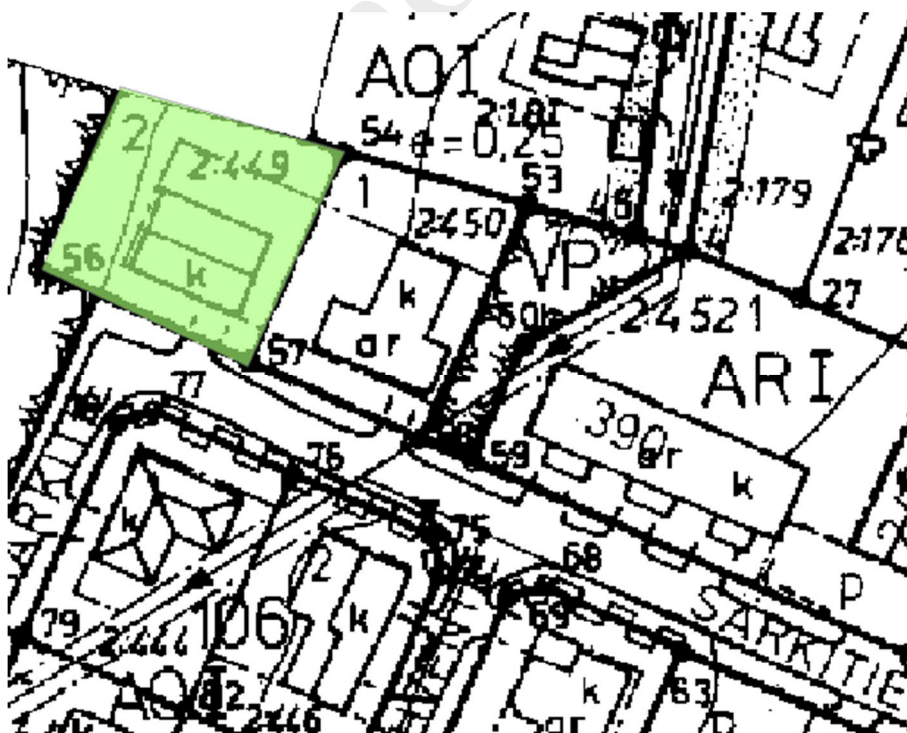
## VUOKRAKOHDDE

Kaupunki: Ylöjärvi  
Kiinteistö: 980-403-2-449  
Pinta-ala: 1000 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 250 k-m<sup>2</sup>  
Osoite: Särkitie 12  
Kaava: Asemakaava (Vuorentaustan kaava uudella pohjalla), AO (erillispientalojen korttelialue),  
kortteli 71 tontti 2

## RAKENNUKSET

Vuokrakohteella on vuokralaisen omistama tai omistamia rakennuksia.

Tontti on rajattu alla olevaan karttaan.



**VUOKRA-AIKA**

Vuokra-aika on 50 vuotta alkaen tämän sopimuksen allekirjoituspäivästä ja päättyy 17.9.2075.

**VUOKRAN MÄÄRÄ**

Vuotuinen vuokra on 6 % tontin myyntihinnasta ( $70 \text{ €/m}^2 \times 1000 \text{ m}^2 = 70\,000 \text{ €}$ ) 4200,00 euroa (perusvuokra).

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että edellä mainittu vuokra toimii perusvuokrana ja perusindeksilukuna on sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksiluku (2332).

Vuokranmaksu tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutosta vastaavaksi. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä (2332) ja kerrotaan perusvuokralla.

Tontin vuokraa voidaan edellä mainitun lisäksi tarkistaa yleisen maanhintakehityksen perusteella vuokra-aikana 10 vuoden välein tarkistusajankohdan mukaiseen kaupunginhallituksen hyväksymään hintaan.

**VUOKRAN MAKSU**

Vuokralainen maksaa vuokran vuokranantajan osoittamalle tilille kalenterivuosittain kahdessa erässä, 31.3. ajalta 1.1.–30.6. ja 30.9. ajalta 1.7.–31.12.

Jollei vuokramaksua määräaikana suoriteta, vuokraaja on velvollinen maksamaan erääntyville erille korkolain mukaisen viivästyskoron eräpäivästä lukien.

**KÄYTTÖTARKOITUS**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asuinrakentamista varten, miten alueen lainvoimaisessa asemakaavassa on säädetty.

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.

Aluetta ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

**RAKENTAMISVELVOITE**

1. 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.

2. Vuokraaja vastaa tontin rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä sekä perustamistavan valinnasta, sekä vastaa niiden kustannuksista kokonaisuudessaan.

3. Vuokralaisen laiminlyödessä määritetyn rakennusvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus kuukauden jälkeen rakennusvelvollisuuden täyttämiseksi määrätyn ajan päättymisestä irtisanoa sopimus, paitsi milloin alueelle rakennettavaa rakennusta varten on myönnetty ja voimassa valtion asuntolaina, jota ei ole maksettu tai määrätty maksettavaksi takaisin.

Jos rakennuksen rakentaminen irtisanomisen tapahtuessa on aloitettu, pantinhaltijalla on oikeus 1. momentissa mainitussa tapauksessa saada alue vuokralle jäljellä olevaksi vuokra-ajaksi samoin ehdoin, kuin alue on ollut vuokrattuna vuokraajalle. Milloin pantin haltija haluaa käyttää mainittua oikeuttaan, on hänen siitä ilmoitettava kaupungille kolmen kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen irtisanomisesta tiedon saatuaan.

## VUOKRAEHDOT

### Vuokrattavaan kohteeseen tutustuminen

Vuokraaja on tarkastanut tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokraaja on verrannut näitä seikkoja tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokraajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

### Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokraaja on velvollinen hakemaan vuokraoikeuden kirjaamista kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen tekemisestä.

Ellei vuokraaja täytä 1. momentissa mainittua velvollisuutta, kaupunki on oikeutettu suorittamaan toimenpiteet vuokraajan kustannuksella.

### Vuokraoikeuden siirto

Vuokraaja ei saa kaupungin suostumuksetta antaa tonttia tai sen osaa toisen käytettäväksi taikka muutoin hallittavaksi. Vuokraaja on kuitenkin oikeutettu kaupunkia kuulematta siirtämään vuokraoikeuden kokonaisuudessaan toiselle. Luovutuksesta on kuukauden kuluessa kirjallisesti ilmoitettava kaupungille esittäen samalla luovutuskirja ja muut tarpeelliset asiakirjat ja jättäen niistä jäljennökset. Mitä tässä sopimuksessa on sanottu vuokraajasta, koskee myös sitä uutta vuokramiestä, jolle vuokraaja on siirtänyt vuokraoikeuden.

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tonttia kolmannelle vuokra-ajan kuluessa.

### Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, on velvollinen maksamaan viivästyskorkoineen myös ne vuokrat, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

### Osto-oikeus

Vuokraajalla on oikeus ostaa tontti omistukseensa, kun tontin rakentamisvelvoite on täyttynyt. Kaupunki päättää tontin myyntihinnan. Vuokrakohteen myyntihinta asetetaan vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ensimmäiseksi kolmeksi vuodeksi vuokrasopimuksen allekirjoitushetken myyntihinnan tasoiseksi.

### Uudelleen vuokraaminen

Vuokraajalla, joka on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa, on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, mikäli se uudelleen luovutetaan vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen.

Jos vuokraaja haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

### Vuokra-alueen kunnossapito ym.

Vuokraaja on velvollinen pitämään tontilla olevat rakennukset sekä alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä. Vuokraajan on pidettävä rakennukset riittävästi palovakuutettuna. Tontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennustarkastajan luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on säilytettävät puut tarpeellisin osin suojattava.

### MUUT VUOKRAEHDOT

#### Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokraaja on velvollinen huolehtimaan vuokratun tontin kohdalla olevan asema-kaavatien kunnossa- ja puhtaanapidosta sen mukaan kuin kulloinkin voimassa olevat säännökset määräävät.

Kaupunki voi ottaa edellä tarkoitetut tehtävät tai osan niitä suoritettavakseen, jolloin vuokraaja on velvollinen suorittamaan tästä kaupungille keskimääräisten todellisten kustannusten mukaisen korvauksen.

#### Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokra-alue on ollut aikaisemmin saman vuokralaisen hallinnassa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulaissa (527/2014) tarkoitetulla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa pilaantunut alue vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta. Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt jätettä tai muuta ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

#### Yhdyskuntatekniset laitteet

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.

#### Katselmukset

Kaupungilla on oikeus toimittaa tontilla katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokraajalle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokraajan tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko tontti ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

#### Lisätiedot

Vuokraaja vastaa kunnallistekniikan liittymismaksuista kokonaisuudessaan, jotka Ylöjärven Vesi Oy perii voimassa olevien taksojen mukaisesti.

#### Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta johtuvat arvioinnit ja erimielisyydet käsitellään siinä järjestyksessä kuin maanvuokralaissa on säädetty.

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.

#### Kaupungin lunastusvelvollisuus

Kun vuokrasuhde päättyy, on kaupunki velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat vuokraajan rakennukset.

Lunastuskorvaus on 60 prosenttia rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Jos tontin vuokraoikeuteen ja sillä oleviin vuokraajan rakennuksiin kohdistuu kiinnityksiä, suorittaa kaupunki kiinnityksen haltijan sitä ajoissa vaatiessa yllä mainitun lunastuksen siten, että siitä välittömästi kiinnityksen haltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etuoikeuden mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokraajalle.

#### Uudelleen vuokrauksen vaikutus kaupungin lunastusvelvollisuuteen

Kun vuokra-aikaa maanvuokralain mukaisesti pidennetään, siirtyy kaupungin lunastusvelvollisuus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Milloin kaupunki on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokraajalle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi vuodeksi tontin uudelleenvuokraamiseen vuokramaksusta, joka ei ylitä alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokraaja ei ole hyväksynyt tarjousta, ei kaupunki ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

#### Lunastamatta jäävä osuus

Vuokraaja on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokraajan lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

#### KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginhallituksen päätös 16.6.2025 § \_\_\_\_  
Päätös on \_\_\_\_.

#### SOPIMUSSAKKO

Jos vuokraaja siirtää vuokraoikeuden toiselle ennen rakentamisvelvollisuuden täyttymistä tai muutoin rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kaupungille vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkona 1.5 kertaa maapohjan arvo eli 105 000 €.

Kaupunki voi erityisen painavista syistä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

## ALLEKIRJOITUKSET

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen kaupungille ja toinen vuokraajalle.

Ylöjärvellä \_\_. \_\_. \_\_

VUOKRANANTAJA

Ylöjärven kaupunki

---

Janne Kuronen  
Tontti-insinööri

VUOKRALAINEN

---

Luonnos 10.6.2025