

Maanvuokrasopimus

Sopijapuolet

Vuokranantaja	Tornion kaupunki (0193524-6) Jäljempänä myös ”kaupunki”
Vuokralainen	Lapin hyvinvointialue (y-tunnus 3221332-6) Jäljempänä myös ”vuokramies”

Jäljempänä kumpikin yksittäin ”Sopijapuoli” tai ”Sopijapuolet” silloin, kun tarkoitetaan molempia Sopijapuolia samanaikaisesti.

Vuokrakohde

kaupunginhallituksen xx.xx.2026 §:n x mukaan (päätos lainvoimainen) Tornion kaupungin **22. Kivirannan kaupunginosan** vahvistetun asemakaavan mukaisen **korttelissa 7** olevan lohkomalla muodostettavan tontin, jonka kaavan mukainen käyttötarkoitus on Y eli yleisten rakennusten korttelialue.

Muodostettavan tontin pinta-ala on noin 4380 m² ja se muodostetaan tonttijaon voimaantulon jälkeen erillisessä lohkomistoimituksessa tontista 851-22-7-7, johon vuokraus kohdistuu ennen tontin lohkomista. Tontin lohkomistoimituksessa vuokraoikeus kohdennetaan em. lohkottavaan tonttiin.

Tontti vuokrataan sijaishuoltoyksikön rakentamista varten.

(jäljempänä ”Vuokrakohde”).

Vuokrauksen ehdot

1 §

Vuokraus tapahtuu 29.4.1966 annetun maanvuokralain 5. luvun mukaisena muun maan vuokrana.

2 §

Vuokrakausi alkaa x.x.2026 ja kestää neljäkymmentä (40) vuotta, päättyen x.12.2066.

3 §

Perusvuosivuokra on **4 408,47**euroa (alv 0 %) sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2339 (perusindeksi). Vuokranmaksu on määrätty sen hintatason mukaan, joka vastaa elinkustannus- indeksin (v. 1951 = 100) arvoa 2339 (vuoden 2025 keskiarvo) .

Vuokra tarkistetaan vuosittain edellisen vuoden elinkustannusindeksin keski-indeksin (tarkistusindeksi) mukaan siten, että tarkistusindeksin ollessa perusindeksiä suurempi, tarkistettu vuokra on vastaavassa suhteessa perusvuokraa suurempi. Mikäli tarkistusindeksi on pienempi kuin perusindeksi, on tarkistettu vuokra vastaavassa suhteessa perusvuokraa pienempi.

Vuokra laskutetaan kunkin vuoden huhtikuussa. Vuokrasta mahdollisesti maksettava arvonlisävero lisätään vuokraan.

Jos vuokraa ei määräajassa suoriteta, vuokramies on velvollinen maksamaan erääntyneille erille vuotuista viivästyskorkoa viivästysajalta korkolain (633/1982) 4 §:n mukaisesti.

4 §

Vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, jos se yleensä vuokralle annetaan entiseen tarkoitukseen. Viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä tulee kaupungin todistettavasti ilmoittaa vuokramiehelle, tuleeko tontti uudelleen vuokrattavaksi samaan tarkoitukseen vai eikö, ja myönteisessä tapauksessa millä ehdoilla. Jos kaupunki näin on ilmoittanut aikovansa uudelleen antaa tontin vuokralle, ja jos vuokramies tahtoo käyttää etuoikeutensa siihen, on hänen tästä ilmoitettava kaupungille viimeistään kolme (3) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä uhalla, että hän muuten menettää oikeutensa.

5 §

Jos tonttia vuokrakauden päättyessä ei anneta uudelleen vuokralle, on vuokramies velvollinen kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättyessä omalla kustannuksellaan poistamaan tontilla olevat rakennukset ja muut laitteet, ollen vuokramies kuitenkin velvollinen tältäkin ajalta maksamaan täyden vuokran. Kaupungilla on kuitenkin oikeus lunastaa vuokrakauden päättyessä tontilla olevat kaikki rakennukset ja laitteet, mikäli siitä vuokramiehelle on ilmoitettu kuusi (6) kuukautta ennen vuokrauksen päättymistä. Lunastusmaksu suoritetaan tällöin arvioinnin perusteella huomioonottamalla kaikkien vuokramiehen omistuksessa olevien rakennusten ja laitteiden arvon siinä ajankohtana kuin vuokrakausi päättyy ja siinä kunnossa, missä ne silloin olivat.

6 §

Jos tontin vuokraoikeus ja vuokratontilla olevat rakennukset ovat velasta kiinnitetyt, suoritetaan 5 §:ssä mainittu lunastus siten, että lunastuksessa välittömästi saamamiehelle ulosotonhaltijan välityksellä suoritetaan lunastushinnasta kiinnitysten saamisten määrä korkoineen ja kuluineen etuoikeuden mukaan, minkä jälkeen vuokramies nostaa

jäännöksen.

7 §

Vuokramiehellä on oikeus Vuokranantajaa kuulematta siirtää tai luovuttaa vuokraoikeutensa kolmannelle (jäljempänä Siirronsaaja). Siirronsaaja on velvollinen 3 kuukauden kuluessa luovutuspäivästä luovutuskirjan näyttämällä siitä kirjallisesti ilmoittamaan kaupungille uhalla, että siirtäjäkin muussa tapauksessa jää vastuunalaiseksi vuokrasopimuksen täyttämisestä. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös siirtoasiakirjoista. Selvyyden vuoksi todetaan, että se mitä tässä sopimuksessa on määritelty koskevan Vuokralaista taikka olevan Vuokralaisen oikeus tai velvollisuus, koskee siirron toteuduttua Siirronsaajaa ja on siirron jälkeen siirronsaajan oikeus ja velvollisuus.

Siirronsaaja on aina vastuunalainen siitä, että hänen edeltäjänsä ehkä maksamatta jättämä vuokra ja viivästyskorko tulee asianmukaisesti hoidetuksi. Jollei siirtoilmoitusta tehdä, on Siirronsaajan maksettava kaupungille sopimussakkoa siitä varainsiirtoveron määrästä, jolla saantokirja on varustettava.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995, mahdollisine muutoksineen) on säädetty. Kirjaaminen on tehtävä kuuden (6) kuukauden kuluessa luovutuskirjan tekemisestä. Siirronsaajalla on oikeus saada tämän maanvuokrasopimuksen mukainen vuokraoikeus kirjatuksi maakaaren 14 luvussa tarkoitettuna erityisen oikeuden kirjaamisena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin parhaalle etusijalle Vuokranantajaa enempää kuulematta.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään

8 §

Vuokralainen tai tämän sopimuksen siirronsaajana oleva ja tämän sopimuksen tarkoittamaksi Vuokralaiseksi siirron jälkeen tuleva on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa maakaaren (12.4.1995/540, mahdollisine muutoksineen) mukaisesti kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän sopimuksen laatimisesta.

Vuokralainen on oikeutettu Vuokranantajaa enempää kuulematta hakemaan vuokraoikeuden kiinnittämistä/rekisteröimistä maakaaren (12.4.1995/540, mahdollisine muutoksineen) 14 luvussa tarkoitettuna erityisen oikeuden kirjaamisena parhaalle etuoikeussijalle. Vuokranantaja sitoutuu kaikin tavoin myötävaikuttamaan Vuokralaisen asemaa suojaavan kirjauksen rekisteröintiin.

Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä sopimus, jos Vuokralaisen tai tämän sopimuksen vuokraoikeuden siirronsaajan, tähän sopimukseen perustuvaa vuokraoikeuden kiinnitystä/rekisteröintiä ei kirjata maakaaren (12.4.1995/540, mahdollisine muutoksineen) 14 luvussa tarkoitettuna erityisen oikeuden kirjauksena parhaalle etuoikeussijalle vuokra-aluetta koskevan kiinteistön rasiustodistukselle.

9 §

Vuokramiehellä on oikeus lunastaa vuokratonttinsa asemakaavan mukaisena omaukseen. Lunastushintaan sovelletaan lunastusajankohdan mukaisia hintoja.

Vuokranantaja sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta kolmannelle

vuokrakauden aikana.

10 §

Vuokramies saa rakentaa tontille asemakaavan ja rakennusluvan mukaisia rakennuksia. Vuokramiehen on myös täytettävä ne velvollisuudet, jotka nykyiset ja myöhemmin vahvistettava rakennus-, palo- ym. ohjesäännöt mahdollisesti määräävät tontinomistajan ja vuokramiehen noudatettavaksi.

Vuokramies on tietoinen, että tontilla sijaitsee betonirakenteinen maakellari ja vuokralainen vastaa kellarin purkamisesta kustannuksellaan tontin rakentamisen yhteydessä.

11 §

Vuokrakohteen kadun puoleista reunaa jää rasittamaan maanalaisia johtolinjoja (sähköjohdot) varten varattu alue liitekartan mukaan. Ko. rasite perustetaan tontin lohkomistoimituksessa.

Vuokranantaja pidättää itselleen oikeuden laskea tarpeellisia johtoja tontille tai johtaa niitä sen yli. Vuokranantaja korvaa tästä aiheutuvan haitan tai vahingon erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

12 §

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan tontin osalle tulevan kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten laissa on säädetty. Milloin tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta kuitenkin sitä käytetään yleiseen liikenteeseen, on vuokramies velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty, jollei toisin ole sovittu.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan siitä, että vuokra-alueen hulevedet käsitellään vuokra-alueella.

13 §

Vuokramiehen on rakennettava tontille kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen laatimisesta. Ellei vuokramies täytä rakentamisvelvollisuutta määräajassa, kaupungilla on oikeus sanoa vuokrasopimus irti, jollei kaupunki ylivoimaisen esteen takia eri hakemuksesta myönnä vuokramiehelle lykkäystä rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen nähden. Ylivoimaiseksi esteeksi katsotaan muun muassa se, mikäli Vuokrakohteella havaitaan suunniteltu käyttötarkoitus huomioiden maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta tai maaperään haudattuja jätteitä, joka edellyttää kunnostustoimia taikka sellaisia johtoja tai putkia, jotka eivät ole olleet Vuokralaisen tiedossa.

Vuokranantaja ilmoittaa ja vakuuttaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella ole vuokrasuhteen alkaessa tiedettävästi harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä maaperään ole tiedettävästi haudattu jätteitä. Vuokrakohteella ei ole tehty selvityksiä tai tutkimuksia maaperän pilaantuneisuutta koskien.

Mikäli vuokrakohteella havaitaan myöhemmin suunniteltu käyttötarkoitus huomioiden maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta tai maaperään haudattuja jätteitä, joka

edellyttää kunnostustoimia, vastaa Vuokranantaja kaikista maaperän tai pohjaveden kunnostamisesta aiheutuvista kustannuksista (sisältäen mm. viranomais-, tutkimus-, valvonta-, raportointi- maansiirto-, kuljetus- ja kaatopaikkakustannukset). Edellä mainitussa tapauksessa Vuokranantajan kustannusvastuu kunnostamisesta on rajoitettu siihen tasoon, jota viranomaisen soveltuvien määräysten nojalla edellyttää, ottaen arvioinnissaan huomioon asemakaavan ja vuokraohteen käyttötarkoituksen asettamat vaatimukset. Mikäli viranomaisen edellyttää kynnysarvomaiden käsittelyä tai kunnostamista, Vuokranantaja vastaa myös kynnysarvomaiden käsittelystä tai kunnostamisesta aiheutuvista kustannuksista viranomaisen edellyttämään tasoon ja siltä osin kuin kynnysarvomaiden käsittely- tai kunnostuskustannukset ovat ylimääräisiä verrattuna tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin.

Vuokranantaja vastaa myös mahdollisesta naapurikiinteistöjen maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta, joka on aiheutunut Vuokraohteesta ja pilaantuminen on tapahtunut aikana ennen tämän maanvuokrasopimuksen solmimista.

Sopijapuolten tavoitteena on toteuttaa mahdolliset kunnostustyöt maanrakennustöiden yhteydessä ja sikäli kuin kunnostustyöt toteutetaan näin, Vuokranantaja vastaa vain sellaisista kunnostamisesta aiheutuvista kustannuksista, jotka ovat välttämättömiä pilaantuneisuuden kunnostamiseksi ja ovat ylimääräisiä verrattuna tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin (esimerkiksi pidemmät kuljetusmatkat tai kaatopaikkamaksut). Jos rakentamistöiden aloittaminen viivästyy, Vuokralaisella on kuitenkin oikeus halutessaan toteuttaa kunnostustyö omana hankkeenaan Vuokranantajan kustannuksella. Mikäli kunnostustyö toteutetaan omana hankkeenaan, Vuokranantaja vastaa vain kustannuksista, jotka ovat ylimääräisiä tavanomaisiin tulevaa hanketta palveleviin maanrakennuskustannuksiin verrattuna.

Mikäli Vuokraohteella havaitaan myöhemmin suunniteltu käyttötarkoitus huomioiden johtoja tai putkia, jotka eivät ole olleet Sopijapuolten tiedossa tämän Maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä ja Vuokraohteelle rakentaminen edellyttää johtojen tai putkien siirtämistä, vastaa Vuokranantaja tällaisten johtojen ja putkien siirtämisestä aiheutuvista kustannuksista täysimääräisesti.

14 §

Vuokramies on velvollinen pitämään rakennukset hyvässä kunnossa sekä täydestä arvosta palovakuutettuna. Tulipalossa tuhoutunut rakennus on viivytyksettä rakennettava uudelleen. Vuokramiehelle kuuluu tontin aitaaminen sekä aidan kunnossapito rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti.

Mikäli Vuokraohteella oleva Vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain ja mikäli uudelleen rakentamista tai rakennuksen kunnostamista ei suoriteta 2 vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta, kummallakin sopijapuolella on oikeus purkaa tämä maanvuokrasopimus, jolloin mitään hyvityksiä tai korvauksia ei tämän sopimuksen perusteella suoriteta puolin eikä toisin. Vuokramies vastaa kuitenkin toimenpiteistä tämän sopimuksen 5 §:n mukaisesti.

15 §

Tontilla oleva puusto kuuluu tonttiin ja sen omistaa kaupunki mahdolliseen tontin lunastukseen saakka. Vuokramies saa kaataa puita ainoastaan kaupungin luvalla. Vuokramies saa ostaa kaadetut puut, mikäli kaupunki ei niitä tarvitse.

Vuokranantaja sallii puuston kaatamisen siltä osin kuin se on tontin käyttötarkoitus

huomioiden sille rakennettavan rakennuksen tai rakennustyömaan vuoksi välttämätöntä.

16 §

Vuokramiehen on ennen varsinaisen rakennustyön aloittamista rakennettava rumpu kadun sivuojaan teknisen keskuksen ohjeiden mukaisesti. Rummun on oltava kooltaan vähintään Ø 300 mm. Sivuojaa ei saa tilapäisestikään tukkia.

17 §

Sivuojan takaluiskan saa kaupunki rakentaa osittain tai kokonaan tontin puolelle sellaisissa tapauksissa, missä ojaluiskaa ei voida kohtuudella katualueelle sijoittaa. Näissä tapauksissa vähennetään vuokran perusteena olevasta neliöhinnasta edellä mainittuun tarkoitukseen varattu alue.

18 §

Mikäli Sopijapuoli rikkoo tämän maanvuokrasopimuksen ehtoja, eikä kehotuksesta huolimatta korjaa menettelyään, on toinen sopijapuoli oikeutettu sopimussakkoon, joka vastaa korkeintaan senhetkisen kaksinkertaisen vuokran määrää.

Sopijapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle Sopijapuolelle aiheuttamansa välittömän vahingon, joka johtuu tämän Maanvuokrasopimuksen ehtojen rikkomisesta siltä osin kuin vahinko ylittää suoritettujen sopimussakon määrän.

19 §

Tämän sopimuksen kohdalla noudatetaan huhtikuun 29. päivänä 1966 annettua maanvuokralakia siihen liittyvine muutoksineen.

20 §

Jos erimielisyyttä syntyy tämän vuokrasopimuksen soveltamisesta, pyritään asia ratkaisemaan ensisijaisesti Sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli asiassa ei päästä sovinnolliseen ratkaisuun, voidaan asia jättää Lapin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Liitteet:

- kartta vuokra-alueesta
- rasitustodistus
- kiinteistörekisteriote

Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, joista toisen on saanut vuokranantaja ja toisen vuokramies.

Torniossa XX.XX.2026

TORNION KAUPUNGINHALLITUS

Jukka Kujala
kaupunginjohtaja

Anne Korhonen
Tekninen johtaja
Lapin hyvinvointialue