

## MAANVUOKRASOPIMUS

(Käännös)

### 1 JOHDANTO

#### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Paraisten kaupunki, 0136082-5  
Rantatie 28, 21600 Parainen

Vuokralainen: Fastighets Ab kustregionens utbildningsfastigheter, 2193002-0  
Latokartanonkatu 9, 10600 Tammisaari

#### 1.2 Vuokra-alue

Noin 6 000 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue YO-tontin 445-18-3-1 pohjoisosasta ja koulutontin pohjoispuolelta noin 2 750 m<sup>2</sup>:n suuruinen pysäköintialue LP-3, kiinteistöt 445-475-18-48 ja 445-475-1-81.

Tontilla 3-1 sijaitsee osa rakennusta 102877800P (liikuntasali, auditorio ja osa Sarlinska skolan) ja joitakin vuokranantajan omistamia laitteita. Vuokranantaja on velvollinen purkamaan ja viemään pois laitteet sekä tasoittamaan ja siistimään vuokra-alueen erillisen rakennusaikaa koskevan sopimuksen mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus hakea purkamislupa ja muut tarvittavat luvat vuokra-alueelle edellä mainittujen velvoitteiden täyttämiseksi.

Vuokra-aluetta rasittaa kaksi ajoyhteyttä. LP-3-alueen läpi kulkee 7 metriä leveä rasiteajoyhteys Koulukadulta edelleen jäähallin pysäköintialueelle ja tontin huoltotielle. Tämä tieoikeus on yleisessä käytössä. Huoltotien leveys vaihtelee ja se kulkee pohjois-eteläsuuntaisesti tontin länsirajaa pitkin koulurakennusten takaa Paraisten kaupungin keskuskeittiölle. Tieoikeutta saa käyttää Paraisten kaupungin toimintaan. Vuokralaisella on oikeus käyttää etelänpuoleista aluetta koulujen takana kääntymispaikkana.

Vuokra-alueet ja ajoyhteydet käyvät ilmi oheisesta kartasta 1. Alueella olemassa olevat johdot käyvät ilmi oheisesta kartasta 2.

### 2 VUOKRA-AJAN KESTO

2.1 Vuokra-aika Vuokra-aika on kolmekymmentä (30) vuotta alkaen 1.5.2021.

#### 2.2 Vuokra-alueen luovutus uudelleen samalle vuokralaiselle

Kohdassa 2.1 tarkoitetun vuokra-ajan päättyessä vuokralaisella on etuoikeus saada alue välittömästi uudelleen itselleen vuokralle samaa tarkoitusta varten sillä edellytyksellä, että

- hän on täyttänyt sopimuksen mukaiset velvollisuutensa
- alue luovutettaisiin myös muutoin samaa tarkoitusta varten
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti viimeistään vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää etuoikeuttaan.

### 3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

#### 3.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvussa tarkoitetulla tavalla opetustoimintaa palvelevien rakennusten rakentamista ja käyttöä varten.

Vuokra-alueeseen 445-18-3-1 kuuluu 3 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta (e = 0,5). Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokra-aluetta rakennusten ja laitteiden rakentamiseen asemakaavan mukaisesti vuokra-alueen pohjois- ja etelärajaan asti. Tontille ei sijoiteta autojen tai mopojen pysäköintipaikkoja. Tontin pohjoisosaan saa sijoittaa pyörätelineitä.

Loput tonttiin 445-18-3-1 kuuluvasta rakennusoikeudesta on vuokranantajan käytettävissä ja vuokranantajalla on samalla tavoin kuin vuokralaisella oikeus rakentaa rakennuksensa vuokra-alueen rajaan asti.

LP-3-alueella ei ole rakennusoikeutta, mutta rakennuksen perustukset, routaeristys ja kattorakenteet saavat kuitenkin yltyä alueelle asti. Vuokralainen on velvollinen rakentamaan alueelle pysäköintipaikat toimintaansa varten asemakaavan vaatimuksen mukaisesti eli vähintään 38 kpl. Muut kuin vuokralainen saavat käyttää pysäköintipaikkoja maksutta viikonloppuisin ja koulupyhinä sekä arkisin klo 17.00 jälkeen.

Vuokra-alueita ei saa aidata eikä vuokralainen saa kieltää jalankulkua vuokra-alueiden läpi. Vuokralaisella on oikeus jalankulkuun vuokranantajan tontilla 445-18-3-1 sijaitsevien alueiden läpi. Vuokralainen vastaa vuokratonttinsa vesi-, hulevesi- ja jätevesi- sekä muiden johtojen tai järjestelmien muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toiminnan edellyttämät 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.

Vuokralainen on velvollinen rakentamaan ja kustantamaan alueelleen ”molempien osapuolten oppilaille tarkoitetut pihakalusteet/-leikkipaikat” yhteisesti suunnitellun ja hyväksytyyn yksityiskohtaisen suunnitelman pohjalta pihan yhteiskäyttöä koskevan tavoitteen mukaisesti.

Vuokralainen vastaa oman pihansa hoidosta, liukkauden torjunnasta ja lumenaurauksesta sekä oppilaille tarkoitettujen pihakalusteiden/-leikkipaikkojen hoidosta ja tarkastuksesta.

#### 3.2 Uudisrakennuksen rakentamisveloite

Vuokralainen veloitetaan kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta loppuunsaattamaan tontin asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukainen rakentaminen 50 %:iin saakka maanvuokrasopimuksen mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset.

Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

- 3.3 Kunnossapito ym. Vuokralaisen on pidettävä tontti ja tontilla olevat rakennukset ja laitokset hyvässä kunnossa ja noudatettava tältä osin annettuja määräyksiä.

Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokratontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Puut ovat kaupungin omaisuutta.

Vuokralainen vastaa sekä tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien peruseräparannustöiden tekemisestä että töiden kustannuksista. Merkittäviin peruseräparannustöihin on saatava vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä kunnossapidosta, peruseräparannuksista tai muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta alueen arvoa nostaneista peruseräparannuksista tai muista töistä.

- 3.4 Maaperän saastuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei hänen toimestaan eikä muutoinkaan pilaannu. Jos vuokra-alue tai sen osa on vuokra-aikana kuitenkin pilaantunut ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 §:ssä tai 17 §:ssä tarkoitetulla tavalla, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta ympäristönsuojelulain 14 luvun mukaisesti.

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

- 3.5 Oikeus alueen luovuttamiseen kolmannelle osapuolelle

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumusta. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus antaa rakennukset vuokralle asemakaavan mukaiseen toimintaan.

- 3.6 Katselmus

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus sen selvittämiseksi, että vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset ovat sopimuksen mukaisessa kunnossa ja että tämän sopimuksen määräyksiä noudatetaan myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

- 3.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien kiinteistöä tai yhdyskuntaa 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.

Kaupungilla on oikeus rakentaa ja pitää tontin alla, kellarin lattiatason alapuolella väestönsuojaa, johtotunneleita yms. ja järjestää tarvittaessa niihin sisäänmenot tontilla. Vuokralainen ei saa tontille rakentaessaan vahingoittaa edellä mainittuja tiloja.

Toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

### 3.8 Alueen luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osan vuokra-alueita katu- tai liikennealueeksi tai muuhun yleiseen tarkoitukseen, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen tähän tarkoitukseen. Tämä ei kuitenkaan koske aluetta, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee tai jota tarvitaan toimintaa varten.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## 4 MAKSUT

### 4.1 Vuokra Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 12 000 euroa.

Rakennusaikaa 2021–2023 koskevan sopimuksen mukaan vuokralainen ei voi käyttää koko tonttia, minkä vuoksi vuokraa alennetaan samassa suhteessa, joka vastaa sitä vuokra-alueen alaa, jota vuokralainen ei voi käyttää. Vuokran alennus on 40 % vuonna 2021 ja 25 % vuosina 2022 ja 2023.

Vuokra on maksettava vuosittain joulukuun 15. päivään mennessä vuokranantajan osoittamalle tilille.

### 4.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin seuraavasti:  
Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. 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 sopimuskuukauden indeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden lokakuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

## 5 LUNASTUS

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset, ellei muusta ole sovittu. Vuokralainen on myös velvollinen siistimään alueen.

Mikäli edellä mainittua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen laskuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

## 6 MUUT SOPIMUSEHDOT

- 6.1 Vahinkotapahtumat Jos vuokra-alueella sijaitseva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava uusi vastaava rakennus alueelle kahden vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua määräaikaa.

### 6.2 Vuokraoikeuden siirtäminen

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

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

- 6.3 Viivästyskorko Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille korkolain (633/82) 4 §:n mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä lukien maksupäivään asti.

### 6.4 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus sopimuksen purkamiseen, mikäli vuokralainen laiminlyö kohdan 3.2 tai kohdan 6.1 mukaisen velvoitteensa uuden rakennuksen rakentamiseen. Sopimus on purettava kohtuullisen ajan kuluessa velvoitteen täyttämiseksi asetetun määräajan päättymisestä. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten kohdassa 5 on määrätty.

### 6.5 Riitaisuuksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

### 6.6 Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta myös sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuista vuokraa vastaavan määrän

kaksinkertaisena. Sopimussakko toistuu jokaisena alkavana sopimusvuonna siihen asti, kunnes ollaan sopimuksen mukaisessa tilassa.

#### 6.7 Voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan xx.xx.2021.

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

#### LIITTEET

1. Vuokra-alue
2. Johtokartta

#### ALLEKIRJOITUS

Parainen xx.xx.2021

#### **PARAISTEN KAUPUNKI**

---

Patrik Nygrén  
Kaupunginjohtaja

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään tässä vuokrasopimuksessa mainitut ehdot. Aika ja paikka kuten edellä.

#### **FASTIGHETS AB KUSTREGIONENS UTBILDNINGSFÄSTIGHETER**

---

xx

Todistavat:

---

---