

MAANVUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

1.1 Sopijaosapuolet

Vuokranantaja

Loviisan kaupunki

y-tunnus: 0203263-9
osoite: PL 77, 07901 Loviisa
puhelin: 019 555 555
sähköposti: kaupunki@loviisa.fi
päättös: maankäyttöinsinööri xx.xx.2026 § xx

Vuokraaja

Valkon Vapaaehtoinen Palokunta ry

y-tunnus: 0900923-9
osoite: Laivanrakentajantie 1, 07910 VALKO
puhelin: 019-515 144
sähköposti: paloasema@valkonvpk.fi
päättös: xxx

1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittama vuokra-alue on Loviisan kaupungin 11. kaupunginosassa, korttelissa 1164 sijaitseva tontti nro 6, pinta-ala n. 3732 m². Vuokra-alueen tunnus on 434-11-1164-6-V301. 27.8.2020 hyväksytyssä asemakaavan muutoksessa 434_11-50 vuokra-alue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue, jolle voidaan rakentaa paloasema., (kaavamerkintä ET-2), tehokkuusluvulla e = 0,3. Vuokra-alueen osoite on Laivanrakentajantie 1, 07910 Valko.

1.3 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 50 vuotta. Vuokra-aika alkaa 1.1.2026 ja päättyy 31.12.2075.

2. MAKSUT

2.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on viisisataakolmekymmentä (530) euroa (perusvuokra).

Vuokra maksetaan kalenterivuosittain vuokranantajan lähettämän laskun mukaisesti vuokranantajan osoittamalle tilille.

2.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (2311:10=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 kesäkuun indeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin maksuvuotta edeltävän vuoden kesäkuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralalla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

2.3 Lisärakentamisen vaikutus vuokraan ja vuokranantajan oikeus hinnantarkistukseen

Kohdassa 2.1 tarkoitettua vuokraa määrittäessä on perusteena käytetty toteutunutta rakentamisen määrää sopimishetkellä (n. 530 k-m²). Mikäli vuokralainen käyttää lisää rakennusoikeutta vuokra-alueella ylittäen kokonaisuutena 600 k-m², vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa edellä kesken sopimuskauden lisärakennuksen valmistumisvuotta seuraavasta vuodesta lähtien. Vuokran muutos lasketaan kulloisenkin voimassaolevan hinnoittelun mukaisesti.

2.4 Muut maksut

Vuokranantaja pidättää 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.

Vuokralainen vastaa tontinmuodostuksen kustannuksista ja muista viranomaismaksuista, jotka liittyvät vuokra-alueeseen.

2.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, 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 muuhun kuin asuntotarkoitukseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Vuokra-alue luovutetaan paloasematontiksi. Vuokra-alueelle saa rakentaa asemakaavamääräysten mukaisen ja Loviisan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymän pelastuslaitosyksikön tarvittavine rakennuksineen.

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

Ei rakentamisvelvoitetta.

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.

Vuokralaisen hallinnoimalla alueella on sijainnut Bp-Petko Oy:n polttoaineen jakeluasema vuosina 1968-1989. Loviisan kaupungin ilmoitukseen 31.8.2001 maaperän puhdistamisesta liittyvän, 31.10.2003 päivätyn Uudenmaan Ympäristökeskuksen tarkastuspöytäkirjan (diaarinumero 0199Y0268-18) mukaan alueelta on poistettu polttoainesäiliöt. Raportissa ei todeta toimenpiteiden jälkeisestä maaperän puhtaudesta mitään. Vuokralainen ei näin ollen ole vastuussa mahdollisesta maaperän pilaantumisesta, jonka voidaan katsoa olevan polttonesteen jakelutoiminnasta johtuvaa, muuta kuin vuokralaisen harjoittamaa toimintaa.

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 vuokralaisen esittämistä perustelluista syistä 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 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.

3.10 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 ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle ilman vuokranantajan suostumusta.

Mikäli vuokraoikeus siirretään kolmannelle ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralainen maksaa kohdassa 4.5 mainitun mukaisen sopimussakon.

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

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 3.7 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen. Vuokralaisen omaisuuden poistamisen ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten kohdassa 4.2 määritellään.

4.5 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokralainen laiminlyö kohdassa 3.7 tarkoitetun vahinkotapahtuman jälkeisen rakentamisvelvoitteen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, joka määräytyy kaupunginvaltuuston vuonna 2018 hyväksymien tontinluovutusehtojen mukaisesti.

Jos vuokralainen ilman vuokranantajan suostumusta luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle, 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 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

4.7 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.

4.8 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

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

4.9 Sopimuksen voimaantulo

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

ALLEKIRJOITTAMINEN

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

Vuokranantajana Loviisan kaupunki

Marko Luukkonen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

Vuokralaisena Valkon Vapaaehtoinen Palokunta ry

Vuokralaisen edustajana

Vuokralaisen edustajana

LIITTEET

Vuokra-alueen kartta