

Lehtimajojen tontin vuokrasopimus
Kanta-Hämeen hyvinvointialue
ja
Hausjärven kunta
2025

Lehtimajat rakennusten kauppakirja,
liite 3 Tontin vuokrasopimus

24.11.2025

Sisällys

1. Osapuolet	3
2. Vuokrakohde.....	3
3. Vuokra-aika.....	4
4. Vuokra ja vuokranmaksu	4
5. Tontilla olevat vuokralaisen rakennukset.....	4
6. Vuokra-alueen käyttö ja kunnossapito.....	5
7. Muut ehdot.....	6
8. Oikeuspaikka	7
9. Sopimuksen voimaantulo.....	7
10. Sopimuksen suhde maanvuokralakiin.....	7
11. Allekirjoitukset	7
12. Liite 1.....	8

Lehtimajat rakennusten kauppakirja,
liite 3 Tontin vuokrasopimus

24.11.2025

LEHTIMAJOJEN TONTIN VUOKRASOPIMUS

1. Osapuolet

- 1.1. Hausjärven kunta (y-tunnus 0145997-2), jäljempänä Vuokranantaja, postiosoite: Keskustie 2-4, 12100 Oitti. Sähköpostiosoite kirjaamo@hausjarvi.fi sekä
- 1.2. Kanta-Hämeen hyvinvointialue (y-tunnus 3221307-8), jäljempänä Vuokralainen, postiosoite: PL 39, 13101 Riihimäki, sähköposti kirjaamo@omahame.fi

Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä mainittuina Osapuolet.

Osapuolten yhteyshenkilöt:

Vuokranantaja: Tekninen johtaja, yhteystiedot: kirjaamo@hausjarvi.fi

Vuokralainen: Kanta-Hämeen hyvinvointialueen kiinteistöpäällikkö, yhteystiedot kirjaamo@omahame.fi.

Tätä vuokrasopimusta koskevat ilmoitukset toimitetaan todistettavalla tavalla kummankin Osapuolen viimeksi ilmoittamalle yhteyshenkilölle tai Osapuolen kirjaamoon.

Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan yhteyshenkilöidensä muutoksista ilman viivästystä.

2. Vuokrakohde

Vuokrakohde on määräala Hausjärven kunnassa, Oitin kylässä, joka muodostaa korttelin 205 tontin 1. Vuokranantaja hakee maanmittauslaitokselta tilan lohkomista. Vuokrakohde osoitettu liitteessä 1.

Vuokrakohteen osoite on Kuusitie 10-18, 12100 Oitti

Tontin pinta-ala on noin 19 440 m² (tontin pinta-alaa ei ole tarkastusmitattu). Asemakaavan mukaisesti tontin kokonaisrakennusoikeus on 10 000 kerrosneliömetriä, josta on käytetty 5 973 kerrosneliömetriä.

Kaupan kohde on osoitettu asemakaavassa merkinnällä YS (sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS)).

Lehtimajat rakennusten kauppakirja,
liite 3 Tontin vuokrasopimus

24.11.2025

3. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa, kun tämä vuokrasopimus on molempien osapuolten toimesta hyväksytty ja toimivaltaisesti allekirjoitettu. Vuokra-aika päättyy 31.12.2055

Vuokralaisella on etuoikeus edellisessä kohdassa mainitun vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset veloitteensa,
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen,
- c) ja vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokralaisen pyynnöstä vuokranantajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, vuokrataanko alue samaan käyttötarkoitukseen.

4. Vuokra ja vuokranmaksu

4.1. Vuokran määrä

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, jonka määrä on kaksikymmentäneljätuhatta (24000) euroa (alv 0 %) vuodessa.

4.2. Vuokran maksaminen ja viivästyskorko

Jollei toisin sovita, vuotuinen vuokra maksetaan koko kuluvalta kalenterivuodelta viimeistään maaliskuun viimeisenä päivänä vuokranantajan lähettämän laskun osoittamalle tilille. Laskun eräpäivä on vähintään xx päivää.

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (284/95) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään asti.

4.3. Indeksiehto

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti. Perusindeksinä on vuoden 2025 lokakuun indeksiluku. Tarkistusindeksinä toimii kunkin kalenterivuoden lokakuun indeksiluku. Vuokran määrää muutetaan, jos elinkustannusindeksi on muuttunut edellisestä tarkistuksesta vähintään viisi prosenttia.

Lehtimajat rakennusten kauppakirja,
liite 3 Tontin vuokrasopimus

24.11.2025

5. Tontilla olevat vuokralaisen rakennukset

Vuokra-ajan päättyessä Vuokralainen on velvollinen purkamaan tai siirtämään vuokra-alueella olevat vuokralaisen omistamat rakennukset, elleivät osapuolet erikseen kirjallisesti toisin sovi.

Purkuvelvollisuus ei koske puita, istutuksia eikä pensaita eikä kiinteistön käyttöä palvelevia rakenteita.

Vuokralaisella on oikeus saada korvausta vuokra-alueelle tekemistään parannuksista vain, mikäli siitä on sovittu.

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa vuokrakohteessa oleva rakennus tai laitos maanvuokralain 34 §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hinnasta, mikäli vuokranantaja ennen vuokrasuhteen päättymistä on vuokralaiselle siitä kirjallisesti ilmoittanut. Milloin vuokranantaja ei lunasta rakennusta tai laitosta, on vuokralaisen, mikäli ei toisin ole sovittu, kahdeksantoista (18) kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä siirrettävä se pois ja siistittävä alue.

Vuokralaisella on oikeus rakentaa tontille lisärakennuksia rakennusoikeuden puitteissa.

6. Vuokra-alueen käyttö ja kunnossapito

6.1. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi asemakaavassa esitettyyn käyttöön: YS (sosiaalihuoltoa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen) (YS).

Vuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain 5 luvun muuta maanvuokraa koskevia ehtoja.

6.2. Vuokra-alueen kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralaisella on oikeus vuokra-aikana purkaa osittain tai kokonaan vuokra-alueella olevia omistamiaan rakennuksia.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsomiensa vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Perusparannustöiden suorittamiseen ei tarvita vuokranantajan suostumusta.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta, eikä vuokranmaksussa hyvitystä, ellei erikseen toisin sovita.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä, ellei siitä ole erikseen toisin sovittu.

Lehtimajat rakennusten kauppakirja,
liite 3 Tontin vuokrasopimus

24.11.2025

6.3. Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokratontilla katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on ilmoitettava vuokralaiselle hyvissä ajoin ennen katselmusta ja joissa vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä.

6.4. Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16–17 §:n tarkoittamalla tavalla vuokralaisen toimesta pilaantunut, on vuokralainen 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.

Maaperän pilaantumiseen ja roskaantumiseen sovelletaan ympäristösuojelulakia

Vuokranantaja vakuuttaa ja vastaa siitä, että alue ei ole vuokranantajan tietojen mukaan pilaantunut tai alueella olisi tehty tutkimuksia alueen pilaantuneisuuden selvittämiseksi.

Jos vuokrasopimusta edeltävänä aikana on vuokra-alueella tapahtunut maaperän pilaantumista, vastaa vuokranantaja siihen liittyvistä tutkimuksista, puhdistustoimenpiteistä sekä niiden kustannuksista

6.5. Vuokra-alueen käytön estyminen

Jos vuokra-alueen käyttömahdollisuus aluetta koskevasta ja asianosaisesta riippumattomasta syystä niin kuin luonnontapahtuman tai muun sellaisen syyn takia taikka kaavoituksesta tai muusta alueen käytöstä annettujen määräysten johdosta olennaisesti vähenee, on vuokramaksun tarkistamisesta ja irtisanomisoikeudesta voimassa, mitä maanvuokralain 15 §:n 3 ja 5 momentissa on säädetty. (19.4.1974/303)

7. Muut ehdot

7.1. Vuokraoikeuden siirto

Tämä vuokrasopimus ei ole siirtokelpoinen.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta samaan konserniin kuuluvalla yhtiöllä. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 1 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

7.2. Sopimusehtojen muuttaminen

Lehtimajat rakennusten kauppakirja,
liite 3 Tontin vuokrasopimus

24.11.2025

Kirjallisesti tehtävään vuokrasopimukseen on otettava kaikki sopimusehdot. Ehto, jota ei ole sopimukseen otettu, on mitätön. Sopimusehdon muutos tai lisäys ja vuokraoikeuden siirto on myös tehtävä kirjallisesti.

7.3. Vuokralaisen oikeus lunastaa vuokra-alue omakseen vuokra-aikana

Vuokralaisella on milloin tahansa vuokra-ajan kestäessä oikeus lunastaa vuokra-alue omakseen Hausjärven kunnan määrittäminen luovutusehtojen mukaisesti. Jo maksettuja vuokria ei kuitenkaan hyvitetä kauppahinnassa.

7.4. Vuokra-alueella sijaitsevan kevyenliikenteenväylän kunnossapito

Vuokra-alueen läpi kulkee asemakaavan mukainen kevyenliikenteenväylä. Vuokranantaja vastaa kevyenliikenteenväylän rakenteista ja ympärivuotisesta kunnossapidosta oman väylien kunnossapito-ohjelman mukaisesti.

7.5. Vuokra-alueella sijaitseva liikunta-alue.

Vuokra-alueella sijaitsee vuokranantajan omistama ja ylläpitämä liikunta-alue, jossa on liikkumiseen tarkoitettuja kiinteitä liikuntavälineitä. Vuokranantaja siirtää liikuntavälineet pois vuokra-alueelta 1.7.2026 mennessä. Määräpäivään saakka liikunta-alueen kunnossapidosta ja turvallisuudesta vastaa vuokranantaja.

8. Oikeuspaikka

Erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopimusosapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli sopimusosapuolet eivät pääse keskenään ratkaisuun, erimielisyydet ratkaistaan Kanta-Hämeen käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

Vuokrasopimusta koskeva riita voidaan saattaa tuomioistuimessa soviteltavaksi siten kuin riita-asioiden sovittelusta yleisissä tuomioistuimissa annetussa laissa (663/2005) säädetään.

9. Sopimuksen voimaantulo

Vuokrasopimus astuu voimaan, kun se on molempien osapuolten puolesta allekirjoitettu ja hyväksytty.

Sopijapuolilla on oikeus purkaa vuokrasopimus maanvuokralain 21 §:n mukaisin perustein.

10. Sopimuksen suhde maanvuokralakiin

Jollei tässä vuokrasopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29. päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 5 luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

Lehtimajat rakennusten kauppakirja,
liite 3 Tontin vuokrasopimus

24.11.2025

11. Allekirjoitukset

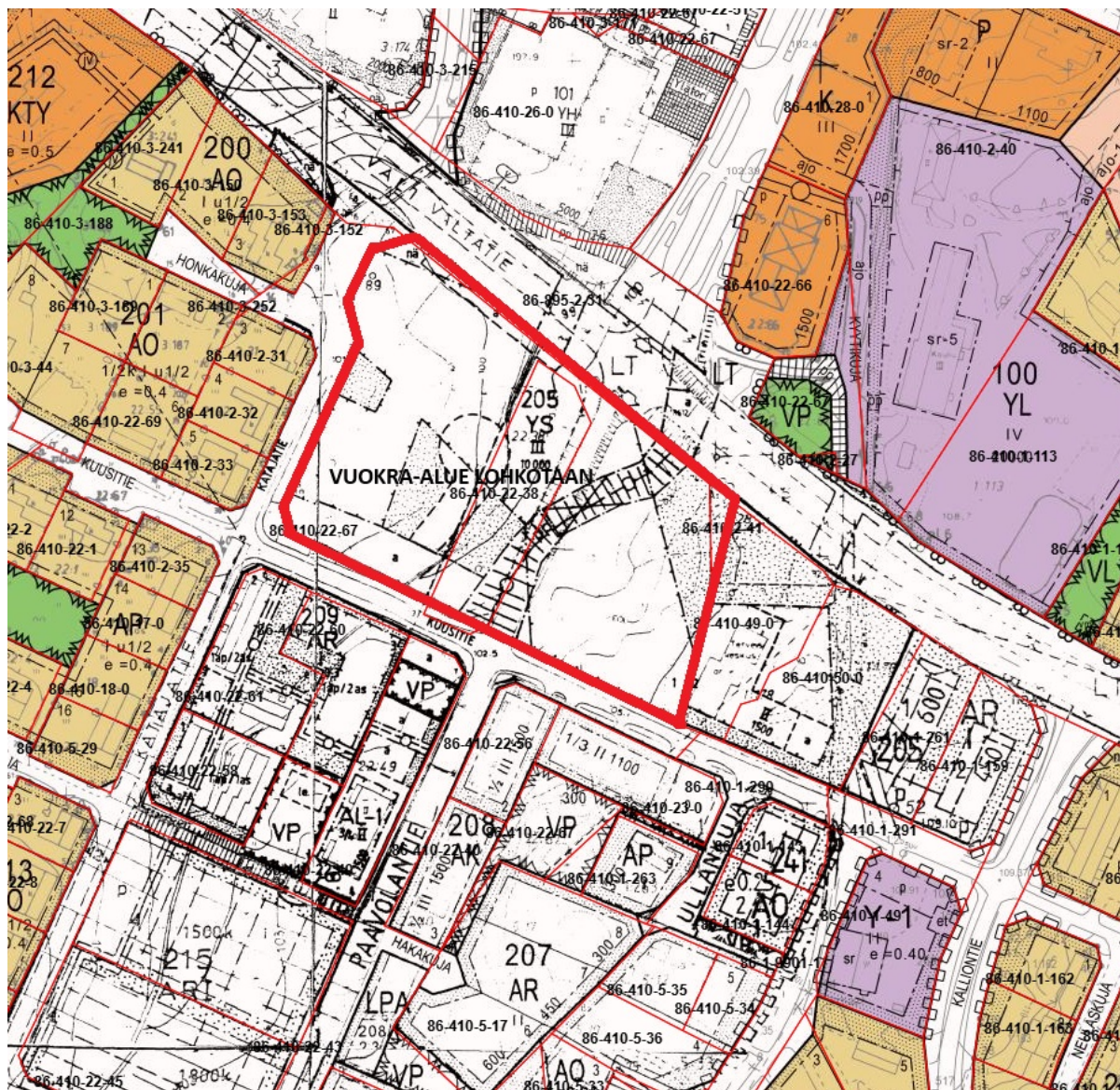
Tämä vuokrasopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

HAUSJÄRVEN KUNTA
Vuokranantaja

KANTA-HÄMEEN HYVINVOINTIALUE
Vuokralainen

LUONNOS

12. Liite 1.



Liite. Vuokra-alue lohkotaan kaavan mukaisesti