

## MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus nro 434-  
(Eteläharju, Loviisa)

### VUOKRANANTAJA

#### Loviisan kaupunki

y-tunnus: 0203263-9  
osoite: PL 77, 07901 Loviisa  
puhelin: 0440 555 421  
päätös: (maankäyttöinsinööri 2024 § xx)

### VUOKRALAINEN

#### LPOnet Osk Anl

y-tunnus: 0129056-4  
osoite: Linnunrata 6, Loviisa  
postiosoite: LPOnet Osk Anl, PL 69, 07901 Loviisa  
asiaa hoitaa:  
sähköposti:

### VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoittama vuokra-alue on kiinteistöön Puistot 5 434-5-9903-0 kuuluva noin 100 neliömetrin (10 m x 10 m) kokoinen alue Loviisan kaupungin Eteläharjun kaupunginosassa.

Vuokra-alue on osoitettu 31.5.2019 voimaantulleessa hyväksytyssä asemakaavan muutoksessa (434-31-5) puistoksi (VP) ja liityntäpysäköintipaikaksi (LP). Vuokra-alue sijoittuu osittain osoitteessa Eteläharju 1 olevan kiinteistön vieressä olevalle liityntäpysäköintialueelle ja siihen rajoittuvaan puistoon. Vuokra-alueen tunnus on 434-5-9903-0-V3xx. Vuokra-alue on merkitty liitekarttaan.

## 1 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 1.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (29.4.1966/258) 5. luvun tarkoittamalla tavalla telemaston ja siihen liittyvän laitesuojan sijoituspaikaksi.

Vuokra-alueelle saa rakentaa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymän telemaston ja siihen liittyvät tarvittavat rakennelmat. Alueen käyttäminen muuhun tarkoitukseen on kielletty.

Vuokralainen ei saa toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa.

## 1.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokra-alueella kasvavat puut ovat vuokranantajan omaisuutta. 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.

## 1.3 Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokra-aikaa tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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) 7. tai 8. §: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.

Vuokralaisen tulee vuokra-ajan päättyessä esittää kaupungille riittävä selvitys siitä, mitä toimintaa alueella on harjoitettu ja mitä jätteitä tai aineita alueella säilytetään tai on säilytetty sekä, onko maaperän todettu pilaantuneen taikka onko maaperässä jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän pilaantumisen.

## 1.4 Roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei sen toimesta eikä muutenkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin roskaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan puhdistamisesta siten kuin jätelain (646/2011) 8. luvussa säädetään.

## **1.5 Alivuokraus**

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

## **1.6 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.

## **1.7 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii 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 haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

## **1.8 Luovutusvelvollisuus**

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi, yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

## **1.9 Kulku vuokra-alueelle**

Vuokra-alueelle kuljetaan kiinteistöllä 434-5-9903-0 Puistot 5 olevan liityntäpysäköintialueen kautta.

## **2 VUOKRASUHTEEN KESTO**

### **2.1 Lyhytaikainen vuokra (rakennuslupavaihe)**

Vuokra-aika on aluksi 12 kuukautta tämän sopimuksen allekirjoittamispäivästä. Vuokralaisen on haettava tänä aikana kohdassa 1.1 mainitun käyttötarkoituksen mukaista rakennuslupaa hankkeelleen. Jos vuokralainen ei saa hankkeelleen rakennuslupaa, vuokrasopimus raukeaa 12 kuukauden jälkeen, tai kun rakennusvalvontaviranomainen on antanut kieltävän päätöksensä.

Rakennuslupavaiheen vuokra-aikaa jatketaan tarvittaessa yksi (1) vuosi kerrallaan, kunnes vuokralainen on saanut lainvoimaisen poikkeamispäätöksen mukaisen rakennusluvan hankkeelle.

Jos todetaan, että vuokralainen ei saa tarvittavaa poikkeamislupaa ja rakennuslupaa hankkeelleen, vuokrasopimus purkautuu kuluvan sopimuskauden määrääjän umpeuduttua.

## **2.2 Pitkäaikainen vuokra (toteutus- ja käyttövaihe)**

Vuokra-aika on 1+30 vuotta. Vuokra-aika alkaa xx.xx.2024 ja päättyy xx.xx.2055.

## **2.3 Uudelleenvuokraus**

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.2 mainitun vuokrauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvollisuutensa
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määrääjän päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan uudelleen vastaavaan käyttötarkoitukseen.

## **3 MAKSUT**

### **3.1 Vuokra**

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kahdeksansataakahdeksankymmentäkaksi (882,00) euroa.

Vuokra maksetaan kalenterivuosittain yhdessä erässä vuokranantajan lähettämän laskun mukaisesti vuokranantajan osoittamalle tilille.

Edellä mainitusta poiketen vuodelta 2024 vuokraa maksetaan vuokrapäivien määrän suhteessa koko vuoden päiviin.

### **3.2 Indeksiehto**

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100) 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 vuoden 2024 elokuun indeksiluku (2323). Tarkistusindeksi on kunkin maksuvuotta edeltävän vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

### **3.3 Maksamattomat vuokrat**

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

## **4 MUUT SOPIMUSEHDOT**

### **4.1 Rakentamisvelvoite**

Vuokra-alueeseen ei kohdistu rakentamisvelvoitetta ennen hyväksytyä poikkeamispäätöksen lainvoimaa.

Rakentamisvelvoite astuu voimaan poikkeamispäätöksen saatua lainvoiman. Rakentamisvelvoiteaika on 3 vuotta, jonka kuluessa rakentaminen on saatettava loppuun. Vuokralainen sitoutuu täyttämään rakentamisvelvoitteen annetussa määräajassa. Vuokranantaja voi erityisen painavista syistä myöntää lisäaikaa rakentamiselle. Rakentamisvelvoitteen ylittävältä ajalta peritään sopimussakkona kaksinkertaista vuosivuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

### **4.2 Vahinkotapahtuma**

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama masto tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava masto. Rakennustyö on aloitettava vuoden kuluessa ja loppuunsaatettava kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

Muussa tapauksessa vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

### **4.3 Vuokraoikeuden siirto**

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa eikä aluetta tai sen osaa saa luovuttaa tai vuokrata kolmannelle.

### **4.4 Laskutus- ja ilmoitusasiat**

Vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava kirjallisesti nimeään, laskutusosoitettaan tai yhteyshenkilöään koskevat muutokset vuokranantajalle.

### **4.5 Viivästyskorko**

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4. §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

### **4.6 Sopimuksen purkaminen**

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 20. ja 21. §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 1.1 määriteltyä käyttötarkoituksen rajoitusta. Lisäksi vuokranantajalla on oikeus

purkaa sopimus, mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen (loppukatselmus hyväksyty) toteuttamisen annettujen määräaikojen puitteissa tai ei ole aloittanut rakentamisvelvoitteen täyttämistä (aloituskokous) 3 vuoden kuluessa rakentamisvelvoitteen syntymisestä.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus myös kohdan 4.2 mukaisen vahinkotapahtuman jälkeisestä rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä.

Vuokralaisella on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralaisen arvion mukaan sillä ei ole edellytyksiä harjoittaa alueella kohdan 1.1 mukaista toimintaa tai kohdan 1.1 mukaisen toiminnan harjoittaminen ei ole vuokralaisen arvion mukaan toteuttamiskelpoista.

#### **4.7 Sopimussakko ja vahingonkorvaus**

Mikäli vuokralainen muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvan vahingon.

#### **4.8 Kohteeseen tutustuminen**

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen rajat ja maasto-olosuhteet sekä verrannut näitä kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

#### **4.9 Asiakirjoihin tutustuminen**

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, jotka ovat

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

#### **4.10 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

#### **4.11 Sopimuksen voimaantulo**

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

**LIITTEET** Kartta vuokra-alueesta

**PÄIVÄYS** Loviisassa x. päivänä xxxxkuuta 2024

#### **ALLEKIRJOITUKSET**

Tätä vuokrasopimusta on tehty kahtena (2) kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle.

**Vuokranantajana**

LOVIISAN KAUPUNKI

Marko Luukkonen  
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö

**Vuokralaisena**

LPOnet Osk Anl:n puolesta valtakirjalla

XXXX XXXX

XXXX