

# TEOLLISUUS- JA VARASTOTONTIN MAANVUOKRASOPIMUS

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja Kajaanin kaupunki, Y-tunnus: 0214958-9,  
Pohjolankatu 13  
87100 KAJAANI

Vuokralainen **xxxxx, Y-tunnus xxxx**  
**Perustettavan yhtiön lukuun?**  
**Osoite**  
**Postinumero ja Postitoimipaikka**

### 1.2 Vuokra-alue

Liitekartan mukainen määräala Kajaanin kaupungissa sijaitsevasta tontista nro 205-7-7-1, jonka pinta-ala on 2192 m<sup>2</sup>.

## 2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla varastoalueeksi ja/tai ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan teolliseen toimintaan.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

### 2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokra-alueella on vuokralaisen omistama n. 400 k-m<sup>2</sup> suuruinen varastorakennus, joka on rakennettu navetaksi ja myöhemmin muutettu varastokäyttöön sekä lisäksi myöhemmin valmistunut n. 147 k-m<sup>2</sup> suuruinen varastorakennus.

Jos rakennukset kokonaan tai osittain palavat tai muutoin tuhoutuvat, ne on kolmen (3) vuoden kuluessa uudelleen rakennettava.

Vuokranantaja tai vuokranantajan määräämä viranomainen voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus yhden (1) kuukauden kuluessa rakennusvelvollisuuden täyttämiseksi määrätyn ajan päättymisestä irtisanoa sopimus.

Vuokralaisen tulee suorittaa tarvittaessa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

### **2.3 Kunnossapito ym.**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten, aidan ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeyttämisestä 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.

### **2.4 Maaperän saastuminen ja pohjaveden puhdistamisvelvollisuus**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu, jos se olisi ollut hänen estettävissään. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristösuojelulain (527/2014) 133 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun laissa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

### **2.5 Alivuokraus**

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle.

### **2.6 Katselmuksset**

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

## 2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Kaupungilla on oikeus rakentaa ja pitää tontin alla, kellarin lattiatason alapuolella rataa, väestönsuojaa, johtotunneleita yms. ja järjestää niihin tarvittaessa sisäänmeno tontilta. Vuokralainen ei saa vuokra-alueella rakentaessaan vahingoittaa edellä mainittuja tiloja.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## 2.8 Luovutusvelvollisuus

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

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

## 3 VUOKRASUHTEEN KESTO

### 3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 20 vuotta, alkaa sopimuksen allekirjoittamisesta ja päättyy 31.12.2040.

## 4 MAKSUT

### 4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 821,91 euroa (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen jaettuna kahteen yhtä suureen erään. Ensimmäinen erä on maksettava viimeistään huhtikuun 30. päivänä ja toinen erä viimeistään lokakuun 31. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

### 4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100) seuraavasti:

Kohdan 4.1 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 2020 keski-indeksiluku, joka on 1974. Tarkistusindeksi on kunakin vuonna edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

#### 4.3 Asemakaavan muutoksen vaikutus vuokraan

Mikäli vuokra-alueen käyttötarkoitusta muutetaan tai rakennusoikeutta lisätään asemakaavan muutoksella siten, että vuokra-alueen arvo oleellisesti kohoaa, kaupungilla on oikeus vaatia vuokraa korotettavaksi edellä mainittua arvonnousua vastaavasti.

#### 4.4 Muut maksut

Vuokralainen maksaa sopimuksen kohdan 6.5 mukaisen vuokraoikeuden kirjaamisesta ja panttioikeuden perustamisesta perittävän maksun Maanmittauslaitoksen hinnoittelun mukaisesti.

**Mikäli vuokra-alueesta muodostetaan myöhemmin tontti, on vuokralainen velvollinen maksamaan tontinmuodostuksesta aiheutuvat viranomaismaksut kaupungin voimassa olevan kiinteistötoimitustaksan mukaisesti.**

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan vuokra-alueella olevat puut kaupungin hinnoittelun mukaisesti. Vuokra-alueella olevat puut ovat tämän jälkeen vuokraajan omaisuutta.

#### 4.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

### 5 LUNASTAMINEN

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

#### 5.1 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta ostaa vuokra-aluetta.

## 6 MUUT SOPIMUSEHDOT

### 6.1 Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua tai yleistä aluetta ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen asemakaavakatuja osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Vuokralainen on velvollinen antamaan kaupungin vaatiessa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka kaupunki päättää.

#### **Erityisehto:**

Vuokra-alueen haltija on velvollinen sallimaan kulun alueen muille tonteille tai vuokra-alueille rasitealueella 205-1994-K29 kulkevan tien kautta. Vuokra-alueen haltija on velvollinen tarvittaessa osallistumaan tien kunnossapitoon siitä saamansa hyödyn suhteessa. Niin kauan kuin tontin 205-7-7-1 muut osat ovat Kajaanin kaupungin hallinnassa, rasitealueella kulkevan tien kunnossapidosta vastaa Kajaanin kaupunki, joka veloittaa kustannukset tien käyttöön oikeutetuilta.

### 6.2 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennös siirron kirjaamisesta.

Jos vuokraoikeus siirretään muulle kuin aviopuolisolle, rintaperillisille, ottolapsille, vanhemmille tai sisaruksille ennen kuin rakennus on rakennettu tämän sopimuksen 2.2 kohdan mukaisesti, vuokraoikeuden siirtänyt vuokraaja on velvollinen suorittamaan kaupungille lisämaksuna kulloinkin kaupunginvaltuuston vahvistaman tontin myyntihinnan kolmin (3) kertaisen määrän ellei kaupunki yksittäistapauksessa erityisestä syystä myönnä tähän vapautusta.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaarissa (540/95) on säädetty.

### 6.3 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

### 6.4 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 2.2 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

## **6.5 Vakuus**

Vuokralainen antaa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi kolmen (3) vuoden vuosivuokran suuruisen ja ensimmäisen panttioikeuden vuokralaisen vuokraoikeuteen ja rakennuksiin. Panttioikeuden suuruus lasketaan vuokraushetken vuosivuokrasta ja se on kaksituhattaneljäsatäaksikymmentäviisi/74 (2465,74) euroa.

Tämän sopimuksen allekirjoittamisella vuokraaja valtuuttaa Kajaanin kaupungin kirjauttamaan vuokraoikeutensa ja antaa suostumuksensa siihen, että hänen vuokraoikeutensa ja vuokra-alueella oleviin rakennuksiin saa kiinnittää edellä mainitun panttioikeuden. Vuokralainen maksaa kirjaamis- ja kiinnittämiskulut.

## **6.6 Lisäehdot:**

Vuokraaja on velvollinen maksamaan yksityisten viemäreiden ja vesijohtojen talohaaran liittymien rakennuskustannukset kaupungin määräämien perusteiden mukaisesti.

Mikäli vuokra-alueella on yhteisiä viemäreiden ja vesijohtojen talohaaran liittymiä jonkin muun kiinteistön kanssa, niin kiinteistöjen vuokraajat ovat velvolliset pitämään yhteiset yksityiset johtolinjat kunnossa yhteisvastuullisesti.

Vuokra-alueelta tuleva ylijäämä louhe samoin kuin muu kiviaines on kaupungin omaisuutta. Vuokraaja on velvollinen kuljettamaan sen kaupungin osoittamaan paikkaan.

## **6.7 Sopimussakko**

Jos vuokraaja rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa ja vahingonkorvausta vuokra-alueen myyntihintaa vastaavan määrän, eli 22 kertaa kulloisen vuosivuokran määrän.

## **6.8 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tässä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Kainuun käräjäoikeudessa.

## **6.9 Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kaupungin osalta sitten, kun kaupungin viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

## 7 SOPIMUKSEN LUKEMINEN JA HYVÄKSYMINEN

Vuokralainen on tarkastanut paikan päällä käyden vuokra-alueen ja lukenut vuokrasopimuksen ja sen liitteet. Vuokralainen hyväksyy vuokrasopimuksen ja sen liitteiden määräykset ja rajoitukset vuokra-alueen ja sen ympäristön käytölle.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Kajaanissa \_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2020

**(Toimivaltaisen viranomaisen?) päätöksen xx.xx.2021 / § x perusteella  
KAJAANIN KAUPUNKI YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA**

\_\_\_\_\_  
Jussi Heikkinen  
tekninen johtaja

\_\_\_\_\_  
Tuija Aarnio  
Hallintojohtaja

Paikka ja aika edellä mainitut.

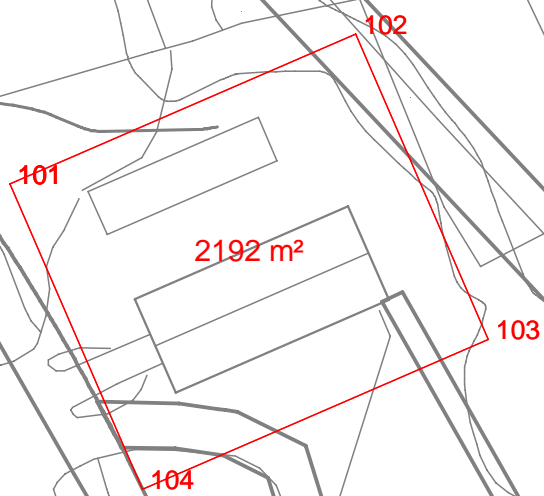
\_\_\_\_\_  
Etunimi Sukunimi

Allekirjoitukset oikeaksi todistavat:

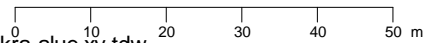
### LIITTEET:

- \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
1. kartta vuokra-alueesta  
2. johtokarttaote

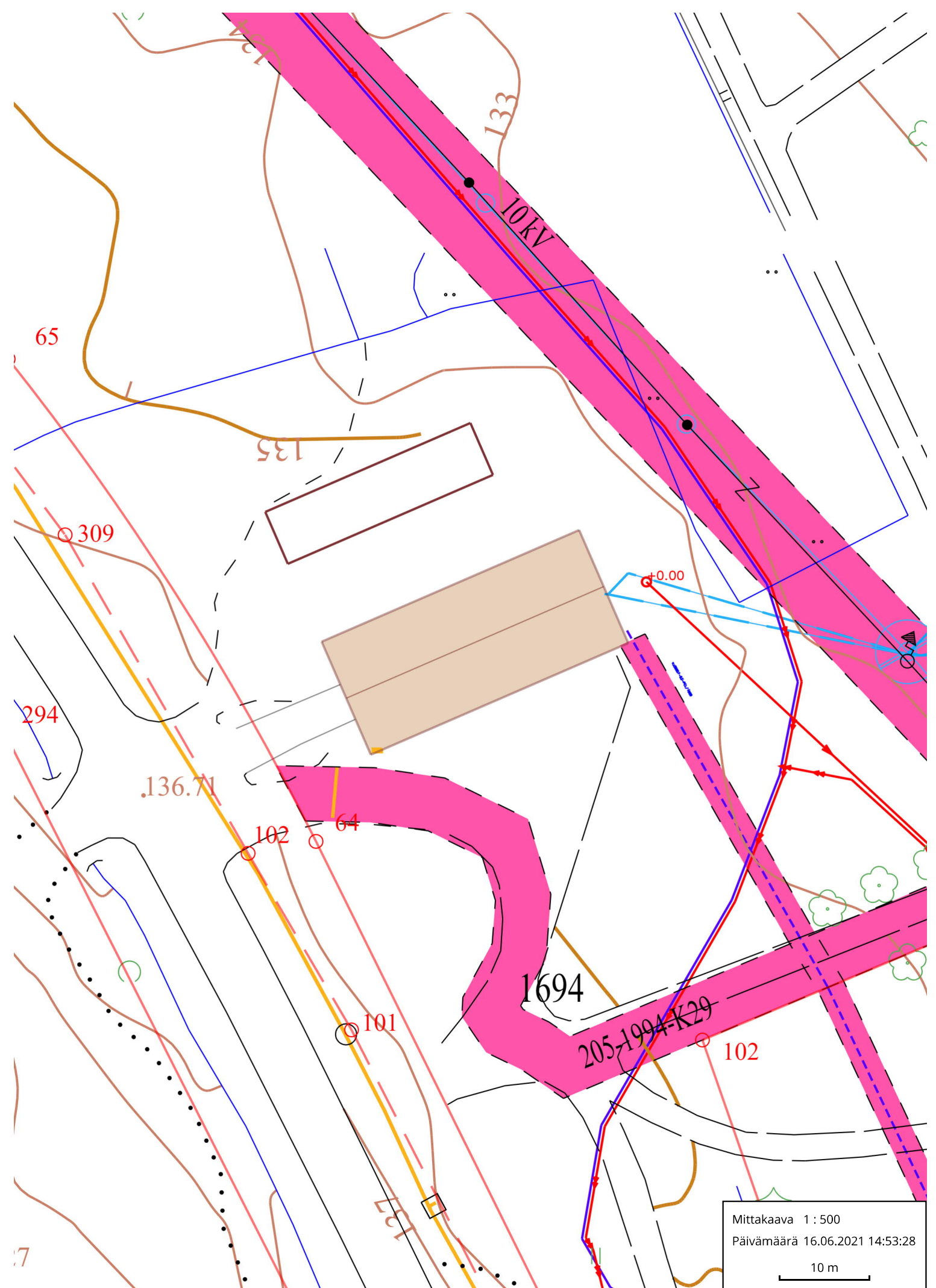
Vuokra-alue n. 2192 m<sup>2</sup> määräala  
kiinteistöstä 205-7-7-1



101	7127340.623	531798.089
102	7127360.461	531843.785
103	7127320.102	531861.308
104	7127300.263	531815.611







Mittakaava 1 : 500  
Päivämäärä 16.06.2021 14:53:28  
10 m