

## Maanvuokrasopimus

<b>Vuokranantaja</b>	Kaavin kunta (0170664-6) Rantatie 1 76300 Kaavi
<b>Vuokralainen</b>	Asunto-osakeyhtiö Veteraaniharjula (0223406-2)
<b>Vuokrakohde</b>	Sopimuksen tarkoittama vuokra-alue on Kaavin kirkonkylän asemakaava-alueelta korttelista 72 tontti 1 Harjula-nimiseen tilaan kuuluva noin 3700 m <sup>2</sup> :n suuruinen määräala osoitteessa Teollisuustie 2.  Vuokran kohteesta käytetään jäljempänä nimitystä vuokra-alue. Vuokra-alue on karttaliitteen mukainen

### VUOKRASUHTEN KESTO

**Vuokra-aika**

Vuokra aika on 50 vuotta eli joulukuun 28. päivästä 2025 joulukuun 27. päivään 2075.

Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti omakseen lunastushetkellä voimassa olevalla myyntihinnalla.

**Uudelleenvuokraus**

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen että:

- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeutta.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle hyvissä ajoin (vähintään kaksi vuotta) ennen vuokrakauden päättymistä, mikäli aluetta ei tulla enää vuokraamaan samaan käyttötarkoitukseen.

**MAKSUT****Vuokra**

Vuotuinen vuokra, joka suoritetaan vuosittain kesäkuun 30. päivään mennessä, on viisisataa kuusikymmentäviisi euroa (565,00) euroa.



## Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (v. 1951 = 100) siten, että em. vuosivuokra muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Vuokra tarkistetaan 1.1.2026 alkaen kalenterivuosittain seuraavasti: Perusvuokraa vastaa vuoden 2024 joulukuun indeksiluku. Vuosittain maksettava vuokra tarkistetaan käyttäen perusteena edellisen joulukuun indeksilukua.

Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan edellisen vuoden vuosivuokralla. Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

## Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, eräntyneille saataville maksetaan voimassa olevan korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

## VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) luvun 3 tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on voimassa olevassa kaavassa määrätty.

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

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

### Rakentaminen

Vuokralaisella on oikeus rakentaa vuokra-alueelle toiminnan kannalta tarpeellisia rakennuksia tai rakennelmia.

### Kunnossapito ym.

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



suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa, eikä luvatta kaataa. Vuokralainen on kuitenkin velvollinen huolehtimaan turvallisuutta vaarantavien puiden poistamisesta ja hankkimaan toimenpiteeseen tarvittavat luvat.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien parannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin parannustöihin tulee saada vuokranantajan 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.

### **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 jätelain (646/2011) 72 §:n tarkoittamalla tavalla roskaantunut tai ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin jätelain 8 luvussa tai ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään.

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

### **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.

### **Alivuokraus**

Vuokralaisella ei ole oikeutta ali tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmansille osapuolille.

### **Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen on tietoinen, että maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:n mukaan kiinteistön haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen ja niihin liittyvien vähäisten laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen kaupan kohteena olevalle kiinteistölle.



Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 163 §:n mukaan kiinteistön haltija on velvollinen sallimaan valaistus-, liikenne- tai telejohtojen kiinnikkeiden, liikennemerkkien, liikenteen ohjauslaitteiden ja opasteiden sekä vähäistenkaturakenteen osien sijoittamisen kaupan kohteena olevalle kiinteistölle tai niiden kiinnittämisen rakennukseen.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

### **Luovutusvelvollisuus**

Mikäli vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, on vuokralainen velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

### **MUUT SOPIMUSEHDOT**

#### **Kadun kunnossa- ja puhtaanapito**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kadun kunnossa- ja puhtaanapitotehtävistä kuten laissa on säädetty (669/1978).

#### **Vuokraoikeuden kiinnitys ja siirto**

Vuokralaisella on oikeus hakea vuokraoikeuden kiinnitys vuokra-ajalle.

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan vuokranantajaa kuulematta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan kuulemistä.

#### **Sopimuksen purkaminen**

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 20 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

#### **Menettely vuokrasuhteen päättyessä**



Kun vuokrasuhde päättyy, on vuokranantaja velvollinen suorittamaan lunastuksen tontilla olevista rakennuksista, puista ja pensaista sekä pysyvään käyttöön tarkoitetuista laitteista ja laitoksista, mitkä vuokrasuhteen päättyessä siirtyvät hänen omistukseensa.

Lunastusvelvollisuus ei käsitä ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä laitteita tai laitoksia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen tarkoitukseen.

Lunastusta suoritetaan se määrä, mihin lunastettava omaisuus vuokrasuhteen päättymisen ajankohta paikkakunnalla käyvän hinnan mukaan arvioidaan siinä kunnossa missä se silloin on. Jos rakennuksia, laitteita ja laitoksia voidaan edelleen käyttää entiseen tarkoitukseensa, on arvioinnissa lisäksi otettava huomioon niiden tuotto.

### **Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

### **Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja vuokranantajan osalta siten, kun Kaavin kunnanhallituksen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.



Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Kaavilla, xkuun . päivänä 2025

Kaavin kunta kunnanhallitus

Harri Korhonen  
Kunnanjohtaja

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Paikka ja aika samat kuin edellä

Asunto-osakeyhtiö Veteraaniharjula

Etunimi Sukunimi

