



Maankäyttöinsinööri

30.04.2026

§ 10/2026

475/10.00.02/2026

Asianosainen /
Berörd part

Rakennusliike Lapti Oy / perustettava kiinteistöosakeyhtiö
Rakennusliike Lapti Oy / fastighetsaktiebolag som ska grundas

**Korttelin osan vuokraaminen 8. kaupunginosan korttelissa 807, kiinteistö 434-401-6-77
/ Utarrendering av en del av kvarter 807 i stadsdel 8, fastighet 434-401-6-77**

Asia/Ärende

Rakennusliike Lapti Oy / perustettava kiinteistöosakeyhtiö (myöhemmin "hakija") on pyytänyt saada vuokrata Loviisan kaupungin 8. kaupunginosassa, korttelissa 807, sijaitsevan kaavatontin nro 2 rakentamista varten. Rakennuksen valmistuttua hakija on halukas ostamaan alueen. Tontti on kaavamerkinnältään P ja tarkoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,2$. Luovutettavan alueen pinta-ala on 11 600 m² ja osoite Arkkitehdintie, Loviisa.

/
Rakennusliike Lapti Oy / fastighetsaktiebolag som ska grundas (nedan "sökande") har begärt att få arrendera plantomt nr 2 i kvarter 807 i Lovisa stads stadsdel 8 för byggande. Efter att byggnaden färdigställts vill den sökande köpa området. Tomten har planbeteckningen P och är avsedd som ett kvartersområde för servicebyggnader. Exploateringstalet för kvarteret är $e = 0,2$. Det område som ska överlätas har en areal på 11 600 m² och adressen är Arkitektvägen, Lovisa.

Perustelut/Motiveringar

Hakija on varannut aluetta suunnittelua varten. Kaupunki on neuvotellut hakijan kanssa hankkeen edellytyksistä ja tontinluovutuksen periaatteista. Hakija on suorittanut tutkimuksia alueella ja laatinut tarvittavat suunnitelmat hankkeesta. Aluetta on pienennetty voimassa olevan tonttijaon mukaisesta kaavatontista vastaamaan hakijan rakennushankkeen mitoitusta ja rakentamisveloitteen täyttämistä. Samalla on neuvoteltu vuokrasopimuksen sekä kiinteistökaupan esisopimuksen sisällöstä. Kaupungin lähtökohta on, että alueet pääsääntöisesti luovutetaan maanvuokralle. Kiinteistökauppa voidaan toteuttaa tietyn ajanjakson jälkeen, kun alueesta on kerätty vuokratuloa. Hakijan hankkeen edellytykset kuitenkin vaativat varhaista mahdollisuutta kiinteistökauppaan. Näin ollen osapuolet ovat sopineet varhaisen oston mahdollistamiseksi saamatta jäävien vuokratuottojen huomioimisen kauppahinnassa. Neuvotteluiden perusteella on todettu, että kiinteistökaupan edellytykset täyttyvät, kun

- hakijan rakennukset on lopputarkastettu
- hakija omistaa kyseiset rakennukset
- rakennusoikeudesta on käytetty vähintään 1600 m²



Maankäyttöinsinööri

30.04.2026

§ 10/2026

d. aluetta on vuokrattu vähintään yksi ja enintään kymmenen vuotta.

Edellytykset on kirjattu kiinteistökaupan esisopimukseen.

Kaupunginvaltuusto on 21.5.2025 § 60 päätöksessään hyväksynyt aluehinnoittelun Loviisan kaupungin asemakaavoitetuille alueille. Nyt kyseessä oleva kortteli kuuluu aluehinnoittelussa tarkoitettuun vyöhykkeeseen II, jossa P-tontin kerrosneliöhinta on 50 euroa.

11 600 m²:n kokaisen P-tontin hinnaksi tulee näin ollen $e = 0,2 * 11\,600\text{ m}^2 * 50\text{ €} = 116\,000\text{ €}$. Loviisan kaupungin käyttämä vuokrahinta on 5 % kiinteistön myyntihinnasta, jolloin vuosivuokraksi tulee 5 800 euroa. Hakija vastaa kaikista mahdollisista kuluista, kuten kaupanvahvistajan palkkioista sekä tonttijako- ja lohkomismaksuista.

/

Den sökande har reserverat området för planering. Staden har förhandlat med den sökande om projektets förutsättningar och principerna för tomtöverlåtelsen. Den sökande har genomfört undersökningar på området och utarbetat de nödvändiga planerna för projektet. Området har minskats från plantomten enligt den gällande tomtindelningen så att det motsvarar dimensioneringen av den sökandes byggprojekt och fullgörandet av byggnadsskyldigheten. Samtidigt har man förhandlat om innehållet av arrendeavtalet samt föravtalet om fastighetsaffären. Stadens utgångspunkt är att områden i regel upplåts genom arrende. Fastighetsköp kan genomföras efter en viss tidsperiod, när hyresinkomster har uppburits från området. Förutsättningarna för sökandens projekt kräver emellertid en tidig möjlighet till fastighetsköp. Parterna har därför kommit överens om att vid ett tidigt köp beakta uteblivna hyresintäkter i köpeskillingen. På basis av förhandlingarna har man konstaterat att förutsättningarna för fastighetsaffären uppfylls när

- a. den sökandes byggnader har slutgranskats
- b. den sökande äger de ifrågavarande byggnaderna
- c. minst 1 600 m² av byggrätten har använts
- d. området har arrenderats i minst ett och högst tio år.

Dessa villkor har antecknats i föravtalet om fastighetsaffären.

Stadsfullmäktige har i sitt beslut 21.5.2025 § 60 godkänt områdesprisbestämningen för Lovisa stads detaljplanerade områden. Ifrågavarande kvarter hör till zon II i områdesprisbestämningen där priset per kvadradmeter våningsyta för en P-tomt är 50 euro.

Priset för en P-tomt på 11 600 m² blir således $e = 0,2 * 11\ 600\ m^2 * 50\ € = 116\ 000\ €$. Lovisa stad tar ut ett arrende på 5 procent av fastighetens försäljningspris och då blir årsarrendet 5 800 euro. Den sökande svarar för alla eventuella kostnader, såsom köpvittnesarvoden samt avgifter för tomtindelning och styckning.

Päätös/Beslut

Loviisan kaupunki vuokraa hakijalle liitekartan mukaisen korttelin osan osoitteessa Arkkitehdintie 5 800 euron vuosivuokralla (perusvuokra). Vuokra-aika on 50 vuotta allekirjoittamispäivästä lukien. Samalla allekirjoitetaan erillinen kiinteistökaupan esisopimus, jossa kaupunki sitoutuu myymään vuokra-alueen hakijalle sopimuksessa kirjattujen ja perustelut-kohdassa esitettyjen edellytysten täytyessä. Kauppahinta on 26 kertaa kaupantekohetken vuosivuokra indeksikorjattuna.

Kaikki vuokralaisen ja vuokranantajan velvollisuudet on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen ja kiinteistökaupan esisopimusluonnokseen. Tähän päätökseen liittyvät sopimukset voidaan allekirjoittaa oikaisuvaatimusajan päättymistä odottamatta, mutta ne ovat kaupunkia sitovia vasta päätöksen saatua lainvoiman. Toimivaltainen viranhaltija voi tehdä vähäisiä ja teknisiä muutoksia sopimukseen.

/

Lovisa stad arrenderar ut till sökanden en kvartersdel enligt kartbilagan på adressen Arkitektvägen för ett årligt arrende på 5 800 euro (grundarrende). Arrendetiden är 50 år räknat från datumet för undertecknandet. Samtidigt undertecknas ett separat föravtal om fastighetsköp, där staden förbinder sig att sälja arrendeområdet till sökanden när de i avtalet angivna och i avsnittet Motiveringar framlagda villkoren uppfylls. Köpeskillingen uppgår till 26 gånger den vid köptillfället gällande årsarrenden, indexjusterad.

Arrendatorns och arrendegivarens samtliga skyldigheter finns antecknade i det bifogade utkastet till arrendeavtal och utkastet till föravtal om fastighetsaffären. De avtal som hör samman med detta beslut kan undertecknas utan att invänta utgången av besvärstiden, men de är bindande för staden först när beslutet vunnit laga kraft. Mindre och tekniska ändringar i avtalen får göras av behörig tjänsteinnehavare.

Päiväys ja allekirjoitus
Datum och underskrift

Loviisa 30.4.2026
Lovisa 30.4.2026

Tämä päätös on järjestelmäallekirjoituttu. /



Maankäyttöinsinööri

30.04.2026

§ 10/2026

Detta beslut är undertecknat i systemet.

Antti Piippo
Maankäyttöinsinööri
Markanvändningsingenjör

Jakelu/Distribution

Hakija/Sökande
Tekninen lautakunta/Tekniska nämnden



Maankäyttöinsinööri

30.04.2026

§ 10/2026

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Loviisan kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on se Loviisan kaupungin toimielin, jonka alla päätöksen tehnyt viranhaltija toimii.

Kirjaamon yhteystiedot:
Postiosoite: PL 77, 07901 Loviisa
Käyntiosoite: Mariankatu 12 A
Sähköpostiosoite: kaupunki@loviisa.fi
Puhelinnumero: 019 555 555

Kirjaamon aukioloajat ovat:



Maankäyttöinsinööri

30.04.2026

§ 10/2026

ma-ke 9–11.30 ja 12.30–15
to 9–11.30 ja 12.30–17
pe 9–11.30 ja 12.30–15

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Loviisan kaupungin kirjaamosta.



Maankäyttöinsinööri

30.04.2026

§ 10/2026

ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMRÖVNING

Den som är missnöjd med detta beslut kan begära omprövning skriftligt. Ändring i beslutet får inte sökas genom besvär hos domstol.

Rätt att begära omprövning

Omprövning får begäras av:

- den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (*part*), och
- kommunmedlemmar.

Tidsfrist för begäran om omprövning

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet.

Begäran om omprövning ska lämnas in till **Lovisa stads registratorskontor** senast under tidsfristens sista dag innan registraturen stänger.

En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet sändes, om inte något annat visas. Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas.

En kommunmedlem anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Dagen för delfåendet räknas inte med i tidsfristen för begäran om omprövning. Om den sista dagen för omprövningsbegäran infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får omprövning begäras den första vardagen därefter.

Omprövningsmyndighet

Omprövning begärs hos det Lovisa stads organ under vilket tjänsteinnehavaren som fattat beslutet lyder.

Registratorkontorets kontaktinformation:

Postadress: PB 77, 07901 Lovisa
Besöksadress: Mariegatan 12 A
E-postadress: kaupunki@loviisa.fi
Telefonnummer: 019 555 555

Registraturen är öppen:



Maankäyttöinsinööri

30.04.2026

§ 10/2026

måndag–onsdag 9–11.30 och 12.30–15

torsdag 9–11.30 och 12.30–17

fredag 9–11.30 och 12.30–15

Omprövningsbegärans form och innehåll

Omprövning ska begäras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I omprövningsbegäran ska uppges:

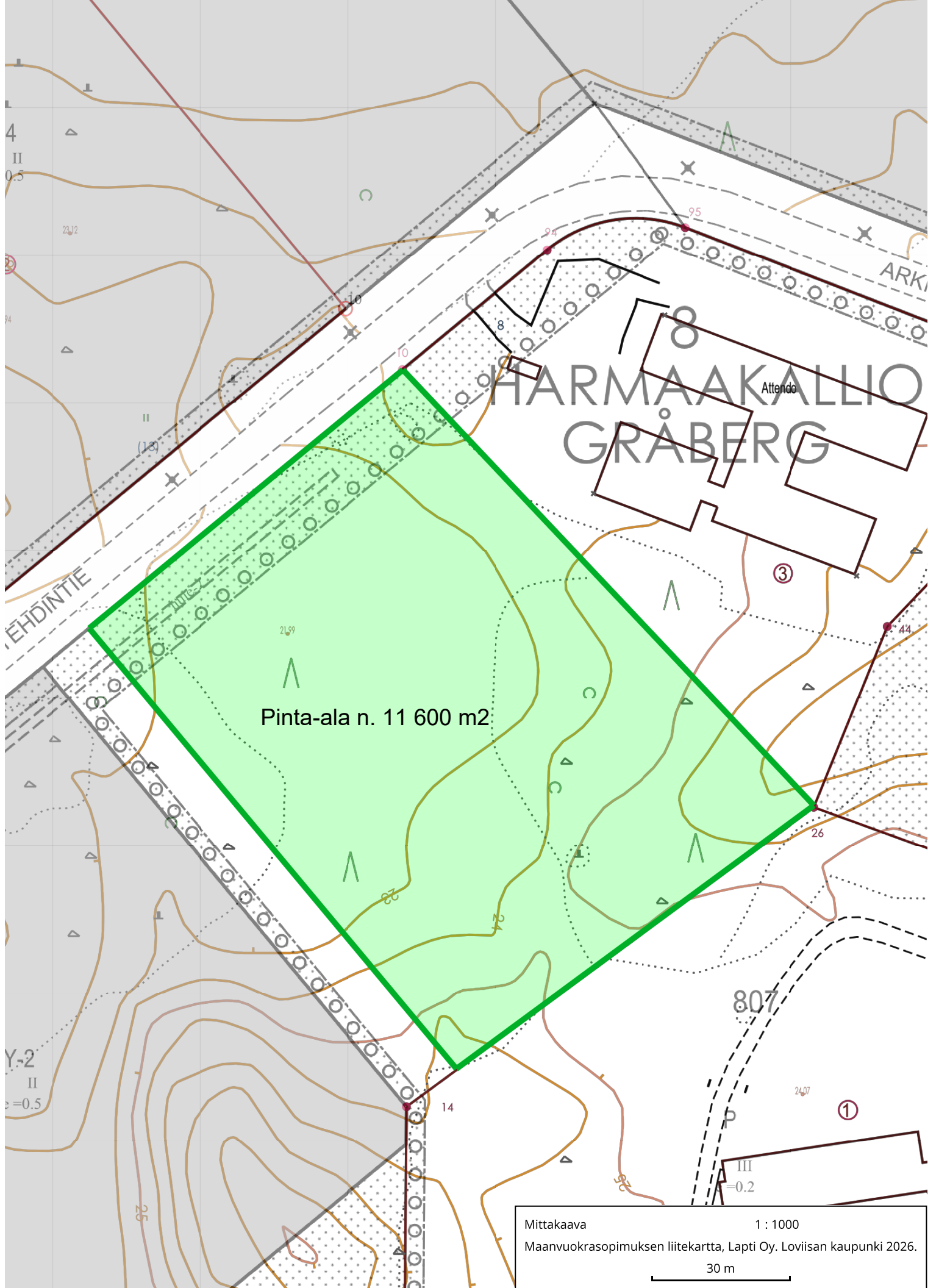
- det beslut i vilket omprövning begärs
- hurdan omprövning som begärs
- på vilka grunder omprövning begärs.

I omprövningsbegäran ska dessutom uppges namnet på den som har begärt omprövning samt personens hemkommun, postadress och telefonnummer.

Om omprövningsbeslutet får delges som ett elektroniskt meddelande ska också e-postadress uppges.

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Lovisa stads registratorskontor.



Pinta-ala n. 11 600 m²

HARMAAKALLIO
GRÅBERG

Attendo

Mittakaava 1 : 1000
Maanvuokrasopimuksen liitekartta, Lapti Oy. Loviisan kaupunki 2026.
30 m

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1. Myyjä Loviisan kaupunki, y-tunnus 0203263-9
Osoite: Mannerheiminkatu 4, PL 77, 07901 Loviisa

jäljempänä "Myyjä" tai "Vuokranantaja".

1.2. Ostaja Lapti Oy, y-tunnus xxxxx / perustettava kiinteistöosakeyhtiö
Osoite: xxxxx

jäljempänä "Ostaja" tai "Vuokralainen".

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Osapuolet ovat tänään, samana päivänä tämän esisopimuksen ("**Esisopimus**") allekirjoittamisen yhteydessä allekirjoittaneet maanvuokrasopimuksen, jolla Vuokralainen on vuokrannut Vuokranantajan omistamasta kiinteistöstä 434-401-6-77 noin 11 600 m²:n suuruisen, vuokrasopimuksen liitekartassa kuvatun alueen.

Maanvuokrasopimuksen kohdassa 4.6 on sovittu vuokra-alueita koskevasta Vuokralaisen osto-oikeudesta ja sen edellytyksistä sekä siitä, että osapuolet allekirjoittavat Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistön kaupan esisopimuksen. Tämän Esisopimuksen tarkoituksena on maakaaren muotomääräyksiä noudattaen vahvistaa, että Ostajalla on oikeus ostaa ja Myyjällä on velvollisuus myydä osto-oikeuden käyttämisen ajankohtana vuokrakohteena oleva alue tässä Esisopimuksessa sekä **liitteenä 1** olevassa kauppakirjaluonnoksessa sovituin ehdoin, mikäli tämän Esisopimuksen mukaiset kaupan tekemisen edellytykset täyttyvät.

3. KAUPAN KOHDE

Tämän Esisopimuksen mukaisena kaupan kohteena on Maanvuokrasopimuksen mukainen kulloinenkin vuokra-alue.

Esisopimuksen allekirjoittamispäivänä vuokra-alue ja kaupan kohde on kiinteistöstä 434-401-6-77 noin 11 600 m²:n suuruisen **liitteessä 2** kuvattu alue, joka lohkotaan erilliseksi kiinteistöksi ja jonka pinta-ala tarkentuu lohkomisen yhteydessä. Kiinteistön osoite on Arkkitehdintie, Loviisa. Mikäli Maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-alueita myöhemmin pienennetään tai suurennetaan, myös tämän Esisopimuksen ja kaupan kohteena on ko. pienentynyt tai suurentunut vuokra-alue.

4. KAUPAN EDELLYTYKSET

Ostajalla on oikeus ostaa kyseisen ajankohdan mukainen vuokra-alue omistukseensa, kun:

- a) Ostajan rakentamat rakennukset on lopputarkastettu, ja;
- b) ostaja omistaa alueella olevat rakennukset;
- c) Vähintään 1600 k-m² vuokra-alueen rakennusoikeudesta on käytetty;

- d) Maanvuokrasopimuksen kohdan 1.3 mukaista vuokra-aikaa on kulunut vähintään 1 vuosi ja enintään 10 vuotta.

Mikäli kaupan edellytykset ovat täyttyneet ja Ostaja haluaa käyttää osto-oikeuttaan, Ostajan tulee ilmoittaa osto-oikeutensa käyttämisestä kirjallisesti Myyjälle, ja Myyjä on velvollinen toteuttamaan kaupan ja allekirjoittamaan osaltaan kaupan kohdetta koskevan kauppakirjan ("**Kauppakirja**") **liitteen 1** mukaisin ehdoin kahden (3) kuukauden kuluessa Ostajan ilmoituksesta. **Liitteenä 1** olevassa kauppakirjaluonnoksessa hakasulkeilla merkityt kohdat täytetään tai poistetaan asianmukaisella tavalla Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

5. KAUPPAHINTA

Kaupan kohteen kauppahinta saadaan kertomalla kaupantekohetkellä voimassa olevasta vuokra-alueesta maksettava vuokran määrä 26:llä korjattuna elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutosta vastaavasti siten kuin vuokran tarkistamisesta on sovittu Maanvuokrasopimuksen kohdassa 2.2.

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa Myyjän osoittamalle pankkitilille.

6. MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

Myyjä lupautuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta vuokra-aluetta kolmannelle Maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän Esisopimuksen ja samanaikaisesti allekirjoitetun Maanvuokrasopimuksen ehtoja. Maanvuokrasopimus ja Esisopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti ja Esisopimuksen vahvistaa julkinen kaupanvahvistaja.

Muut lopullisen kaupan ehdot ovat **liitteenä 1** olevan kauppakirjaluonnoksen mukaiset.

7. SOPIMUKSEN SIIRTO

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kolmannelle siten kuin Maanvuokrasopimuksessa on sovittu.

8. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä Esisopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kun kaupanvahvistaja on vahvistanut sopimuksen. Tämä Esisopimus lakkaa olemasta voimassa ilman erillistä ilmoitusta (i) kun osapuolet ovat allekirjoittaneet kaupan kohdetta koskevan Kauppakirjan; tai (ii) 10 vuoden kuluttua Esisopimuksen allekirjoittamisesta), jos kiinteistön kauppaa ei ole tehty ennen kyseistä päivää.

Esisopimuksen voimassaolo lakkaa myös, mikäli osapuolet yhteisellä sopimuksella purkavat sopimussuhteen.

9. ILMOITUKSET

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muu kommunikaatio osapuolten välillä Esisopimukseen liittyen katsotaan asianmukaisesti tehdyksi, mikäli ne on toimitettu kirjallisessa muodossa postitse (kirjattuna), sähköpostina tai muutoin todistettavasti kyseessä olevalle osapuolelle seuraavasti:

Myyjälle:

Loviisan kaupunki

Osoite: Mannerheiminkatu 4, PL 77, 07901 Loviisa

Yhteyshenkilö: Tonttien luovutuksesta vastaava

Sähköposti: kaupunki@loviisa.fi ja tontit@loviisa.fi

Ostajalle:

Rakennusliike Lapti Oy / perustettava kiinteistöosakeyhtiö

Osoite:

Yhteyshenkilö:

Sähköposti:

10. RIIDANRATKAISU

Tästä Esisopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli riitaisuuksia ei saada ratkaistua neuvotteluin kahdessa kuukaudessa, riitaisuudet käsitellään kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

11. ALLEKIRJOITUKSET JA SOPIMUSKAPPALEET

Tätä kiinteistökaupan Esisopimusta on tehty kolme (3) samanlaista kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Loviisassa x. päivänä xxxxkuuta 2026

Myyjänä

Loviisan kaupunki

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Ostajana

Lapti Oy

xxxx
toimitusjohtaja
Lapti Oy:n puolesta valtakirjalla

Liitteet

1. Kauppakirjaluonnos
2. Liitekartta
3. Kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus ja rasisustodistus
4. Valtakirja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että Marko Luukkonen Loviisan kaupungin puolesta luovuttajana sekä xxx xxx valtakirjalla Rakennusliike Lapti Oy:n / perustettavan kiinteistöosakeyhtiön puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän Esisopimuksen, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä Esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Loviisassa xx. päivänä xxxxkuuta 2026

xxxx
xxxxinsinööri
kaupanhahvistaja 4341/xx
Loviisan kaupunki

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA**1. OSAPUOLET**

1.1. Myyjä Loviisan kaupunki, y-tunnus 0203263-9
Osoite: Mannerheiminkatu 4, PL 77, 07901 Loviisa

jäljempänä "**Myyjä**".

1.2. Ostaja [Rakennusliike Lapti Oy, y-tunnus xxxxx-x / perustettava kiinteistösa-
yhtiö]

Osoite: xxxx

jäljempänä "**Ostaja**".

2. TAUSTA

Myyjä ja Ostaja ovat [●].[●].202[●] allekirjoittaneet Kaupan Kohdetta (määritelty jäljempänä) koskevan maanvuokrasopimuksen ("**Maanvuokrasopimuksen**") sekä tämän kiinteistön kauppakirjan ("**Kauppakirja**") mukaista kauppaa koskevan kiinteistön kaupan esisopimuksen, jotka ovat tämän Kauppakirjan liitteenä 2. Osapuolet toteavat, että sanottu Maanvuokrasopimus lakkaa tämän Kauppakirjan allekirjoituksin Maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokrakohteen siirtyessä vuokralaisen, eli Ostajan omistukseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja omistaa kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat, eivätkä ne siten kuulu tämän Kauppakirjan mukaiseen Kaupan Kohteeseen.

3. KAUPAN KOHDE

Loviisan kaupungin 8. kaupunginosan korttelissa [807] sijaitseva tontti nro [●] (kiinteistötunnus [434-8-807-●] (jäljempänä "**Kaupan Kohde**"). Tontin pinta-ala on [noin 11 600] m². Tontti on osoitettu 22.6.2016 hyväksytyssä asemakaavassa kaavamerkinällä P, palvelurakennusten korttelialue. Kiinteistön osoite on [Arkkitehdintie], 07900 Loviisa.

4. KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kaupan Kohteen kauppahinta on [●] euroa.

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa Myyjän osoittamalle pankkitilille ja kuitataan vastaanotetuksi tämän Kauppakirjan allekirjoituksin.

5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan Kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Ostaja on hallinnut Kaupan Kohteena olevaa aluetta Maanvuokrasopimuksen perusteella

jo ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista.

6. VAARANVASTUU

Vaaranvastuu Kaupan Kohteesta siirtyy Ostajalle omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen yhteydessä.

7. KAUPAN MUUT EHDOT

7.1. Verot, maksut ja kustannukset

Kaupan Kohteeseen kohdistuvat hoito- ja ylläpitokustannukset, verot ja julkisoikeudelliset maksut, jotka eivät jo Maanvuokrasopimuksen perusteella ole olleet Ostajan vastuulla, siirtyvät Ostajan vastattaviksi omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

Ostaja vastaa tämän Kauppakirjan mukaisesta kaupasta maksettavasta kaupanvahvistajan palkkiosta.

7.2. Lainhuuto, kiinnitykset ja muut rasitukset sekä rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että se omistaa Kaupan Kohteen ja että sillä on lainhuuto Kaupan Kohteeseen.

Kaupan Kohde myydään vapaana kaikista kiinnityksistä, panttauksista, vuokraoikeuksista ja muista erityisistä oikeuksista sekä muista vastaavista kolmansien osapuolten oikeuksista ja rasituksista.

Kaupan Kohde myydään vapaana kaikista rasitteista ja käyttöoikeuden rajoituksista.

7.3. Varainsiirtovero

Kaupasta aiheutuvan varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

7.4. Liittymät

Kauppaan ei sisälly liittymiä.

7.5. Kaupan Kohteen kunto ja Ostajan tutustuminen Kaupan Kohteeseen

Myyjä vakuuttaa antaneensa Ostajalle ennen kauppaa kaikki sellaiset Kaupan Kohdetta koskevat tiedot, joiden voidaan katsoa vaikuttavan ostopäätökseen.

Ostajalla on **liitteenä 2** olevan Maanvuokrasopimuksen nojalla vuokraoikeuteen perustuva hallintaoikeus Kaupan Kohteeseen. Ostaja on tarkastanut Kaupan Kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Kaupan Kohteesta esitetyistä asiakirjoista saamiinsa tietoihin, eikä Ostajalla ole huomautettavaa näiden seikkojen osalta.

Ostaja on tutustunut Kaupan Kohteena olevaa kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. kiinteistörekisteriote [kaupantekopäivältä]

2. kiinteistörekisterin karttaote [kaupantekopäivältä]
3. lainhuutotodistus [kaupantekopäivältä]
4. rasisuodistus [kaupantekopäivältä]
5. asemakaavakartta ja kaavamääräykset

7.6. Ympäristösuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristösuojelulain 139 §:n mukaisesti Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella Kaupan Kohteena olevalla alueella ei ole Myyjän tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka ovat saattaneet tai saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Myyjän tiedossa ei myöskään ole, että alueella olisi aiemmin harjoitettu toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Kaupan Kohde on ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista ollut Ostajan hallinnassa osapuolten välisen Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjä ei vastaa Ostajan hallinta-aikana Ostajan tai Ostajan omien vuokralaisten aiheuttamasta mahdollisesta pilaantumisesta.

7.7. Irtain omaisuus

Tällä Kauppakirjalla ei ole myyty mitään irtainta omaisuutta eikä irtaimen omaisuuden myynnistä ole tehty erillistä sopimusta tämän kaupan yhteydessä.

8. ILMOITUKSET

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muu kommunikaatio osapuolten välillä Kauppakirjaan liittyen katsotaan asianmukaisesti tehdyksi, mikäli ne on toimitettu kirjallisessa muodossa postitse (kirjattuna), sähköpostina tai muutoin todistettavasti kyseessä olevalle osapuolelle seuraavasti:

Myyjälle:

Loviisan kaupunki

Osoite: Mannerheiminkatu 4, PL 77, 07901 Loviisa

Yhteyshenkilö: [Tontinluovutuksista vastaava]

Sähköposti: [kaupunki@loviisa.fi ja tontit@loviisa.fi]

Ostajalle:

[Rakennusliike Lapti Oy / perustettava kiinteistöosakeyhtiö]

Osoite: [●]

Yhteyshenkilö: [●]

Sähköposti: [●]

9. RIIDANRATKAISU

Tästä Kauppakirjasta aiheutuvat riitaisuudet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli riitaisuuksia ei saada ratkaistua neuvotteluin kahdessa kuukaudessa, riitaisuudet käsitellään kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

10. ALLEKIRJOITUKSET JA SOPIMUSKAPPALEET

Tätä Kauppakirjaa on tehty kolme (3) samanlaista kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Loviisassa [●]. päivänä [●]kuuta 20[●]

Myyjänä

Loviisan kaupunki

[nimenselvennys]

[titteli]

Ostajana

[Rakennusliike Lapti Oy / perustettava kiinteistöosakeyhtiö]

[nimenselvennys]

[titteli]

Liitteet

1. Kiinteistörekisteriote, [kiinteistörekisterin karttaote / liitekartta], lainhuutotodistus, rasisotodistus, asemakaavakartta ja kaavamääräykset
2. Esisopimus ja Maanvuokrasopimus

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [●] Loviisan kaupungin puolesta luovuttajana sekä [●] [Rakennusliike Lapti Oy:n / perustettavan kiinteistöosakeyhtiön] puolesta luovutuksen-saajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Loviisassa [●]. päivänä [●]kuuta 20[●]

[nimenselvennys]

[titteli]

kaupanvahvistaja [nro]

MAANVUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

1.1 Sopijaosapuolet

**Vuokranantaja
Loviisan kaupunki**

y-tunnus: 0203263-9
osoite: PL 77, 07901 Loviisa
puhelin: 0440 555 421
päättös: maankäyttöinsinööri xx.x.2026 § xx

Rakennusliike Lapti Oy / Perustettava kiinteistöosakeyhtiö

y-tunnus: xxxx
osoite: xxxx
xxxx
sähköposti: [xxxx](#)

1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittama vuokra-alue on Loviisan kaupungin Harmaakallion 8. kaupunginosassa, korttelissa 807 sijaitseva, tulevan tonttijaon mukainen tontti nro 4, pinta-ala n. 11 600 m². Tontin muodostajakiinteistö on 434-401-6-77 Fogdas. Vuokra-alueella on 22.6.2016 hyväksytty asemakaava 434_8-12. Asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä P), tehokkuusluvulla e = 0,2. Vuokra-alueen osoite on Arkkitehdintie, Loviisa. Vuokra-alueen tunnus on 434-401-6-77-Vxxx

1.3 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 50 vuotta. Vuokra-aika alkaa x.x.2026 ja päättyy x.x.2076.

2. MAKSUT

2.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on viisituhattakahdeksansataaviisikymmentä 5 850 euroa (perusvuokra).

Vuokra maksetaan kalenterivuositain vuokranantajan lähettämän laskun mukaisesti vuokranantajan osoittamalle tilille.

Edellä mainitusta poiketen vuoden 2026 vuokra maksetaan vain vuokrasopimuksen voimassaoloajalta, (päivien lukumäärä/365)*vuosivuokra.

2.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (xxxx:xx=100) 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 2026 xxxxkuun indeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin maksuvuotta edeltävän vuoden xxxxkuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralalla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

2.3 Lisärakentamisen ja lisärakennusoikeuden vaikutus vuokraan

Koska kohdassa 2.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on perusteena käytetty kaavanmukaista rakennusoikeutta, vuokraa korotetaan kaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa. Mikäli vuokra-alueelle kohdistuva asemakaavamuutoksen myötä kohdistuva rakennusoikeuden lisäys ei johdu vuokralaisen aloitteesta, huomioidaan rakennusoikeuden lisäys vuosivuokrassa täysimääräisesti sen jälkeen, kun alkuperäinen rakennusoikeus on ylitetty, tai sopimuskauden päättyessä uuden vuokrasopimuksen yhteydessä.

2.4 Muut maksut

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

Vuokralainen vastaa vuokra-alueeseen kohdistuvista tarvittavista kiinteistönmuodostamiskustannuksista (tonttijako, lohkominen, rasitteiden perustaminen) kulloinkin voimassaolevan hinnoittelun mukaisesti.

2.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka edellinen vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta. Tämän vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä ei maksamattomia vuokria ole.

2.6 Viivästyskorko

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

3. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5. luvun tarkoittamalla tavalla palveluasumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Vuokra-alue luovutetaan palvelurakennusten tonttina. Vuokra-alueelle saa rakentaa asemakaavamääräysten mukaisen ja Loviisan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymän erityisryhmien asuin- tai palvelurakennuksen.

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 toimenpiteillään saa aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa.

3.2 Rakentamisvelvoite, rakennusluvan hakeminen ja vuokranantajan purkuoikeus

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen suunnitelmien mukaiset uudisrakennukset käyttöön otettavaan kuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Vuokralaisen on haettava rakennuslupaa hankkeelleen vuoden sisällä sopimuksen allekirjoittamisesta, muutoin sopimus raukeaa.

3.3 Kunnossapito ja perusparannukset

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

3.5 Maaperän pilaantuminen

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) 16 tai 17 § 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.

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 Vahinkotapahtuma

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

3.8 Alivuokraus

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

3.9 Katselmuksset

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.

3.10 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.

3.11 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.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

4. MUUT SOPIMUSEHDOT

4.1 Vuokrasopimuksen jatkaminen

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 velvollisuutensa
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

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

4.2 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 päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa laitteet ja rakennelmat. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, on vuokranantajalla oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

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

4.3 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.

Mikäli vuokraoikeus siirretään kolmannelle ennen kohdassa 3.2 tai 3.7 tarkoitettua rakentamisvelvoitteen täyttämistä ja ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralainen maksaa kohdassa 4.5 mainitun mukaisen sopimussakon.

4.4 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö kohdassa 3.2 tai 3.7 tarkoitettua rakentamisvelvoitteen. Vuokralaisen omaisuuden poistamisen ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten kohdassa 4.2 määritellään.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus vuoden sisällä allekirjoituksesta, mikäli vuokralainen ei ole jättänyt rakennuslupaa hankkeelleen.

4.5 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokralainen laiminlyö kohdassa 3.2 tarkoitettua rakentamisvelvoitteen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa porrastetusti sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolevien tontinluovutusehtojen mukaisesti.

Jos vuokralainen ilman vuokranantajan suostumusta luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä, luovuttaja maksaa vuokranantajalle kertasuorituksena kovauksen, jonka määrä on 20-kertainen täysimääräinen vuosivuokra.

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

4.6 Osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue omistukseensa, kun

- (a) vuokralaisen rakennukset on lopputarkastettu;
- (b) vähintään 1600 k-m² vuokra-alueen rakennusoikeudesta on käytetty;
- (c) kohdan 1.3 mukaista vuokra-aikaa on kulunut vähintään 1 vuotta ja enintään 10 vuotta.

Edellä sanotusta vuokralaisen osto-oikeudesta tulee maakaaren mukaan sopia kiinteistön kauppaa koskevia muotomääräyksiä noudattaen. Tämän vuoksi Vuokralaisen osto-oikeudesta allekirjoitetaan tämän Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä erillinen maakaaren muotomääräysten mukainen kiinteistön kaupan esisopimus, joka on tämän sopimuksen Liitteenä. Kauppahinta saadaan kertomalla kaupantekohetkellä voimassa olevasta vuokra-alueesta maksettava vuokran määrä 26:llä kaupantekohetken elinkustannusindeksillä korjattuna.

4.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Itä-Uudenmaan kärjäoikeudessa.

4.8 Kohteeseen tutustuminen

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

4.9 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

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

4.10 Sopimuksen voimaantulo

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

ALLEKIRJOITTAMINEN

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

Loviisassa XX.XX.2026

Vuokranantajana Loviisan kaupunki

Marko Luukkonen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

Vuokralaisena Rakennusliike Lapti Oy / perustettava kiinteistöosaakeyhtiö

xxx xxxx
Vuokralaisen edustajana

LIITTEET

Vuokra-alueen kartta