

## HEINOLAN KAUPUNKI

## VUOKRASOPIMUS

Heinolan kaupunki – Heinolan Tilapalvelut Oy

Maankäyttöinsinöörin 31.10.2025 § 68 tekemän lainvoimaisen viranhaltijapäätöksen mukaisesti:

<b>VUOKRANANTAJA</b>	Heinolan kaupunki, 1068892-9
<b>VUOKRALAINEN</b>	Heinolan Tilapalvelut Oy, 3466787-4 Virtakatu 9, 18100 Heinola <i>Vuokra-asunnot Oy, 1033628-8</i>
<b>VUOKRAUKSEN KOHDE</b>	Maanvuokralain (258/66) 3 luvun mukaisena muuna asuntoalueen vuokrana Heinolan kaupungin (111) Luhtapaunin kaupunginosassa sijaitsevat tontit:  111-401-7-150, tontin pinta-ala 1865 m <sup>2</sup> sekä 111-401-7-151, tontin pinta-ala 1861 m <sup>2</sup>  <b>Tonttien osoite on Kangastie 47-49.</b>  Tonteilla sijaitsevat vuokramiehen omistamat rakennukset ja tonttien aiempi vuokrasopimus päättyisi 31.8.2042. Tonttien aiempi vuokrasopimus päättyy tämän vuokrasopimuksen alkaessa.
<b>KÄYTTÖTARKOITUS</b>	Asuinpienalojen korttelialue.  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.  Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.
<b>1 § VUOKRA-AIKA</b>	Alkaa 10. päivänä joulukuuta 2025 ja päättyy 31. päivänä joulukuuta 2060.
<b>2 § VUOKRANMAKSU</b> Vuokra	Vuotuinen vuokra, joka suoritetaan vuosittain kesäkuun loppuun mennessä kaupungin määräämään rahalaitokseen, on <b>1622,70 €</b> (perusvuokra).
<b>Indeksiehto</b>	Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti: Edellä 1 momentin mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä (2342 = 2025 syyskuun indeksiluku) verrataan tarkistusindeksiin (= kunkin vuoden maaliskuun indeksiluku). Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.
<b>Viivästyskorko</b>	Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.
<b>Vuoden 2025 vuokra</b>	Vuoden 2025 vuokra peritään päättyvän vuokrasopimuksen mukaan eikä vuokran määrään tehdä muutoksia suuntaan tai toiseen.
<b>3 § VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO</b>	Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 1 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on rekisteröity. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirto-asiakirjoista. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaareissa (540/95) on säädetty.
<b>4 § KUNNOSSAPITO YM.</b>	Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa 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.  Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtu-

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4) puita ja pensaita.

#### **Vuokranantajan lunastusoikeus**

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös 12 §:n tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

#### **Lunastushinta ja sen suorittaminen**

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

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 osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

#### **Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen**

Mikäli asianosaiset sopivat 1 §:ssä tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 25 vuodeksi entisiin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisiin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

#### **Lunastamatta jäävä omaisuus**

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

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

#### **13 § VUOKRALAISEN OSTO-OIKEUS**

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue omakseen vuokrakauden aikana milloin tahansa. Mikäli vuokralainen ostaa vuokra-alueen viiden vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, on kauppahinta edellisen vuoden vuotuinen vuokra pääomitetuna 5 %:n mukaan. Myöhemmin tehtävässä kaupassa vuokranantaja määrittää kauppahinnan.

#### **14 § MUUT SOPIMUSEHDOT**

##### **Vahinkotapahtuma**

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaattettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

##### **Puut**

Vuokra-alueella kasvavat puut ovat Kaupungin omaisuutta. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava. Vuokramiehellä on oikeus poistaa kustannuksellaan tontilla sijaitsevia puita hankittuaan tähän asianmukaisen luvan. Puiden kunnosta huolehtiminen kuuluu vuokramiehelle. Vuokramiehen on hankittava lupa ja poistettava puu, mikäli hän havaitsee puun olevan uhkana ympäristölle ja turvallisuudelle.

Puiden kaatokustannuksista ja työn teettämisestä vastaa Vuokralainen.

##### **Kadun kunnossa- ja puhtaanapito**

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen

vista 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.

## 5 § MAAPERÄN SAASTUMINEN

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä säädetään.

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

## 6 § UUELLEENVUOKRAUS

Vuokralaisella on etuoikeus 1 §:ssä 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 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.

## Lisärakentamisen ja -rakennusoikeuden vaikutus vuokraan

Mikäli asemakaavalla tai poikkeusluvalla muutetaan tontin käyttötarkoitusta, tarkistetaan vuokran määrä vastaamaan käyttötarkoituksen mukaista hintaa.

## 7 § ALIVUOKRAUS

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

## 8 § LUOVUTUSVELVOLLISUUS

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

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

## 9 § 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.

## 10 § JOHTOJEN YM. SJOITTAMINEN

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yllä ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## 11 § MAKSAMATTOMAT VUOKRAT

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

## 12 § LUNASTAMINEN

### Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen 1 §:ssä tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päättyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvästi käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty.

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 katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

#### Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaisissa (258/66) mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö 14 §:ssä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä 12 §:ssä on määrätty.

#### Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

#### Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan heti.

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

Heinolassa 10. päivänä joulukuuta 2025

**HEINOLAN KAUPUNKI**  
**Kaupunkiympäristö**



Mirja Ruutu  
maankäyttöinsinööri

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Paikka ja aika kuin yllä

Heinolan Tilapalvelut Oy



Ville Jäntti  
toimitusjohtaja