

# VUOKRASOPIMUS

## 1. SOPIJAPUOLET JA VUOKRAKOHDE

### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Hämeenlinnan kaupunki (0146921-4)

Vuokralainen: Kanta-Hämeen hyvinvointialue (3221307-8)

### 1.2 Vuokra-alue

Kiinteistö: 109-12-26-1

Pinta-ala: 3264 m<sup>2</sup>

Osoite: Veteraanipolku 1, 13600 Hämeenlinna

## 2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5. luvun tarkoittamalla tavalla, siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen hankkimaan rakennushankettaan varten kaikki tarvittavat viranomaisluvut ja noudattamaan lainsäädännöstä johtuvia ja viranomaisten asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamis- eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

### 2.2 Rakentaminen

Vuokra-alueella on vuokralaisen omistamia rakennuksia.

Rakennusten suunnittelussa on noudatettava asemakaavaa, rakennusjärjestystä ja tonttia varten mahdollisesti vahvistettuja suunnitteluohjeita.

Vuokralainen vastaa tontin rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä samoin kuin perustamistavan suunnittelusta ja toteutuksesta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tonttiliittymän rakentamisesta rakennetun kadun ajoradan reunasta kiinteistöilleen sekä hulevesien käsittelystä tontillaan.

### 2.3 Kunnossapito, perusparannukset

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman vuokranantajan lupaa. Mikäli vuokralainen havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava vuokranantajalle.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsomistaan vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus. Tämä ei koske vuokralaisen omistamia rakennuksia.

Edellä mainituista töistä johtuvista kustannuksista ei vuokralaisella ole oikeutta saada korvausta tai hyvitystä.

## 2.4 Maaperän ja pohjaveden puhtaus

Vuokranantajan tiedossa ei ole vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai muita ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:ssä mainittuja seikkoja. Vuokra-alueella ei harjoiteta eikä ole vuokranantajan tiedon mukaan aikaisemmin harjoitettu ympäristö- tai muun viranomaisluvan edellyttämää toimintaa.

Mikäli vuokra-alueelta löytyy tai on epäily maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta, jota ei ole ollut tiedossa aluetta vuokrattaessa, vuokralaisen tulee olla viipymättä yhteydessä vuokranantajaan. Vuokralainen ei saa ryhtyä maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen. Vuokralaisen on sovittava vuokranantajan kanssa puhdistustoimien kustannusjaosta ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia korvausta puhdistustoimesta vuokranantajalta, mikäli vuokralainen on ryhtynyt siihen ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueen maaperä ja pohjavesi eivät vuokralaisen toimesta pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut vuokralaisesta johtuvasta syystä, 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.

## 2.5 Alivuokraus

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

## 2.6 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle, jos se hankaluudetta voi tapahtua.

Jos katselmuksessa ilmenee vuokra-aluetta koskevia vuokralaisen vastuulla olevia puutteellisuuksia, vuokralaisen tulee ne korjata kaupungin asettamassa määräajassa.

## 2.7 Johtojen ja laitteiden sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin sekä niihin liittyvien rasitteiden perustamisen vuokra-alueelle. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat mahdollisuuksien mukaan yhdessä sopia niiden sijoittumisesta vuokra-alueelle.

Vuokralaiselle edellä mainituista rakentamistoimenpiteistä koituva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## 2.8 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen, elleivät osapuolet yhdessä toisin sovi. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## 3. VUOKRASUHTeen VOIMASSAOLOAIKA

### 3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa xx.xx.2026 ja päättyy xx.xx.2055.

### 3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan 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 vuokratuokauden 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.

### 3.3 Toimenpiteet vuokra-ajan päättyttyä

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu 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.

Vuokranantaja perii vuokralaiselta siistimiskustannukset, jos ne ylittävät myynnistä saadut varat.

## 4. MAKSUT

### 4.1 Vuokra

Vuotuinen vuokra riippuu tilastokeskuksen laskemasta virallisesta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuokra on xxxxx euroa ja perusindeksi 2332.

Vuokraa korotetaan tai alennetaan kunkin kalenterivuoden alusta siinä suhteessa kuin edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Vuokra on maksettava vuosittain kesäkuun kuluessa vuokranantajan lähettämää laskua vastaan.

### 4.2 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/1982) mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

## 5. MUUT SOPIMUSEHDOT

### 5.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Uusi rakennus on saatettava käyttöönottokelpoiseen kuntoon kahden (2) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää edellä mainittua määräaika.

Mikäli vuokralaisella ei ole tarvetta rakentaa tuhoutuneen rakennuksen tilalle uutta rakennusta toimintaansa varten, voidaan vuokrasopimus purkaa yhteisellä sopimuksella. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 3.3 on määrätty.

### 5.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katualue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säädöksessä määrätään.

Vuokralainen on edellä mainitun lain mukaan velvollinen antamaan kaupungin vaatiessa tämän sopimuskohdan mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka kaupunki päättää.

### 5.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

#### 5.4 Sopimuksen purkaminen

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä mainituilla perusteilla. Vastaavasti vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain 20 §:ssä mainituilla perusteilla. Kun vuokrasopimus puretaan, vuokrasuhde päättyy välittömästi.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 5.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 3.3 on määrätty.

#### 5.5 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Kanta-Hämeen käräjäoikeudessa.

#### 5.6 Muut ehdot

Jos vuokra-alueen käyttömahdollisuus vuokranantajan toimesta estyy tai olennaisesti vähenee, on vuokranmaksun tarkistamisesta ja irtisanomisoikeudesta voimassa, mitä maanvuokralain 15 §:n 3 ja 5 momentissa on säädetty.

#### 5.7 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

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

Sopimus perustuu xxx päätökseen xxx (HML/xxxx).

Allekirjoitukset

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti

HÄMEENLINNAN KAUPUNKI

KANTA-HÄMEEN HYVINVOINTIALUE