

# MAANVUOKRASOPIMUS<sup>1</sup>

## 1 JOHDANTO

Tämä sopimus koskee Ylöjärven kaupungin lukuun käyttäjänä ja Kuntarahoitus Oyj:n omistukseen rakennettavan Vuorentaustan koulun ja päiväkodin rakennuspaikan vuokraamista.

### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja ja maanomistaja:	Ylöjärven kaupunki (Y-tunnus: 0158221-7) PL 22 33471 Ylöjärvi (myöhemmin tässä sopimuksessa "vuokranantaja")
Vuokralainen ja rakennuksen omistaja:	Kuntarahoitus Oyj (Y-tunnus 1701683-4) PL 744 00101 HELSINKI (myöhemmin tässä sopimuksessa "vuokralainen")
Rakennuksen käyttäjä:	Ylöjärven kaupunki (Y-tunnus: 0158221-7) PL 22 33471 Ylöjärvi (myöhemmin tässä sopimuksessa "käyttäjä")

### 1.2 Sopimuksen kohde ja vuokra-alue

Ylöjärven kaupungissa sijaitseva kiinteistö 980-403-2-824. Vuokra-alueen osoite on Mesikuja 1, 33430 Ylöjärvi.

## 2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Käyttötarkoitus ja rakentaminen

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla Ylöjärven kaupungin lukuun rakennettavan koulun ja päiväkodin rakennuspaikaksi. Vuokralainen saa rakentaa ja sijoittaa vuokra-alueelle vuokralaiselle kuuluvia rakennuksia ja laitteita. Vuokra-alueelle rakennetaan uudisrakennuksena koulu- ja päiväkotirakennus, joka tulee rakennushankkeen leasingrahoittajan eli Kuntarahoitus Oyj:n omistukseen ja edelleen Ylöjärven kaupungin hallintaan luovutettavaksi erillisellä leasingsopimuksella. Vuokranantaja vakuuttaa, että vuokra-alueella ei sijaitse muita rakennuksia kuin Kuntarahoitus Oyj:n omistukseen tuleva koulu- ja päiväkotirakennus.

Vuokranantaja vakuuttaa, että Kuntarahoitus Oyj:n omistukseen rakennettavaan rakennukseen ei muodostu eikä muodosteta vuokra-alueella, muun kiinteistön alueella tai korttelin alueella olevaan rakennukseen, rakennelmaan tai muihinkaan omaisuuseriin yhteisomistusta ja se toteutetaan kaikin osin teknisesti erillisenä rakennuksena. 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 viranomaisluvut 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 ympäristönsuojelulainsäädännössä 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 Ylöjärven kaupungin 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.<sup>2</sup>

## **3.2 Uudelleenvuokraus**

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

---

<sup>2</sup> Vuokra-ajan oltava vähintään 2 x kiinteistöleasingisopimuksen vuokra-aika.

- 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 40 800,00 euroa.

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 2027 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 2026 helmikuun indeksiluku, joka on 2359.

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 oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

Vuokranantaja ja koulu- ja päiväkotirakennuksen käyttäjä

Ylöjärven kaupunki

\_\_\_\_\_

Vuokralainen

Kuntarahoitus Oyj

\_\_\_\_\_

### LIITTEET

Maanvuokrasopimuksen karttaliite

