

HEINOLAN KAUPUNKI

MAANVUOKRASOPIMUS
Heinolan kaupunki-KOY Terveydenhuollon
toimitilat

Kaupunkiympäristölautakunnan **4.12.2025 § 99** tekemän lainvoimaisen päätöksen mukaisesti:

UUOKRANANTAJA	Heinolan kaupunki, 1068892-9
UUOKRALAINEN	KOY Terveydenhuollon toimitilat IV, Y-tunnus 3297736-9 Hietaniementie4 ,02160 ESPOO
UUOKRAUKSEN KOHDE	Liitekartan mukainen tontti Heinolan kaupungin (111) Seminaarin kaupunginosassa (2), kiinteistötunnus 111-2-12-8.. Tontin pinta-ala on 15522 m² ja osoite Torikatu 13, 18100 Heinola . Rakennukset eivät sisällä maanvuokraukseen. Vuokraus tapahtuu maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena muuna maanvuokrana.
KÄYTTÖTARKOITUS	Lainvoimaisen asemakaavan AK/400 kaavamerkintä YS18 (sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.
1 § UUOKRA-AIKA	alkaa 1 päivänä tammikuuta 2026 ja päättyy 31 päivänä joulukuuta 2045. Tämä vuokrasopimus korvaa 29.12.2022 allekirjoitetun vuokrasopimuksen. Vuoden 2025 vuokra maksetaan 29.12.2022 allekirjoitetun vuokrasopimuksen perusteella eikä sitä hyvitetä tai lisätä.
2 § UUOKRANMAKSU	
Vuokra	Vuotuinen vuokra, joka suoritetaan vuosittain kesäkuun loppuun mennessä kaupungin määräämään rahalaitokseen, on 62 863,63 € (perusvuokra).
Indeksiehto	Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti: Edellä 1 momentin mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä (2345 = 2025 maaliskuun 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 § UUDELLEEN UUOKRAUS	Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle aina viideksi (5) vuodeksi kerrallaan, mikäli 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 UUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ	Milloin Kaupunki on ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään viideksi (5) 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.

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä poistamaan omistamansa rakennukset, rakennelmat ja laitteet sekä siistimään alueen siten, että se on turvallinen eikä aiheuta vaaraa ympäristölle tai terveydelle.

Vuokralainen vastaa maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta vain siltä osin kuin mahdollinen pilaantuminen tai haitta-aineiden esiintyminen on aiheutunut Vuokralaisen vuokra-aikana harjoittamasta toiminnasta tai hänen vastuullaan olevista toimenpiteistä.

Vuokralainen ei vastaa maaperän puhdistamisesta siltä osin kuin haitta-aineet tai pilaantuminen ovat syntyneet ennen vuokrasuhteen alkamista tai johtuvat rakennuksen aikaisemmasta käytöstä tai alueen historiallisesta toiminnasta.

Mahdollinen puhdistamistarve arvioidaan tapauskohtaisesti ympäristönsuojelulainsäädännön mukaisesti toimivaltaisen viranomaisen päätöksen perusteella, eikä Vuokralainen ole velvollinen ryhtymään laajoihin maa-ainesvaihtoihin tai muihin mittaviin puhdistustoimenpiteisiin ilman tällaista viranomaismääräystä.

Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa (6) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on Kaupungilla oikeus toteuttaa ennallistaminen parhaaksi katsomallaan tavalla vuokralaisen kustannuksella.

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 § VUOKRAOIKEUDEN KIINNITTÄMINEN

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää tämä maanvuokraoikeus rakennuksineen ja pantata se rahoituslaitoksen tai muun velkojan saatavan vakuudeksi ilman vuokranantajan erillistä lupaa. Mikäli maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja siihen on vahvistettu panttioikeus, sitoutuu Vuokranantaja siihen, että vuokrasuhteen päättyessä tai purkautuessa Vuokranantaja ei ota vuokralaisen omistamia rakennuksia, rakennelmia, laitteita tai laitoksia haltuunsa ilman, että panttioikeudenhaltijalle varataan tilaisuus ryhtyä toimenpiteisiin saatavansa turvaamiseksi. Vuokranantaja sitoutuu olemaan irtisanomatta tai purkamatta tätä vuokrasopimusta panttioikeuden voimassaoloaikana ilman, että panttioikeudenhaltijalle varataan mahdollisuus ryhtyä toimenpiteisiin vuokralaisen velvoitteiden täyttämiseksi tai vuokrasuhteen jatkamiseksi.

7 § VUOKRA-ALUEEN MUUTTAMINEN

Mikäli osapuolten kesken yhteisesti todetaan, että tontin käyttö yksinomaan sen asemakaavassa määritellyyn käyttötarkoitukseen (sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) ei tule olemaan kokonaisuutena tarkoituksenmukaista, Kaupunki sitoutuu asemakaavaprosessiin, jossa tontin käyttötarkoitus arvioidaan uudelleen. Mahdollisen uuden lainvoimaisen asemakaavan osoittaessa sosiaali- ja terveyspalveluiden käyttöön vain osan tontista, Kaupunki sitoutuu neuvottelemaan vuokralaisen kanssa uuden vuokrasopimuksen, joka käsittää enintään kyseisen sosiaali- ja terveyspalveluita koskevan alueen. Uusi sopimus tehdään tämän sopimuksen ehdoilla lukuun ottamatta vuokrauksen kohdetta (tontti). Kaupunki ottaa omaan hallintaansa nykyisen tontin muut alueet. Vuokralainen vastaa niiden alueiden ennallistamisesta ja ennallistamisen kustannuksista, joiden osalta vuokrasopimus ei jatku. Vuokralainen vastaa myös mahdollisesti tässä yhteydessä tarvittavan tonttijaon kustannuksista.

Mikäli vuokralainen ennallistaa tontin tai tontinosan sen vuoksi, ettei sairaaloiden ja sosiaalisten toimintaa palvelevien rakennusten pitäminen tontilla ole enää mahdollista SOTE-toimintojen päättymisen vuoksi, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokrasopimuksen päättyessä ei Kaupungilla ole velvollisuutta lunastaa Vuokralaisen rakennuksia, rakennelmia, laitoksia tai laitteita eikä suorittaa korvausta tehdyistä parannuksista.

7 § 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 tonttikohtaisia suunnittelu- ja rakentamisohteja.

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.

8 § TONTILLE SIOITETTAVAT JOHDOT JA LAITTEET

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

9 § 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.

10 § MUUT MAKSUT

Vuokralainen maksaa kiinteistön muodostuksesta ja rekisteröinnistä sekä mahdollisista Vuokralaisen tarpeista aiheutuvista muutoksista (esim. tonttijako) perittävät maksut voimassa olevan taksan mukaan.

11 § MUUT SOPIMUSEHDOT

Mikäli terveyskeskuksen kauppa peruuntuu, vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä vuokrasopimus päättymään välittömästi, eikä vuokralaisella ole oikeuksia minkäänlaisiin korvauksiin.

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 viivästyskorkoineen, 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 1.1.2026

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

ALLEKIRJOITUKSET

Heinolassa . päivänä kuuta 202X

HEINOLAN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö

Keijo Houhala
kaupunkiympäristöjohtaja

Mirja Ruutu
maankäyttöinsinööri

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Paikka ja aika kuin yllä

Nimi

Nimi