

Nro: 197

## MAANVUOKRASOPIMUS (D)

### 1 JOHDANTO

#### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:

Loviisan kaupunki, 0203263-9

Osoite: Mannerheiminkatu 4, PL 77, 07901 Loviisa

Vuokralainen:

**Nimi, SOTU**

Osoite:

Xxxxx:n päätös xx.xx.202x § xx on saanut lainvoiman.

**Tällä vuokrasopimuksella korvataan xx.xx.xxxx allekirjoitettu maanvuokrasopimus. Vuokraus tapahtuu maanvuokralain (258/66) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana.**

#### 1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittama vuokra-alue on koko kiinteistö tai rajamerkein merkitty vuokra-alue kiinteistöstä 434-x-xx-xxx Loviisan kaupungin xxxx kylässä, pinta-ala xxxx m<sup>2</sup>. Vuokra-alueen osoite on xxxxxx, 07xxx Loviisa.

Vuokra-alue sijoittuu alueelle, joka on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (maankäyttö- ja rakennuslaki 72. §, 44. §) osoitettu virkistysalueeksi.

Tämän vuokrasopimuksen ehdot on laadittu siten, että rakennuspaikkaa ei ole tarkoitettu lomarakennuspaikaksi. Mikäli vuokra-alueelle vahvistetaan uusi kaava, jossa alueen käyttötarkoitus poikkeaa nykyisestä, vuokrasopimusta tarkistetaan muuttuneen tilanteen edellyttämällä tavalla kaavan lainvoimaistumisen jälkeisen vuoden loppuun mennessä uudelleen.

Vuokra-aluetta ei ilman Vuokranantajan lupaa saa käyttää muuhun kuin vapaa-ajankäyttöön.

#### 1.3 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 15 vuotta. Vuokra-aika alkaa 1.1.2023 ja päättyy 31.12.2037.

#### Huom!

Ei ole välttämättä aikaisemmasta KH:n linjauksesta poiketen perustetta vain viiden vuoden sopimukselle. 15 vuotta voisi olla tässä tapauksessa sopiva pituus. Kaavaa tullaan tarkistamaan ko. ajan kuluessa, mutta nykyisen merkinnän vallitessakin kyseinen kohde voisi olla mahdollista vuokrata hieman pidemmäksi ajanjaksoksi. Jos kaavaa muutetaan, niin ehdot sitten sen mukaan.

### 2 MAKSUT

#### 2.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle vuotuista vuokraa xxx,xx euroa (perusvuokra), joka on 5 prosenttia rakennuspaikan arvosta.

Vuotuista vuokraa (perusvuokraa) alennetaan kohdassa 1.2 ilmenevien kohteen käyttötarkoitukseen liittyvien tekijöiden takia. Vuokran laskennassa käytettävää rakennuspaikan arvoa alennetaan 50 prosentilla.

Vuokra maksetaan kalenterivuositain Vuokranantajan lähettämän laskun mukaisesti Vuokranantajan osoittamalle tilille.

## **2.2 Indeksiehto**

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 2.1 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 vuoden 2022 joulukuun indeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin maksuvuotta edeltävän vuoden marraskuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

Mikäli alue myöhemmin kaavoitetaan, vuokria ja vuokraehtoja tarkistetaan soveltuvin osin kaavan osoittamaa käyttötarkoitusta ja muita ehtoja vastaavaksi. Sopimusta tarkistetaan tuolloin kaavan lainvoimaistumista seuraavan kokonaisen kalenterivuoden päättyessä.

## **2.3 Viivästyskorko**

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

## **3 UUELLEEN VUOKRAUS**

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue käyvästä vuokrasta uudelleen vuokralle, mikäli vuokra-alue luovutetaan uudestaan vuokralle samanlaiseen loma-asuntotarkoitukseen ja Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa. Jos Vuokralainen tai hänen oikeudenomistajansa haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä vuokra-ajan päättymistä edeltävän vuoden kuluessa Vuokranantajalle kirjallinen ilmoitus sillä uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

Mikäli Vuokralainen ei halua jatkaa vuokrasopimusta sopimuskauden päättyessä, ei Vuokranantajalla ole velvollisuutta lunastaa Vuokralaisen rakennuksia, laitoksia tai laitteita eikä suorittaa korvausta tehdyistä parannuksista. Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen poistamaan vuokra-alueelta omistamansa ja sijoittamansa rakennelmat, laitokset ja laitteet sekä muun omaisuutensa ja siistimään vuokra-alueen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, mikäli Vuokranantajan ja Vuokralaisen välisissä neuvotteluissa ei muuta sovita. Muussa

tapauksessa Vuokranantajalla on oikeus menetellä vuokra-alueella olevalla omaisuudella haluamallaan tavalla ja siistiä alue Vuokralaisen kustannuksella.

Mikäli Vuokranantaja ei vuokraoikeuden päättyessä halua jatkaa vuokrasopimusta, Vuokranantaja on velvollinen lunastamaan Vuokralaisen luvalliset rakennukset 60 prosentin teknistä arvoa vastaavasta summasta.

#### 4 IRTISANOMINEN

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä vuokrasopimus, jos Vuokralainen rikkoo tätä sopimusta, vuokra-alue pidetään epäsiistinä, sitä käytetään ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin tai sillä harjoitetaan toistuvasti toimintaa, joka melulla, savulla tai muulla vastaavalla häitällä kohtuuttomasti häiritsee naapurustoa taikka jos rakennukset jätetään hoitamatta tai ne jäävät käyttämättömiksi.

Irtisanomisen edellytyksenä on, että Vuokralainen ei ensin kehotuksen ja sen jälkeen varoituksen saatuaan ole poistanut irtisanomisperustetta kuuden kuukauden kuluessa varoituksesta tiedon saatuaan.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä vuokrasopimus milloin tahansa päättymään kuluvan vuoden lopussa sillä ehdolla, että Vuokralainen purkaa ja kuljettaa pois alueella olevat rakennukset, laitteet ja rakennelmat sekä siistiä alueen Vuokranantajaa tyydyttävään kuntoon viimeistään kolmen kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä.

#### 5 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

##### 5.1 Käyttötarkoitus

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty ja muutenkin tätä sopimusta tulkittaessa noudatetaan vuokrasuhteessa 29. päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 1., 5., 6. ja 7. lukujen säännöksiä siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty. **Vuokra-alue vuokrataan vapaa-ajankäyttöön tarkoitettuna paikkana, jossa alueen kaavassa osoitettu käyttötarkoitus asettaa rajoitteita rakentamiselle.**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisen mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralainen ei saa toimenpiteillään aiheuttaa Vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

##### 5.2 Rakentaminen

Vuokra-alueelle sallitaan vain voimassa olevien kaavamääräysten tai lupaviranomaisten lupapäätösten mukainen rakentaminen.

Mikäli alueelle vahvistetaan asemakaava, yleiskaava, rakennusohjeet, erillinen järjestyssääntö tms. tai alueelle laaditaan Vuokranantajan toimesta muunlainen maankäyttösuunnitelma, sitoutuu Vuokralainen sitä noudattamaan.

Vuokra-alueelle ei saa rakentaa uusia rakennuksia. Vanhoja rakennuksia voi pitää kunnossa ja niissä voidaan suorittaa muita kuin uudisrakentamiseen verrattavia

rakentamistoimenpiteitä. Edellä kerrotuista ehdoista voidaan poiketa vain Vuokranantajan suostumuksella ja asianomaisten lupapäätösten nojalla.

### **5.3 Kunnossapito ym.**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokranantajan omistamia rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokra-alueella kasvavat puut ovat Vuokralaisen omaisuutta. Vähäistä suurempia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, jos ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada Vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista 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 perusparannuksista tai muista töistä.

### **5.4 Ympäristönsuojelulain 139. §:n selontekovelvollisuus**

Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole Vuokranantajan tietojen mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

### **5.5 Maaperän pilaantuminen**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei Vuokralaisen toiminnasta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin ympäristönsuojelulain (527/2014) 16. tai 17. §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut vuokra-aikana, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen 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.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella tapahtuneista ympäristövahingoista, jotka ovat peräisin Vuokralaisen koko hallinta-ajalta. Muulta ajalta peräisin olevista ympäristövahingoista vastaa Vuokranantaja.

### **5.6 Alivuokraus**

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

### **5.7 Katselmukset**

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta Vuokralaiselle.

## **6 MUUT SOPIMUSEHDOT**

## **6.1 Vuokraoikeuden siirto**

Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty ilman Vuokranantajan lupaa.

Vuokralaisen kuollessa vuokrasopimus pysyy voimassa maanvuokralain (1966/258) 53. §:n mukaisesti, jos Vuokralaiselta jää leski, rintaperillinen tai ottolapsi ja joku tai jotkut heistä niin haluavat sekä ilmoittavat siitä Vuokranantajalle kolmen kuukauden kuluessa Vuokralaisen kuolemasta.

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

## **6.2 Vuokra-alueen ostaminen**

Mikäli Vuokranantaja päättää tulevaisuudessa rakennuspaikkojen myymisestä, Vuokralaiselle ei muodostu vuokrasuhteen johdosta etuoikeutta rakennuspaikan ostamiseen vuokratuella tai sen päätyttyä. Vuokranantaja päättää mahdollisista luovutusehdoista itsenäisesti.

## **6.3 Tie- ja venepaikkaoikeudet**

Mahdolliset vuokra-alueen edellyttämät tiejärjestelyt, tiestön kunnossapito tai rakentaminen eivät kuulu Vuokranantajan vastuulle.

Vuokra-alueella on käyttöoikeus kiinteistörekisterioteeseen merkittyihin tieoikeuksiin 000-xx-xx-xx.

/

Vuokra-alueella ei ole kiinteistörekisteriin merkittyjä tieoikeuksia.

/

Vuokrasopimuksen liitekartalle on merkitty Vuokranantajan omistamalla maa-alueella oleva vuokra-alueelle johtava kulkuyhteys.

Vuokra-alueella on auto- ja venepaikkaoikeus liitekartan osoittamalla paikalla, jonka rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa Vuokralainen.

/

Vuokra-alueeseen ei kuulu auto- tai venepaikkaoikeutta.

## **6.4 Sopimuksen purkaminen**

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

## **6.5 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan vuokra-alueen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

## **6.6 Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

## **6.7 Asiakirjoihin tutustuminen**

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisterin ote
4. kaavakartat ja määräykset.

## **6.8 Sopimussakko ja vahingonkorvaus**

Mikäli Vuokralainen muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle tästä aiheutuvan vahingon.

### **6.9 Vuokraoikeuden kirjaaminen**

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

### **ALLEKIRJOITTAMINEN**

Tätä sopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Loviisassa      xx.xx.2023

VUOKRANANTAJA LOVIISAN KAUPUNKI

Marko Luukkonen                      /                      Antti Piippo  
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö      maankäyttöinsinööri

VUOKRALAINEN

NN