

# MAANVUOKRASOPIMUS

## Vuokranantaja

Kirkkonummen kunta  
Y-tunnus: 0203107-0  
Postiosoite: PL 20, 02401 Kirkkonummi  
Puh. 09 29671 (vaihde)  
Sähköposti: tonttipalvelut@kirkkonummi.fi

jäljempänä ”*kunta*”

## Vuokralainen

Kiinteistön 257-496-2-134 omistajat  
Postiosoite:  
Puhelin:  
Sähköposti:

## Vuokrauksen perusteet

Yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätös x.xx.2023 § xx.

## Vuokrauskohde ja kaavatilanne

Vuokrauskohde on liitekartalla osoitettu kiinteistöön 257-496-23-46 RAGVALDS kuuluva alue, joka on pinta-alaltaan noin 227 m<sup>2</sup>. Alue on asemakaavassa katualuetta.

# 1 Vuokra ja vakuus

## 1.1 Vuokra-aika

Vuokrasopimus alkaa 1.11.2023 ja päättyy 31.12.2033.

## 1.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella, joka omistaa osoitteessa Malmströmintie 17 sijaitsevan erillispientalojen korttelialueen (kaavamerkintä "AO") tontin, kiinteistötunnus 257-496-2-134, on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue 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 (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Edellä tontin omistajalla tarkoitetaan myös maanvuokralain (258/1966) 2 tai 3 luvun mukaista tontin määräaikaisen ja kiinnityskelpoisen maanvuokraoikeuden (maanvuokralaki 19:1) haltijaa.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle annetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

## 1.3 Vuokran määrä

Vuokra on 238 euroa vuodessa ja sidotaan elinkustannusindeksiin kohdan 1.4 mukaisesti.

## 1.4 Vuokran maksu

Vuokralainen maksaa vuokran vuosittain yhdessä erässä vuokranantajan osoittamalle tilille vuokranantajan erikseen lähettämää laskua vastaan tai muulla vuokranantajan myöhemmin ilmoittamalla tavalla. Eräpäivä on 15.3., ellei vuokranantaja toisin myöhemmin ilmoita.

Vuokra laskutetaan ensimmäinen kerran ajalta 1.11.2023-31.12.2024 vuonna 2024.

Viivästyskorko määräytyy korkolain (633/1982) mukaan.

## 1.5 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksinä on **pisteluku xxxx (xxkuu 2023)**.

Vuokraa tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1. lukien tarkistusajankohtaa edeltävän joulukuun indeksin pisteluvun (tarkistusindeksi) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin tarkistusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi. Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.2025.

Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralalla. Indeksillä tarkistettu vuokra eräännyttäväksi maksettavaksi tarkistusajankohtaa lähinnä seuraavana vuokranmaksun eräpäivänä.

## 2 Vuokra-alueen käyttö ja kunto

### 2.1 Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla käytettäväksi tontin piha-alueena. Katualue on osoitettu poikkeuksellisen leveänä kaasuputkivarauksen johdosta. Vuokra-aluetta ei saa ilman kunnan ennakolta antamaa lupaa käyttää muuhun, kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Vuokra-alueella on liitekartan mukainen kaasuputkivaraus. Kaasuputkivarauksen kohdalla ei saa istuttaa puita, rakentaa kiinteää aitaa tai kaivaa maata. Pensasaidan saa pitää kaasuputkivarauksen kohdalla tontin rajalla.

Vuokra-aluetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastoimiseen eikä vuokra-alueella saa muutoinkaan harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla häiritsee naapureita tai ympäristöä muuten.

### 2.2 Vuokra-alueeseen tutustuminen

Vuokra-alue on ollut välittömästi ennen tämän vuokrasopimuksen tekemistä saman vuokralaisen hallinnassa. Vuokralainen hyväksyy, että vuokra-alue kaikkineen, mitä siihen tämän vuokrasopimuksen mukaan kuuluu, on vuokrasuhteen alkaessa sopimuksen mukaisen käytön edellyttämässä kunnossa.

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskevaan voimassa olevaan asemakaavakarttaan määräyksineen.

Vuokrakohteeseen vuokrataan nykyisessä kunnossaan. Vuokralainen on tarkastanut vuokrakohteen kunnan, alueen ja sen rajat sekä verrannut niitä vuokrakohteessa esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin.

### 2.3 Kunnan rakenteet

Vuokralainen on velvollinen sallimaan korvauksetta yhdyskuntaa palvelevien johtojen ja näihin liittyvien laitteiden, kiinnikkeiden ja tukien sijoittamisen vuokra-alueelle sekä näiden tarpeellisen huollon.

Kunnalla on oikeus korvauksetta sijoittaa vuokra-alueelle katusuunnitelmien mahdollisesti edellyttämiä pengerryksiä, leikkauksia tai muita rakennelmia.

Vuokralaiselle korvataan em. toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvat välittömät vahingot. Kunta palauttaa välttämättömien rakenteiden ulkopuolella olevat osuudet toimenpiteitä edeltävään tilaan heti toimenpiteiden sen salliessa.

Kunnalla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta merkitä edellä mainitut oikeudet rasitteena vuokra-aluetta 257-496-23-46 RAGVALDS koskevana kiinteistörekisteriin.

### 2.4 Vuokra-alueelle rakentaminen

Vuokralaisella ei ole oikeutta rakentaa vuokra-alueelle.

### 2.5 Vuokra-alueen kunnossapito, turvallisuus ja valvonta

Vuokralainen huolehtii vuokra-alueen kunnossapidosta, turvallisuudesta ja valvonnasta. Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä hyvitystä vuokranmaksussa.

## 2.6 Vuokra-alueen siisteys

Vuokralainen huolehtii vuokra-alueen siisteydestä. Vuokralainen huolehtii vuokra-alueen osalta jäte-laissa (646/2011) kiinteistön haltijalle säädetyistä velvoitteista.

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu tai roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana pilaantunut tai roskaantunut, vuokralainen huolehtii alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain (527/2014) 14 luvussa ja jätelain 8 luvussa säädetään.

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

## 2.7 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus järjestää vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen sallimaan asianomaisille pääsyn vuokra-alueelle. Vuokranantaja ilmoittaa katselmuksesta ennalta vuokralaiselle.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on vuokralainen velvollinen korjaamaan puutteellisuudet kunnan määräämässä ajassa.

# 3 Vuokraoikeuden siirto ja edelleen vuokraaminen

## 3.1 Vuokra-oikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus siirtää vuokraoikeus osoitteessa Malmströmintie 17 sijaitsevan erillispientalojen korttelialueen (kaavamerkintä "AO") tontin, kiinteistötunnus 257-496-2-134, ostajalle kaikkine oikeuksineen ja velvoitteineen.

Edellä tontin ostajalla tarkoitetaan myös maanvuokralain (258/1966) 2 tai 3 luvun mukaista tontin määräaikaisen ja kiinnityskelpoisen maanvuokraoikeuden (maanvuokralaki 19:1) haltijaa.

Siirronsaaja on velvollinen ilmoittamaan siirrosta kunnalle viipymättä. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös saantoasiakirjoista.

## 3.2 Vuokra-alueen uudelleen vuokraaminen

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle.

# 4 Sopimusehdot

## 4.1 Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikkaa ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen.

#### **4.2 Vahingonvastuu**

Vuokranantaja ei vastaa mistään vahingosta, mikä tulipalon, varkauden tai muun vuokranantajasta riippumattoman syyn takia aiheutuu vuokra-alueella oleville rakennuksille, rakennelmille, koneille tai laitteille tai vuokra-alueella olevalle muulle omaisuudelle tai vuokralaisen toiminnalle.

#### **4.3 Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä ja loppukatselmus**

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen tyhjentämään vuokra-alueen ja viemään sieltä pois kaiken omistamansa omaisuuden sekä siistimään ja tasaamaan alueen.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut vuokralaisen toiminnan johdosta, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne vuokra-ajan päättyessä.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokra-alueella pidetään kunnan ja vuokralaisen toimesta yhteisesti loppukatselmus sekä suoritetaan taloudellinen ja tarvittava muu loppuseelvitys. Tällöin sovitaan ja järjestetään mahdollisesti vielä keskeneräiset vuokra-alueen kuntoonpanoon liittyvät kysymykset sekä mahdollisiin korvauksiin ynnä muihin seikkoihin liittyvät asiat.

Jollei vuokralaisen omaisuutta ole poistettu, aluetta siistitty tai jollei vuokralainen ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, on vuokranantajalla oikeus teettää em. työt vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kulut vuokralaiselta. Vuokranantajalla on poistettavan omaisuuden osalta oikeus valintansa mukaan joko hävittää omaisuus tai myydä se vuokralaisen lukuun sopivaksi katsomallaan tavalla vuokralaisen kustannuksella. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalle on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kunnan vapaaseen hallintaan.

#### **4.4 Sovellettava lainsäädäntö**

Ellei edellä olevasta muuta johdu, noudatetaan tässä vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 1, 5, 6 ja 7 luvun säännöksiä.

#### **4.5 Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## **Liitteet**

- Kartta vuokra-alueesta

## **Allekirjoitukset**

Tämä sopimus on tehty kahtena (2) yhtäpitävänä alkuperäiskappaleena, yksi kummallekin sopija-osapuolelle.

