

# MAANVUOKRASOPIMUS

(omakotitontti)

10/2019

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Nokian kaupunki (y-0205717-4)  
Harjukatu 23, 37100 Nokia

Vuokralainen: Tampereen Seudun Ammattiopisto Tredu (y 0211675-2)  
PL 217, 33101 Tampere  
TRE:4125/10.00.03/2023

### 1.2 Vuokra-alue

Nokian kaupungin Harjuniityn (8) kaupunginosan korttelissa 112 sijaitseva asunto-tontti nro 15 (536-8-112-15), pinta-ala 864 m<sup>2</sup>, os. Pohjantähdenkatu 17, 37140 Nokia.

## 2 VUOKRASUHTEEN KESTO

### 2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.10.2023 ja päättyy 30.9.2083

### 2.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan 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 vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti kaupungille 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 vastaavaan käyttötarkoitukseen.

## 3 MAKSUT

### 3.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa kaupungille vuotuista vuokraa, joka on 2629,95 euroa (perusvuokra) vuonna 2023.

Vuotuinen vuokra maksetaan viimeistään toukokuun 31. päivänä kaupungin osoittamalle tilille.

Edellä mainitusta poiketen kuluvan vajaan vuoden vuokra on 662,89 euroa ja tämä vuokra laskutetaan kuukauden kuluessa sopimuksen allekirjoituksesta.

### 3.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu indeksiin siten, että kohdan 3.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokraa) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutosta vastaavasti.

Perusindeksinä on vuokrasopimuksen tekemistä edeltävän vuoden 2022 keski-indeksiluku 2161. Tarkistusindeksi on kunkin maksuvuotta edeltävän vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun perusvuokra kerrotaan tarkistusindeksillä ja jaetaan perusindeksillä.

### **3.3 Vuokran tarkistaminen**

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Vuokraa voidaan tarkistaa myös yleisen maanhintakehityksen perusteella vuokra-aikana 10 vuoden välein toimivaltaisen päätöksentekijän lainvoimaisen päätöksen mukaan.

### **3.4 Maksamattomat vuokrat**

Vuokralainen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, on velvollinen maksamaan viivästyskorkoineen myös ne vuokrat, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

## **4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**

### **4.1 Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

### **4.2 Rakentamisvelvoite**

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu tai se puretaan, se on rakennettava uudelleen kahden vuoden kuluessa. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

### **4.3 Kunnossapito ym.**

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

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada kaupungin 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.

#### **4.4 Maaperän pilaantuminen**

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen puhdistamistoimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa viranomaisen asettaman kunnostustason edellyttämästä puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokraaikana ympäristönsuojelulaisissa (527/2014) tarkoitetulla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa pilaantunut alue vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt jätettä tai muuta ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on velvollinen pyydettäessä esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta ja vuokra-alueella säilytetyistä jätteistä ja aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokranantajan pyynnöstä vuokralaisen tulee kustannuksellaan tutkituttaa vuokra-alueen maaperä ja/tai pohjavesi.

#### **4.5 Alivuokraus**

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

#### **4.6 Katselmukset**

Kaupungilla 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.

#### **4.7 Yhdyskuntatekniset laitteet ja maanalaiset hankkeet**

Kaupungilla tai kaupungin oikeuttamalla alueen yhteistä perusinfrastruktuuria toteuttavalla toimijalla on oikeus korvauksetta sijoittaa tontille yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevat tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, joita varten saadaan tarvittaessa perustaa rasitteet kaupungin hyväksi. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Lisäksi kaupungilla tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

#### **4.8 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.

#### **4.9 Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

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

### **5 SOPIMUKSEN PURKAMINEN JA IRTISANOMINEN**

Sopijapuolella on oikeus purkaa tai irtisanoa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 4.2 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen. Vuokralaisen omaisuutta ja alueen siistimistä koskee tällöin mitä kohdassa 6.3 on määrätty.

Mikäli rakennettavan rakennuksen rakentamiseksi on myönnetty tai voimassa valtion asuntolaina tai korkotukilaina, vuokranantaja sitoutuu laina-aikana olemaan irtisanomatta tai purkamatta tätä vuokrasopimusta.

### **6 LUNASTAMINEN**

#### **6.1 Vuokranantajan lunastusoikeus ja -velvollisuus**

Kun vuokrasuhde päättyy, vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 4.2 tarkoitetun rakennuksen. Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

Mikäli asianosaiset sopivat vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Milloin vuokranantaja on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 10 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole

velvollinen suorittamaan lunastusta.

## 6.2 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Kaupunki maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

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 rautetessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään asti, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

## 6.3 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 alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, kaupungilla on 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, kaupungilla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

## 7 MUUT SOPIMUSEHDOT

### 7.1 Kadun kunnossa - ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu- ja muu 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 ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa - ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Vuokralainen sitoutuu antamaan kaupungin sitä vaatiessa tämän kohdan mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa - ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka kaupunki päättää.

### 7.2 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

### 7.3 Sopimussakko

Kohdassa 4.2 mainitun rakentamisvelvoitteen laiminlyöneen vuokralaisen on suoritettava kaupungille sopimussakkoa, ellei kaupunki vuokralaisen hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä.

Sopimussakko on ensimmäiseltä rakentamisvelvoitteelle asetetun määräajan ylittävältä vuokravuodelta voimassa olevan vuotuisen vuokramaksun kaksinkertainen määrä ja tätä seuraavilta vuokravuosilta voimassaolevan vuotuisen vuokramaksun

kolminkertainen määrä siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on loppuun saatettu.

Jos vuokraoikeus siirretään ennen kuin kohdassa 4.2 mainittu rakentamisvelvoite on täytetty, on vuokralaisen suoritettava kaupungille sopimussakkoa vuotuisen vuokramaksun kaksikymmenkertainen määrä, ellei kaupunki vuokralaisen hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä.

#### **7.4 Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen**

Vuokralainen on tarkastanut tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

#### **7.5 Vuokraoikeuden kirjaaminen**

Vuokralaisen tulee hakea vuokraoikeutensa kirjaamista siten kuin maakaassa (540/95) säädetään.

#### **7.6 Tietojen antaminen**

Vuokranantajalla on oikeus pyydettyä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

#### **7.7 Muutosten ilmoittaminen**

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti kaupunkikehityspalveluiden kirjaamoon nimeään ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

#### **7.8 Lisäehdot**

Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia katujen tai vesi- ja viemärijohtojen rakentamista ennen kuin kaupunki ne työohjelmansa mukaan rakennuttaa.

Liittymisestä vesihuoltolaitokseen sovitaan Nokian Vesi Oy:n kanssa.

Jos kiinteistöä ei voida viemäroidä viemäreihin viettona, se on varustettava kiinteistökohtaisella pumppaamalla, jonka hankinta-, käyttö- ja huoltokulut ym. kulut hoitaa kiinteistö.

Tässä sopimuksessa tarkoitetuista luvista ja muutoksista päättää kaupunkikehityslautakunta.

#### **7.9 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

#### **7.10 Osto-oikeus**

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokratontti vuokra-ajan kuluessa. Vuokraushetkellä voimassa oleva tontin myyntihinta, joka on kaupunginvaltuuston 15.5.2015 § 51 tekemän päätöksen mukaisesti 43 832,54 euroa, sidotaan vuoden 2022 elinkustannusten keski-indeksiin 2161 (1951:10=100) siten, että kauppahinta tarkistetaan kaupantekovuotta edeltäneen vuoden keski-indeksiin mukaiseksi. Tontin kauppahintaa ja siihen perustuvaa vuokraa voidaan tarkistaa yleisen maanhintakehityksen perusteella vuokra-aikana 10 vuoden välein toimivaltaisen päätöksentekijän lainvoimaisen päätöksen mukaan.

Kaupunkikehityslautakunnan vuokrauspäätös \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_\_\_. Päätös on lainvoimainen.

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

### **ALLEKIRJOITUKSET**

Nokiolla \_\_. päivänä \_\_\_\_kuuta 20\_\_

NOKIAN KAUPUNKI

---

Vuokranantaja

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään edellä mainitut ehdot.

---

Vuokralainen