

MAANVUOKRASOPIMUS (maanvuokralain 5. luku)

Vuokranantaja Joensuun kaupunki
(äljempänä kaupunki)
Y-tunnus: 0242746–2
PL 59
80101 Joensuu

Vuokralainen xxxxxx
Y-tunnus:
Osoite

Vuokrakohde Kiinteistötunnus: 167-401-30-24
Kunta: Joensuu
Rekisteriyksikkölaji: Tila
Pinta-ala: 4096 m²
Katuosoite: Kartanotie 9

Vuokratarkoitus Asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisesti käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana.

Kaavoitustilanne Vuokra-alue on Karhunmäen osayleiskaavan mukaista julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), jolla sijaitsee säilytettävä rakennus. Rakennuksen tarkempi suojelu ratkaistaan alueelle laadittavassa asemakaavassa.

Päätös Tämä maanvuokrasopimus perustuu kaupungingeodeetin päätökseen xx.xx.2025 § xxx.

1. VUOKRASUHTEEN KESTO

1.1. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa xx.xx.2025 ja päättyy 31. joulukuuta 2054 (30 vuotta).

1.2. Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 1.1 mainitun vuokra-ajan päättyessä vuokra-alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen, mikäli kaupunki ei vuokratkauden päättyessä tarvitse vuokra-aluetta tai sen osaa omiin tarkoituksiinsa edellyttäen, että:

- Vuokralainen on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa
- vuokra-alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen
- Vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti kaupungille yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa Vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllämainitun Vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko vuokra-alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

2. MAKSUT

2.1. Vuokranmaksu

Vuokra-alueen vuokra on kuusituhattakuusisataakahdeksankymmentäkolme (6683) euroa vuodessa.

- Vuokra määräytyy vuokra-alueen koon ja sillä sijaitsevan rakennuksen käyttämän rakennusoi-
keuden perusteella

Vuokramaksukautena pidetään kalenterivuotta. Vuokra suoritetaan Vuokranantajan määräämään rahalaitokseen laskua vastaan 31.5. mennessä.

2.2. Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951 = 100) siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 2.1 mainittu vuokra ja perusindeksinä edellisen vuoden 2024 keski-indeksi 2332. Tarkistusindeksi on kulloistakin vuokranmaksuvuotta edeltävän vuoden keski-indeksi.

Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkis-
tusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alen-
netaan vastaavasti. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja
kerrotaan perusvuokralla. Vuokra tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa ja tarkistettua vuokraa
maksetaan kalenterivuoden alusta lukien.

2.3. Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, eräänty-
neille saataville maksetaan korkolain (633/82) mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

2.4. Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edel-
tänyt Vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuo-
delta.

2.5. Maankäytön muutosten vaikutus vuokraan

Milloin vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen takia vuokra-alueen asemakaavan mukaista käyt-
tötarkoitusta on tarpeen muuttaa, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan kohdassa 2.1 tarkoitetun
vuokran tarkistamisesta muutosta vastaavalla tavalla.

Jos vuokra-alueen rakennusoikeus vähenee vuokralaisesta riippumattomasta syystä, on vuokralai-
sella oikeus saada vuokranmaksu tarkistetuksi rakennusoikeuden muutosta vastaavalla tavalla siten
kuin maanvuokralaissa (258/1966) säädetään.

Milloin kohdassa 2.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty vuokralaisen
toteuttaman rakennushankkeen pinta-alaa, vuokraa korotetaan lisärakentamisen johdosta vastaa-
vassa suhteessa.

Milloin kohdassa 2.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty asemakaa-
van mukaista rakennusoikeutta (tontin kerrosalaa), vuokraa korotetaan asemakaavamuutoksella tai
muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

Kun vuokra-alueen käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus kasvaa merkittävästi asemakaava-
muutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä, tehdään vuokra-alueesta kokonaan uusi vuokrasopi-
mus voimassa olevin ehdoin, ellei muutos ole ilmeisen vähäinen.

3. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1. Rajoitukset vuokra-alueen käytössä

Vuokra-aluetta ei saa ilman Vuokranantajan lupaa käyttää muuhun kuin kaavan osoittamaan käyttö-tarkoitukseen eikä vuokra-alueella saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristöä. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa kaupungille tai kolmannelle osapuolelle vahinkoa tai haittaa.

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

3.2. Rakentamisvelvollisuus

Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset Joensuun kaupunki/Tilakeskus myy erillisellä kauppakirjalla vuokralaiselle.

Kaupunki ei ole suorittanut vuokra-alueella yksityiskohtaisia maaperätutkimuksia. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät tarpeelliset maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennusten perustamistavasta ja maaperän edellyttämistä rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

3.3. Vuokra-alueen ja rakennusten kunnossapito

Vuokra-alueella olevan rakennuksen tarkempi suojelu ratkaistaan Kotilahden luonnosvaiheessa olevassa asemakaavassa. Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueella olevan rakennuksen kunnossa. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen. Muitakaan vuokra-alueella olevia valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman Vuokranantajan (eli kaupungin sopimushallinnasta vastaavan tahon) kirjallista suostumusta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja aidan sekä vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan näissä kohdin annettuja määräyksiä.

Ennen vuokrasopimuksen tekoa kaupunki on oikeutettu poistamaan vuokra-alueella kasvavaa puustoa. Vuokrasopimuksen voimassaoloajan vuokra-alueella oleva puusto on Vuokralaisen omaisuutta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa, eikä luvatta kaataa. Vuokralainen on kuitenkin velvollinen huolehtimaan turvallisuutta vaarantavien puiden poistamisesta ja hankkimaan toimenpiteeseen tarvittavat luvat. Vuokralainen hoitaa itse kustannuksellaan puiden poiston sekä vastaa vuokra-alueella olevien puiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Kaatolupaa ei tarvita rakennusluvan mukaisen suunnitelman toteuttamiseen. Säilytettävät puut on tarpeellisin osin suojattava rakennustyön ajaksi.

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 toimintansa keskeytymisestä Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta kaupungilta eikä vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta kaupungilta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

3.4. Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty.

Milloin vuokra-alueen kohdalla olevaa katua ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on Vuokralainen velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty.

Vuokralaisen tulee suorittaa ja kustantaa vuokra-alueen osalta sisäänajoteiden kunnossa- ja puhtaanapito sekä huolehtia pintaveden poistosta alueellaan ja tieosuudellaan.

3.5. Maaperän/pohjaveden pilaantuminen

Vuokranantaja vakuuttaa ympäristönsuojelulakiin (527/2014) viitaten ettei tällä ole tietoa myytävällä alueella harjoitetusta sellaisesta toiminnasta, joka olisi aiheuttanut maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai että myytävän alueen maaperässä olisi jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei Vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

Vuokranantajan vaatiessa Vuokralainen on velvollinen toimittamaan kustannuksellaan kaupungille yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä Vuokranantajan hyväksymän tutkimuslaitoksen tekemän selvityksen vuokra-alueen maaperän puhtaudesta.

3.6. Alivuokraus

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

3.7. Katselmukset

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluu-
detta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin niitä ennen ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-
alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Vuokranantajan määräämässä ajassa.

3.8. Johtojen ja laitteiden sijoittaminen

Vuokralainen sallii Vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden sekä niiden tukien sijoittamisen vuokra-alueelle. Vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

3.9. Vesi-, viemäri- ja lämpöjohtoverkkojen rakentaminen ja niihin liittyminen

Alueella toimiva vesi- ja viemärilaitosyhtiö (Joensuun Vesi) on oikeutettu yleisten vesijohto- ja viemäritöiden yhteydessä rakentamaan valmiiksi vuokra-alueen rajalle saakka vuokra-aluetta palvelevat vesijohdon ja viemäreiden liittymät sekä perimään rakentamiskustannukset vuokra-alueen Vuokralaiselta vesi- ja viemärilaitokseen liittymisestä ja laitoksen käytöstä hyväksytyjen yleisten taksojen mukaisesti.

3.10. Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta Vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3.11. Rasitteet ja muut käyttöoikeuden rajoitukset

Vuokrakohteella ei ole kiinteistörekisteriotteelta ilmeneviä rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia. Vuokra-alueelle on sijoitettu 24.9.2001 allekirjoitetun sopimuksen perusteella kiinteistön 167-401-15-96 vesijohto. Kiinteistön 167-401-15-96 omistajalla on oikeus hakea johdolle rasitteen perustamista.

Vuokra-alueella sijaitsee Kartanotie 7:n sähkö- ja viestintäkaapelit. Kaapelit saavat olla korvauksetta paikallaan ja niiden omistajilla on oikeus tarpeen vaatiessa suorittaa niihin liittyvät huolto- ja korjaustyöt. Vuokranantaja ei vastaa edellä mainituista kaapeleista vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista lisäkustannuksista eikä muistakaan mahdollisista haitoista tai vahingoista. Vuokralainen vastaa siitä, ettei kaapeleille aiheuteta vahinkoa rakennus- tai muiden töiden yhteydessä. Vuokralainen vastaa rakennushankkeestaan johtuvasta kaapeleiden mahdollisesta siirrosta kustannuksellaan.

4. LUNASTAMINEN

4.1. Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokra-ajan päätyttyä kaupungilla on oikeus lunastaa vuokra-alueella olevaa Vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan vuokra-alueen tulevaa käyttöä.

4.2. Lunastushinta ja sen suorittaminen

Kaupunki maksaa lunastuskorvauksena omaisuuden teknisen arvon vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Korvausta arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, kaupunki suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rauetessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee Vuokralaiselle.

4.3. Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota kaupunki ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään vuokra-alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua Vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu vuokra-alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, kaupungilla on oikeus myydä ne Vuokralaisen luokun julkisella huutokaupalla sekä siistiä vuokra-alue myynnistä saaduilla varoilla.

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

4.4. Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisen osto-oikeuteen sovelletaan kunnan ao. päättävän viranomaisen ostohetkellä voimassa olevaa päätöstä tontin ostomahdollisuudesta, -ehdoista ja -hinnasta.

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1. 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 yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaatettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.

5.2. Vuokra-alueen omistusoikeus

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta vuokra-ajan kuluessa kolmannelle.

5.3. Vuokraoikeuden kirjaaminen ja siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kaupunkia kuulematta kolmannelle.

Vuokraoikeuden siirron saaja on velvollinen ilmoittamaan siirrosta kaupungille kolmen (3) kuukauden kuluessa siirtoasiakirjan (esim. vuokraoikeuden kauppakirja) allekirjoittamisesta lukien. Ilmoitukseen tulee liittää jäljennös siirtoasiakirjasta. Jollei siirtoilmoitusta tehdä määräajassa, on uuden Vuokralaisen maksettava kaupungille sopimussakkoa sakon määräämishetkellä voimassa olevan kunnan ao. viranomaisen hyväksymien maksujen ja taksojen mukainen määrä.

Vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista kuuden (6) kuukauden kuluessa oikeuden perustamisesta siten kuin maakaarissa (540/95) on säädetty. Vuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuus koskee myös vuokraoikeuden siirron saajaa.

5.4. Kiinteistön muodostamiskustannukset

Tämän vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-alueen mahdolliset lohkomiskustannukset suorittaa vuokralainen.

5.5. Vahingonkorvaus ja sopimussakko

Jos Vuokralainen ei täytä edellä kohdassa 5.1 määrättyä rakentamisvelvollisuutta tai rakentamisvelvollisuudelle mahdollisesti myönnetyn jatkoajan ehtoja, perii kaupunki Vuokralaiselta sopimussakkoa kaksinkertaista vuokraa sen kuukauden loppuun saakka, kunnes Vuokralainen on kirjallisesti kaupungille ilmoittanut rakentamisvelvollisuuden täyttämisestä. Kaupunki perii sopimussakkoa korkeintaan kahdenkymmenen (20) vuoden ajan.

Jos Vuokralainen muilta osin rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, voidaan hänet velvoittaa maksamaan kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa Vuokranantajan harkinnan mukaan kulloinkin enintään 2.1 kohdassa mainitun vuotuisen vuokramaksun kymmenen (10) kertainen määrä.

5.6. Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen

Sopijapuolella on oikeus irtisanoa tai purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/1966) säädetyillä perusteilla. Kaupungilla on myös oikeus irtisanoa sopimus, jos Vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 5.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 4.3 on määrätty.

5.7. Sopimuksen noudattaminen

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29. päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/1966) 5 luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

5.8. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet käsitellään sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan molempien osapuolten kohdalta heti.

Tämä vuokrasopimus mitätöityy, mikäli vuokrasopimuksen tekemistä koskeva kaupungingeodeetin päätös lainvoimaisesti kumotaan, muutetaan tai sen täytäntöönpano kielletään.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, toinen Vuokranantajalle ja toinen Vuokralaiselle.

Joensuussa ____ . xkuuta 2025

JOENSUUN KAUPUNKI

Kalle Siven
kaupungingeodeetti

VUOKRALAINEN

Tähän tyydyn ja sitoudun täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Joensuussa ____ . Xkuuta 2025

XXXXXX