

Elinvoimalautakunnan 7.9.2022 § x tekemän lainvoimaisen päätöksen mukaisesti:

- VUOKRANANTAJA** Heinolan kaupunki, 1068892-9
- VUOKRALAINEN** Suomen Hoiva ja Asunto Oy,  
Y-tunnus: 2870596-9,  
PL 750,  
00181 Helsinki
- VUOKRAUKSEN KOHDE** Liitekartan mukainen määräala Heinolan kaupungin (111) Tommolan kaupunginosassa sijaitsevalla tontilla **111-6-37-1**. Määräalan pinta-ala on **noin 12554 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus on 3765 m<sup>2</sup>**. Tontin 111-6-37-1 osoite, jolla määräala sijaitsee, on **Rullantie 12, 18130 Heinola**.
- Vuokraus tapahtuu maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena muuna maanvuokrana.
- KÄYTTÖTARKOITUS** Lainvoimaisen asemakaavan AK/80 kaavamerkintä YS (sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue).
- Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.
- 1 § VUOKRA-AIKA** alkaa 1. päivänä marraskuuta 2022 ja päättyy 31 päivänä joulukuuta 2062.
- 2 § VUOKRANMAKSU**
- Vuokra** Vuotuinen vuokra, joka suoritetaan vuosittain kesäkuun loppuun mennessä kaupungin määräämään rahalaitokseen, on **22 250 €** (perusvuokra).
- Indeksiehto** Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:  
Edellä 1 momentin mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä (xxxx = 2022 syyskuun indeksiluku) verrataan tarkistusindeksiin (= kunkin vuoden maaliskuun indeksiluku). Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.
- Viivästyskorko** Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.
- 3 § UUELLEEN VUOKRAUS**
- Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle aina kymmeneksi (10) vuodeksi kerrallaan, sikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen ja Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.
- Jos Vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä Kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.
- Vuokraoikeuden päättyessä ei Kaupungilla ole velvollisuutta lunastaa Vuokralaisen rakennuksia, rakennelmia, laitoksia tai laitteita eikä suorittaa korvausta tehdyistä parannuksista.
- 4 § TOIMINTA VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ**
- Milloin Kaupunki on ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisiin ehdoin tai vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi vuokra-alueen uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta Vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, on Vuokralainen velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä ennallistamaan alueen rakentamista edeltävään kuntoon. Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa (6) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on Kaupungilla oikeus toteuttaa ennallistaminen parhaaksi katsomallaan tavalla vuokralaisen kustannuksella.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittaman määrän, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

## 5 § VUOKRATONTIN LUOVUTTAMINEN JA VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

Tontin tai sen osan luovuttaminen kolmannen hallintaan on kielletty ilman Kaupungin myöntämää kirjallista lupaa.

Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokra-aikana vuokraoikeus toiselle.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan rekisteröidystä siirrosta Kaupungille 1 kk:n kuluessa siitä, kun siirto on rekisteröity. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

## 6 § TONTIN KÄYTTÖ JA RAKENTAMINEN

Tonttia ei ilman kaupungin lupaa saa käyttää muuhun kuin asemakaavamääräysten mukaiseen tarkoitukseen eikä tontilla saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristöä.

Suunnitelmissa ja rakentamisessa on noudatettava kortteli- ja tontikohtaisia suunnittelu- ja rakentamishojeita.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että, hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

## 7 § TONTILLE SIOJITETTAVAT JOHDOT JA LAITTEET

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokratontille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Näistä vuokramiehelle aiheutuvat suoranaiset vahingot korvataan erillisellä sopimuksella.

## 8 § MAAPERÄN PILAANTUMINEN

Kaupungin 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.

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alueen maaperä ja pohjavesi eivät Vuokralaisen toimesta eivätkä muutoinkaan pilaannu tai roskaannu. Mikäli vuokra-alueen maaperä tai pohjavesi tai osa niistä ovat kuitenkin vuokra-aikana pilaantuneet tai roskaantuneet, Vuokralainen huolehtii alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain (527/2014) 14. luvussa ja jätelain (646/2011) 8. luvussa säädetään.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

## 9 § MUUT MAKSUT

Vuokralainen maksaa kiinteistön muodostuksesta ja rekisteröinnistä perittävät maksut voimassa olevan taksan mukaan.

## 10 § MUUT SOPIMUSEHDOT

Määräala on osa tonttia 111-6-37-1, jolle tullaan tekemään uusi tonttijako. Tonttijaossa on tarkoitus muodostaa määräalan suuruinen tontti ja nykyisestä tontista 111-6-37-1 jäljelle jäävästä osa jää tulevan tontin ulkopuolelle. Tonttijaolla muodostuvan tontin ulkopuolelle jäävä nykyisen tontin osa ei kuulu tällä vuokrasopimuksella vuokrattavaan alueeseen. Määräalalle ja / tai tulevalle tontille tullaan muodostamaan kulkurasite, jotta tontin määräalan ulkopuolelle jäävälle osuudelle tulee olemaan kulkuoikeus.

Jos Kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa tontista katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, on Vuokralaisen luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla Vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokratontilla olevat rakennukset ja aidan sekä alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan kaupungin siinä kohden

antamia määräyksiä.

Vuokra-alueella kasvavat puut ovat Kaupungin omaisuutta. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava. Mikäli Vuokralainen havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava Heinolan kaupungin viherpalveluihin. Puiden kaatokustannuksista ja työn teettämisestä vastaa Vuokralainen.

Vuokra-alueelta tuleva ylijäämälouhe samoin kuin muu maa-aines on Kaupungin omaisuutta ja Vuokralainen on velvollinen vaadittaessa kuljettamaan sen Kaupungin osoittamaan lähimpään maankaatopaikkaan, kuitenkin kohtuullisen kuljetusmatkan päähän.

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava paikalla. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava teettämishallalla Kaupungin määräämässä ajassa.

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

Jos Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuinen vuokramaksu kaksinkertaisena, ellei sopimussakosta ole tässä sopimuksessa muutoin määrätty.

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, ja muutenkin tätä sopimusta tulkittaessa noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 1, 5, 6 ja 7 lukujen säännöksiä.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus tulee voimaan xxxxxxxxxxxx.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopija-puolelle.

## ALLEKIRJOITUKSET

Heinolassa . päivänä xxkuuta 2022

**HEINOLAN KAUPUNKI**  
**Elinvoima**

maankäyttöinsinööri

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Paikka ja aika kuin yllä

**SUOMEN HOIVA JA ASUNTO OY**

Pertti Karjalainen,  
hallituksen jäsen