

# MAANVUOKRASOPIMUS

## VUOKRAOIKEUS

Asuntoalueen vuokrasopimus

## VUOKRAKOHDE

Kohdetunnus: 211-8-4009-4 Riuntontti 4

Kunta: Kangasala

Vuokraoikeuden pinta-ala: 559 m2

## VUOKRANANTAJA

Kangasalan Kaupunki (1923299-5)

Sähköpostiosoite: [Kiinteistojen.Seuranta@kangasala.fi](mailto:Kiinteistojen.Seuranta@kangasala.fi)

Vuokranantajan päätös kohteen vuokraamisesta on lainvoimainen.

## VUOKRALAINEN

Tampereen kaupunki, Tampereen seudun ammattiopisto Tredu (y-tunnus: 0211675-2)

Sopimuksen yhteyshenkilö: palvelupäällikkö Tuula Grönfors

Sähköpostiosoite: [tuula.gronfors@tampere.fi](mailto:tuula.gronfors@tampere.fi), puh. 040 137 4147

Sopimuksen vastuuhenkilö: palveluverkkojohtaja Jari Sisso

Sähköpostiosoite: [jari.sisso@tampere.fi](mailto:jari.sisso@tampere.fi), puh. 0400 590 088

Osuus: 1/1

## VUOKRASOPIMUKSEN VOIMASSAOLOAIKA

Alkupäivämäärä: 1.12.2025

Päätymispäivämäärä: 30.11.2045

## VUOKRAN MÄÄRÄ

500,00 € / vuosi

## KÄYTTÖTARKOITUS

Tampereen seudun ammattiopisto Tredu toteuttaa vuokratulle tontille opiskelijatyönä rakennushankkeen, joka perustuu viranomaisen myöntämään rakennuslupaun. Kun rakennukset ovat käyttöönottovalmiita, niin Tredu myy vuokraoikeuden ja rakennukset eteenpäin. Ennen vuokraoikeuden luovuttamista eteenpäin Kangasalan kaupunki tarkentaa vuokrahintaa uudella kaupunginhallituksen päätöksellä.

## SIIRRETTÄVYYS

Vuokraoikeutta ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta.

## RAKENNUKSET

Vuokralainen saa rakentaa kohteelle rakennuksia.

## **VUOKRASOPIMUKSEN MUUT EHDOT**

### **1. Kaupungin päätökset**

Kangasalan kaupunginhallitus on hyväksynyt Riun asuintonttien varaus- ja luovutusehdot sekä hinnoittelun 9.6.2025 § 198. Päätös on lainvoimainen.

### **2. 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 viranomais-ten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

### **3. Rakentamisvelvoite**

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen, rakentamisohjeiden, hyväksytyjen piirustusten ja Kangasalan kaupungin laaturyhmän hyväksymien suunnitelmien mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 80 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

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

Vuokralainen vastaa tonttia ja rakennuksia varten mahdollisesti tarvittavien rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli vuokra alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

### **4. Kunnossapito ym.**

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

## 5. Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

## 6. Maaperän pilaantuminen

Mikäli myöhemmin osoittautuu, että vuokra-alue on ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut ennen vuokra-ajan alkamista, vastaa vuokranantaja kaikista puhdistustoimenpiteistä ympäristönsuojelulain ja viranomaisen edellyttämällä tavalla kustannuksineen suhteessa vuokralaiseen. Mahdolliset maaperän ja pohjaveden pilaantumisen puhdistustoimenpiteet suoritetaan vuokralaisen uudisrakennustöiden yhteydessä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ja vuokralaisesta johtuen ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

## 7. Alivuokraus

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

## 8. Katselmukset

Vuokranantajalla 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.

## 9. Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten MRL 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen vuokra-alueelle korvauksetta sekä MRL 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai vuokra-alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen vuokra-alueelle ilman erillistä korvausta.

Tontin sisäisistä verkostoista ja niiden rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa tontin vuokralainen.

## 10. Hulevedet

Vuokralainen on velvollinen johtamaan hulevedet hallitusti tontilta liitoskohtalausunnon mukaisesti kaupungin hulevesiverkkoon, katuuojaan tai yleiselle viheralueelle. Hallittu johtaminen tarkoittaa huleveden aistinvaraisesti todettavaa puhtautta ja virtaaman viivytystä asemakavan määräysten mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kiinteistönsä tulvareittien toimivuudesta siten, ettei tulvavesistä aiheudu haittaa naapurikiinteistöille. Tulvareitin jatkeena toimii katu tai yleinen viheralue.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei tontin ulkopuolelle pääse missään vaiheessa rakentamista tai käyttöä likaisia hulevesiä (ks. ohjeistus ”Hulevesien käsittely ja hallinta Lamminrahkan tonttien rakennustyömailla

Jos tontin ulkopuolelle pääsee tontilta likaisia hulevesiä, on vuokralainen velvollinen korjaamaan tilanteen ja ottamaan yhteyttä välittömästi Kangasalan kaupungin ympäristönsuojeluun. Vuokralainen vastaa aiheuttamiensa vahinkojen kunnostamisesta ja korjaamisesta kustannuksellaan. Mikäli vuokralainen ei hoida kunnostamista, on vuokranantaja oikeutettu perimään kunnostamisesta aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta sekä samaan myös vahingonkorvausta mahdollisista vahingoista.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

#### 11. Vuokra, vuokra-aika ja hallinta

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 500,00 euroa.

Vuotuinen vuokra maksetaan vuosittain viimeistään marraskuun 30. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

Vuokra-aika on 1.12.2025-30.11.2045 (20 vuotta).

Vuokra-alueen hallinta siirtyy vuokralaiselle tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin.

#### 12. Muut maksut

Kangasalan Vesi Oy perii taksojensa mukaiset liittymis- ja palvelumaksut kunnallistekniikkaan liittyttäessä.

#### 13. Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

#### 14. 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 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

#### 15. 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 (669/78) on säädetty.

Vuokralainen sitoutuu pitämään ajoradan ja tontin välisen alueen huoliteltuna.

Asemakaavan mukaisen katualueen maanalaiset katurakenteet ulottuvat noin 1,5 metriä tontin puolelle.

Vuokralainen on tietoinen, että kadun rakennekerroksia ei saa sekoittaa ja katualueen rakennetta ja pintakerrokset on tehtävä alkuperäisiä rakenteita vastaaviksi. Kaivettua louhetta ei saa käyttää täyttöihin, eikä kaivettua louhetta ei saa jättää katualueelle.

#### 16. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle osapuolelle ennen kuin vuokranantaja hinnoitellut vuokrauksen kohteelle uuden vuokran määrän ja -luovutusehdot.

#### 17. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti.

#### 18. Viivästyskorko

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

#### 19. Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen

Tämän vuokrasopimuksen purkamisesta ja irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa (258/66) on säädetty.

#### 20. Sopimusrikkomukset

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan vuokranantajalle, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun kaksinkertaisen määrän.

#### 21. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

#### ALLEKIRJOITUKSET

Kangasalla \_\_\_\_.\_\_\_\_.2025

---

Sami Ylihärsilä  
Tontti-Insinööri  
Kangasalan kaupunki

---

Kirsi Viskari  
Johtaja, ammatillinen koulutus  
Tampereen kaupunki, Tampereen seudun ammattiopisto Tredu

Liitekartta. Kangasalan kaupunki ja Tampereen Seudun Ammattiopisto Tredu 2025–2045.

