

VUOKRASOPIMUS

**740-20-16-3
Mertajärventie 14**

2023

SAVONLINNAN KAUPUNKI

MAANVUOKRASOPIMUS (*luonnos*) Y-tontti

1 Johdanto

1.1. Sopijapuolet

Vuokranantaja: **Savonlinnan kaupunki**
y-tunnus 0166906-4
Olavinkatu 27
57130 SAVONLINNA

Vuokralainen: **Attendo Oy**
y-tunnus 1755463-2
PL 750, 00181 Helsinki

1.2. Vuokrakohde

Savonlinnan kaupunki	740
Kaupunginosa	20
Kortteli	16
Tontti nro	3
Osoite	Mertajärventie 14
Tonttityyppi	Y
Pinta-ala	12.109 m ²
Rakennusoikeus	6.054 k-m ² (e=0,5)

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Järjestelyn tausta ja toiminnan määrittely

Savonlinnan kaupunki on myynyt vuokra-alueella olevan rakennuksen vuokralaiselle erillisellä kauppakirjalla. Tämä rakennuksen kauppakirja ehtoineen on olennainen ja erottamaton osa tätä maanvuokrasopimusta.

Kaupun ja maanvuokrasopimuksen välittömänä seurauksena on, että Etelä-Savon Hyvinvointialue toimii olemassa olevissa toimitiloissa vuokralaisena tuottaen kohteessa ikäihmisten hoivapalveluja. Tätä toimintaa koskeva vuokrasopimus siirtyy rakennusten kaupan yhteydessä vuokralaisen hallinnoitavaksi (ns. siirtyvä vuokrasopimus).

Rakennuksessa toimii toisena vuokralaisena Savonlinnan kaupunki, joka tuottaa ateriapalveluja arviolta kesään 2024 saakka. Tästä laaditaan erillinen vuokrasopimus Savonlinnan kaupungin kanssa.

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla, ja tarkoituksena on rakentaa uusi, ARA-rahoitteinen ikäihmisten palvelutalo vuokra-alueelle siten, kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty. Palvelutalo tulisi olemaan ns. yhteisöllistä asumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että rakennushankkeen edetessä 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 vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

2.2 Rakentamisvelvoite

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Vuokralaisella ole erikseen rakentamisvelvoitetta, mutta Vuokralaisen tarkoituksena on rakentaa kohdassa 2.1 määritelty uusi palvelutalo vuokra-alueelle.

2.3 Kunnossapito ym.

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

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

Vuokralainen on kaupungin niin vaatiessa velvollinen huolehtimaan vuokra-alueeseen rajoittuvan rakennetun kadun ja tontin välisen pientareen kunnossapidosta.

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.

2.4 Maaperän saastuminen

Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vuokralaisen tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteyttä Savonlinnan kaupunkiin. Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset (joilla tarkoitetaan siis tavanomaisen maanrakentamistyön ylittäviä kustannuksia) kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu teknisen toimen kanssa ennen niiden toteuttamista. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli vuokralainen toimii tässä kohdassa sovitulla tavalla ja ottaa yhteyttä Savonlinnan kaupunkiin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä, ei Vuokranantajalla ole oikeutta

kieltää puhdistamis- ja kunnostamistöiden aloitusta ja vapautua niistä aiheutuvista kustannuksista

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana jätelain (1072/93) 22 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 23 §:ssä säädetään.

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

2.5 Alivuokraus

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

2.6 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.

2.7 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.

2.8 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralaisen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO JA TONTIN OSTO-OIKEUS

3.1 Vuokra-aika

Vuokra aika on määräaikainen. Vuokra-aika alkaa 1.4.2023 ja päättyy 31.12.2026.

3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1. mainitun vuokrakauden 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 vuokranantajalle vähintään kuusi (6) kuukautta 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.

3.3 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella tai Vuokralaisen määrittämällä taholla on oikeus ostaa tontti omakseen koska tahansa vuokratuokauden aikana ostohetkellä olevalla markkinahinnalla kaupungin päättämin ehdoin. Mikäli tontti ostetaan ARA-hankkeen käyttöön, kauppahinta määräytyy ostohetken ARA:n hyväksymän maksimihinnan mukaisesti ja Vuokranantaja hyväksyy sen, että tällöin tontin ostajana voi olla jokin Vuokralaisen osoittama, ARA-lainsäädännössä tarkoitettu ja hyväksytty taho.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 11.094,00 €/vuosi.

Vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen jaettuna kahteen yhtä suureen erään. Ensimmäinen erä on maksettava viimeistään huhtikuun 30. päivänä ja toinen erä viimeistään syyskuun 30. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

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.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on indeksiluku **2161**. Tarkistusindeksi on vuokranmaksuvuotta edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Muut maksut

Vuokranantaja pidättää itselleen oikeuden saada jätevesimaksulaissa (610/73) tarkoitetun liittymismaksun. Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan lisämaksun jätevesimaksulain mukaisesti.

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.

5 VUOKRASUHTEN PÄÄTTYMINEN

5.1 Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, ellei erikseen muuta sovita. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Ellei vuokralainen ole poistanut omistamiensa rakennuksia, laitteita ja laitoksia sekä muuta omaisuuttaan vuokrasuhteen päättyttyä, on vuokranantaja oikeutettu suorittamaan nämä toimenpiteet ja alueen siistimisen vuokralaisen kustannuksella.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 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 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 rakennuskaavateiden osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

6.2 Vuokraoikeuden siirto

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

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

6.3 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.4 Sopimuksen purkaminen

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

Mikäli edellä mainittua mukaista purkavaa ehtoa jouduttaisiin käyttämään, osapuolilla ei ole minkäänlaista korvausvelvollisuutta puolin eikä toisin siitä aiheutuvista kustannuksista.

6.5 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan käräjäoikeudessa.

6.6 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan tämän sopimuksen allekirjoituksin.

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

Savonlinnassa

SAVONLINNAN KAUPUNKI
Tekninen toimiala

Helsingissä

Tämän sopimuksen hyväksymme.

Attendo Oy
Virpi Holmqvist
toimitusjohtaja