

# MAANVUOKRASOPIMUS - **LUONNOS**

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Sopijaosapuolet

**Vuokranantaja**                    **Viitasaaren kaupunki**  
**Y-tunnus 0208573-0**  
**Keskitie 10**  
**44500 VIITASAARI**

**Vuokralainen**                    **Viitasaaren Liikennekiinteistö Oy**  
**Y-tunnus 0177312-8**  
**Porthanintie 4**  
**44500 VIITASAARI**

### 1.2 Päätös

Tämä sopimus perustuu kaupunginhallituksen päätökseen **18.8.2025 §**\_\_\_\_\_

### 1.3 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on Viitasaaren kaupungin Haapaniemen kylästä sijaitseva kiinteistö Pysäkki, Rn:o 3-155, kitu 931-401-3-155. Kiinteistön pinta-ala on noin 2 053 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Haapasaarentie, 44500 VIITASAARI.

Kiinteistö sijaitsee Keskustan ja Torinseudun asemakaava-alueella korttelissa 90. Tontin kaavamääräys on KM = liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on 2. Tehokkuusluku e=1.0 kuvaa kerrosalan suhdetta tontin pinta-alaan. Lisäksi tontilla sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva laitosten alue (=et), jossa alueelle saa sijoittaa korttelin 90 KM-käyttötarkoituksen alueelle muuntamon.

## 2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan mukaiseen liiketoimintaan.

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

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

## 2.2 Maaperän saastuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana jätelain tarkoittamalla tavalla saastunut, on vuokralainen velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten, kuin sanotussa laissa säädetään.

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

## 2.3 Alivuokraus

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

## 2.4 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.

## 2.5 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin 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 suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

# 3 VUOKRASUHTEEN KESTO

## 3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 30 vuotta ja se alkaa 22.2.2023 ja päättyy 21.2.2053

# 4 MAKSUT

## 4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 2 357.58 € euroa. Vuosivuokra perustuu kauppahinnasta (78 586 €) laskettuun 3 %:n tuottoon.

Vuotuinen vuokra maksetaan yhdessä erässä. Vuokranantaja laskuttaa vuokran.

## 4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 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, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

3.4.2024 muistion mukaan sidotaan edelliseen julkaistuun lokakuun indeksiin (10/2024 = 2343). Tarkistusindeksi seuraavan vuoden lokakuun indeksiluku ja tarkistettua vuokraa maksetaan tammikuun alusta. Ja tuo elinkustannusindeksi ok. Tuo perusindeksi voi varmaankin olla muukin kuin lokakuu?, mutta tarkistusindeksi pitää olla lokakuu ja aina vuoden alusta uusi tarkistettu vuokra.

Vuokrahinta sidotaan elinkustannusindeksiin  $1951:10=100$ , ja se tarkistetaan vuosittain. Vertailulukuna on vuoden 2024 lokakuun indeksiluku, joka on 2343. Tarkistusindeksi on seuraavan vuoden lokakuun luku ja tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan tammikuun alusta. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

### 4.3 Maksamattomat vuokrat

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

### 4.4 Viivästyskorko

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

## 5 LUNASTAMINEN

Jos vuokralainen on rakentanut vuokra-alueelle rakennuksen tai laitoksen, on vuokranantajalla, jollei toisin ole sovittu, oikeus lunastaa rakennus tai laitos 34 §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hinnasta, mikäli hän ennen vuokrasuhteen päättymistä on vuokralaiselle siitä kirjallisesti ilmoittanut.

Milloin vuokranantaja ei lunasta rakennusta tai laitosta, on vuokralaisen, mikäli ei toisin ole sovittu, kuuden kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä siirrettävä se pois ja pantava niiden paikka kuntoon.

Vuokranantajalla on muussa tapauksessa oikeus vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia niiden paikan kuntoonpanosta.

## 6 MUUT SOPIMUSEHDOT

### 6.1 Katu- ja piha-alueiden kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva rakennuskaavatie määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten

alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisissa kunnallisissa säännöissä määrätään.

## **6.2 Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle osapuolelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohien on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

## **6.3 Sopimuksen purkaminen**

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5 on määrätty.

## **6.4 Rasitteet ja rasitukset**

Vuokrattaville määräaloille ei kohdistu rasitteita ja rasituksia.

## **6.5 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

## **6.6 Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu.

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

## **LIITTEET**

Karttaote vuokrattavasta alueesta

## 7 ALLEKIRJOITUKSET

Viitasaari xx.xx.xxxx

VIITASAAREN KAUPUNKI

Helena Vuopionperä-Kovanen  
Kaupunginjohtaja

Jukka Tuohimaa  
Elinympäristön ja asumisen  
palvelualuejohtaja

Viitasaari xx.xx.xxxx

Viitasaaren Liikennekiinteistö Oy