

# MAANVUOKRASOPIMUS

## 1. JOHDANTO

### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Loviisan kaupunki, 0203263-9  
(kaupunginhallitus 4.12.2023 § XXX)  
Osoite: PL 77, 07901 Loviisa

Vuokralainen: HH-Kala (yksityinen elinkeinonharjoittaja)  
Y-tunnus : 3352447-6  
Fantsnäsintie 1 A 2  
07910 VALKO

### 1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on Loviisan kaupungin Fantsnäsin kylässä sijaitsevaan tilaan Troolisatama (kiinteistötunnus 434-404-3-221) kuuluva, pinta-alaltaan noin 3 281 m<sup>2</sup> suuruinen vuokra-alue 404-3-221-V303. (kartta liitteenä).

Vuokraan sisältyy oikeus käyttää vuokra-alueen kohdalla rannassa sijaitsevaa betonilaituria lastaus- ja purkutöihin.

### 1.3 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2024 ja päättyy 31.12.2043.

## 2. MAKSUT

### 2.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 3150 euroa (perusvuokra).

Vuokra maksetaan kalenterivuosittain vuokranantajan lähettämän laskun mukaisesti vuokranantajan osoittamalle tilille.

### 2.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu kuluttajahintaindeksiin seuraavasti:

Kohdan 2.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen kuluttajahintaindeksin 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 2023 syyskuun indeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin maksuvuotta edeltävän vuoden syyskuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

## **2.3 Viivästyskorko**

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

## **2.4 Muut maksut**

Vuokranantaja pidättää Loviisan kaupungille oikeuden periä maankäyttö- ja rakennuslain mukaista hulevesimaksua ja Loviisan vesiliikelaitokselle oikeuden periä vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetun liittymismaksun ja perusmaksun sekä muita maksuja laitoksen toimittamista palveluista. Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan lisämaksun vesihuoltolain mukaisesti.

# **3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**

## **3.1 Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla laillista liiketoimintaa varten 7.8.2015 hyväksytyn asemakaavan 434\_11-47 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

## **3.2 Rakentaminen**

Vuokra-alueelle saa lisärakentaa asemakaavamääräysten mukaisia ja Loviisan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymiä elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia.

## **3.3 Kunnossapito ym.**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokra-alueen hulevedet tulee käsitellä vuokra-alueella.

Vuokra-alueella kasvavat puut ovat vuokralaisen 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.

### **3.4 Ympäristönsuojelulain 104 §: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.

### **3.5 Maaperän pilaantuminen**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueelle ei jätetä tai päästetä jätettä eikä muitakaan aineita siten, että seurauksena on maaperän pilaantuminen tai muu haitta, ympäristönsuojelulain 7 § (86/2000). Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin yllä tarkoittamalla tavalla pilaantunut vuokra-aikana, on vuokralainen velvollinen huolehtimaan siitä, että alue puhdistetaan edellä mainitun lain 75 § säädetyssä tavalla.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, voi valvontaviranomainen velvoittaa vuokralaisen puhdistamaan alueen ympäristönsuojelulain 84 §:n mukaisesti.

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

### **3.6 Roskaantuminen**

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

### **3.7 Alivuokraus**

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

### **3.8 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.

### **3.9 Luovutusvelvollisuus**

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

### **3.10 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.

## **4 LUNASTAMINEN**

Jos vuokralainen ei ennen kohdassa 4.1. asetetun määräajan päättymistä ilmoita käyttävänsä etuoikeutta uudelleenvuokraukseen tai vuokranantaja ei vuokraa uudelleen vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen, vuokralainen on vuokrasuhteen

päätyessä velvollinen viemään pois omistamansa 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 arviolta lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

## **5 MUUT SOPIMUSEHDOT**

### **5.1 Omistusvaatimus**

Vuokrasopimuksen solmiminen edellyttää vuokralaisen omistusoikeutta vuokra-alueella sijaitseviin kolmeen rakennukseen (rakennustunnukset 101148580D, 101148587M ja 101148590R).

### **5.2 Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se jolle, vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

### **5.3 Uudelleenvuokraus**

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 1.3 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa,
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata samaan käyttötarkoitukseen, ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut vuokranantajalle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan samaan käyttötarkoitukseen.

### **5.4 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito**

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty.

### **5.5 Sopimuksen purkaminen**

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 20 ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö kohdassa 3.3 tai 3.8 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen. Vuokralaisen omaisuuden poistamisen ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten kohdassa 4.2 määritellään.

## **5.6 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## **5.7 Sopimuksen voimaantulo**

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

## **5.8 Asiakirjoihin tutustuminen**

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterin ote
4. Kaavakartat ja määräykset

## **ALLEKIRJOITTAMINEN**

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

Loviisassa     xx.12.2023

LOVIISAN KAUPUNKI

HH-KALA

Marko Luukkonen  
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö  
(kaupungeingeodeetin sijaisena,  
Loviisan kaupungin hallintosääntö 164 §)  
vuokranantajana

Jesse Holmström  
elinkeinonharjoittaja  
vuokralaisena