

# MAANVUOKRASOPIMUS (Luonnos)

Tämän vuokrasopimuksen allekirjoittajat ovat sopineet vuokra-alueena olevan määräalan vuokrauksesta sekä hyväksyvät tässä vuokrasopimuksessa sovitut ehdot.

## Sopijapuolet

### Vuokranantaja

Lempäälän kunta (y-tunnus 0150783-1)  
PL 36, 37501 Lempäälä

jäljempänä vuokranantaja

### Vuokralainen

Pirkanmaan hyvinvointialue (y-tunnus 3221308-6)  
PL 272, 33101 Tampere

jäljempänä vuokralainen

## 1 Vuokra-alue

Kunta	Lempäälä
Tilan nimi	RAJAMÄKI
Kiinteistötunnus	418-431-2-75
Pinta-ala	1200 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus	720 k-m <sup>2</sup>
Kaava-alue	4001 Kirkonseutu asemakaava
Asemakaavan mukaisen tontin	
käyttötarkoitus	Asuntokerrostalojen korttelialue
Osoite	Himminpolku 5

Alueen sijainti ja rajat ilmenevät sopimuksen liitteenä olevasta kartasta.

## 2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla sosiaali- ja terveystalvluukiinteistöjen alueena.

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 vahinkoa tai haittaa.

## **2.2 Rakentamisvelvoite**

Kiinteistöllä sijaitsee vuokralaisen omistuksessa oleva terveydenhuoltopalvelujen rakennus, joka on jo valmistunut.

## **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. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

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

## **2.4 Maaperän pilaantuminen**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueen maaperä ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoitetulla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 12 luvussa 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 muu-

toin. Katselmuksesta tulee, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

## **2.7 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle.

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

## **2.8 Verkostoihin liittyminen**

Vuokra-alue on vuokranantajan niin vaatiessa liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon sekä kaukolämpö- tai maakaasuverkostoon kunnassa voimassa olevien yleisten liittymis- ja toimitusehtojen mukaisesti.

# **3 VUOKRASUHTEEN KESTO**

## **3.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika on kymmenen (10) vuotta ja alkaa 01.01.2023 ja päättyy 31.12.2032. Vuokra-aika jatkuu edellä sovitun vuokra-ajan päättymispäivän jälkeen viiden (5) vuoden ajan, ellei jompikumpi osapuoli ilmoita kirjallisesti viimeistään 31.12.2031 toiselle osapuolelle, ettei vuokra-aikaa jatketa.

## **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 asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle 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.

# **4 MAKSUT**

## **4.1 Vuokra**

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 12 268,80

euroa vuodessa. Vuokranantaja lähettää vuokrasta erillisen laskun vuosittain.

Vuokranantaja laskuttaa jälkikäteen laskuttamatta jääneet vuosien 2023,2024 ja 2025 vuokrat yhteensä 36 806,40 euroa.

## 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, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2023 tammikuun elinkustannusindeksi, joka on 2249. Tarkistusindeksi on edellisen kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

## 4.3 Muut maksut

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

## 5 TOIMENPITEET VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

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

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

## 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.

## **6.2 Vuokraoikeuden siirto ja kirjaaminen**

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

Sekä vuokralainen että siirronsaaja ovat velvollisia 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 maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

## **6.5 Selvitys maaperän kunnosta**

Ympäristönsuojelulain (512/2014) 139 §:n mukaiseen selontekovelvollisuuteen viitaten vuokranantaja toteaa, että vuokrattava alue on ollut aiemmin muussa kuin rakentamiskäytössä, eikä vuokranantajalla ole sellaista välitöntä tietoa, että alueen maaperä olisi ympäristönsuojelulain 7 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut ja että maaperässä olisi jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän pilaantumista. Vuokralainen on tietoinen alueen kunnosta sekä ympäristönsuojelulain 133 §:n määräyksestä, joka koskee pilaantuneen maaperän puhdistamisvelvollisuutta.

## **6.6 Sopimusrikkomus**

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

## **6.7 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

## 6.8 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun vuokranantajan sekä vuokralaisen vuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Liitteet Karttaliite

### ALLEKIRJOITUKSET

Lempäälässä \_\_. päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 20\_\_

Vuokranantaja

Lempäälän kunta

\_\_\_\_\_  
Jukka Suhonen  
tonttipäällikkö

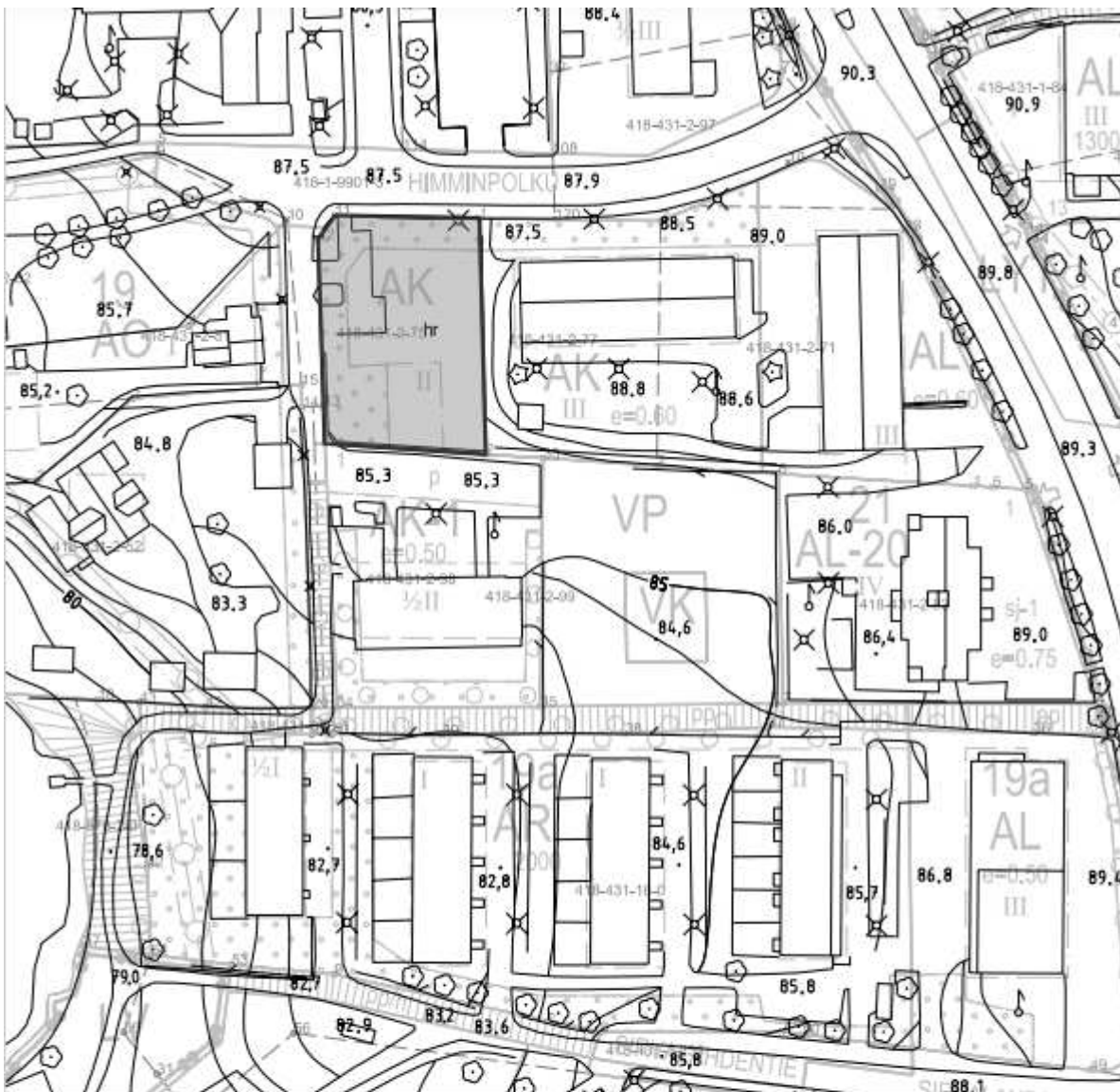
Tähän tyydyn ja sitoudun täyttämään edellä mainitut ehdot.

Vuokralainen

Pirkanmaan Hyvinvointialue

\_\_\_\_\_

## Liite 1 Karttaliite



MAANVUOKRASOPIMUS

2025

LIITEKARTTA 1:1000

Vuokranantaja

Lempäälän kunta

Vuokralainen

Pirkanmaan hyvinvointialue

Vuokran kohde

Kunta Lempäälä  
 Kiinteistötunnus 418-431-2-75, Rajamäki  
 Pinta-ala 1200 m<sup>2</sup>  
 Rakennus Hammashoitola  
 Osoite Himminpolku 5