

LUONNOS
Riihikoti maanvuokrasopimus

10.4.2025

Riihikodin tontin maanvuokrasopimus
Kanta-Hämeen hyvinvointialue
ja
Riihimäen kaupunki
2025

LUONNOS
Riihikoti maanvuokrasopimus

10.4.2025

Sisällys

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

LUONNOS
Riihikoti maanvuokrasopimus

10.4.2025

RIIHIKODIN TONTIN MAANVUOKRASOPIMUS

1. Osapuolet

- 1.1. Riihimäen kaupunki (y-tunnus 0152563–4), jäljempänä Vuokranantaja, postiosoite PL 125, 11101 Riihimäki. Sähköpostiosoite kirjaamo@riihimaki.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: Riihimäen kaupungingeodeetti, yhteystiedot: kirjaamo@riihimaki.fi.

Vuokralainen: Kanta-Hämeen hyvinvointialueen tilahallintopäällikkö, 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 Riihimäen kaupungin 19. kaupunginosan 1929 korttelin tontti nro 3.

Vuokrakohteen kiinteistötunnus on 694–19–1929–3 ja osoite Riihikoti, Kontiontie 73, 11120 Riihimäki.

Tontin pinta-ala on noin 20 069 m² (tontin pinta-alaa ei ole tarkastusmitattu). Asemakaavan mukaisesti tontin kokonaisrakennusoikeus on 9 500 kerrosneliometriä, josta on käytetty 17 375 kerrosneliometriä.

Kaupan kohde on asemakaavassa (nro 694 19:5 / 19.02.1986) YS (sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) mukainen tontti.

3. Vuokra-aika

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

LUONNOS
Riihikoti maanvuokrasopimus

10.4.2025

Vuokra-aika päättyy 31.12.2031 ilman irtisanomista, ellei kohdasta 4 (Vuokrasopimuksen voimassaolon jatkaminen) muuta johdu.

4. Vuokrasopimuksen voimassaolon jatkaminen

Vuokralaisella on etuoikeus edellä kohdassa 3 (Vuokra-aika) kerrotun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a. vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b. alue vuokrataan vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c. vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle vähintään yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaisen sitä pyytäessä, hyvissä ajoin ennen vuokrakauden päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

5. Vuokra ja vuokranmaksu

5.1. Vuokran määrä

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, jonka määrä on 70769 euroa (alv 0%) vuodessa

5.2. Vuokran maksaminen ja viivästyskorko

Vuotuinen vuokra maksetaan koko kalenterivuodelta viimeistään lokakuun viimeisenä päivänä vuokranantajan lähettämän laskun osoittamalle tilille.

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

5.3. Indeksiehto

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että vuosivuokra (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 toimii vuokrasopimuksen allekirjoitusajankohdan indeksiluku. Tarkistusindeksinä toimii kunkin kalenterivuoden tammikuun indeksiluku. Vuokran määrää muutetaan, jos elinkustannusindeksi on muuttunut edellisestä tarkistuksesta vähintään viisi prosenttia.

LUONNOS
Riihikoti maanvuokrasopimus

10.4.2025

6. 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.

Vuokramiehellä 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 vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut. Milloin vuokranantaja ei lunasta rakennusta tai laitosta, on vuokramiehen, mikäli ei toisin ole sovittu, kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä siirrettävä se pois ja siistittävä alue. Vuokranantajalla on muussa tapauksessa oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia niiden paikan kuntoonpanosta.

7. Vuokra-alueen käyttö ja kunnossapito

7.1. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi asemakaavassa (nro 694 19:5 / 19.02.1986) YS (sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen) (YS) mukaiseen käyttöön.

Vuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain 5 luvun muuta maanvuokraa koskevia ehtoja.

7.2. 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 katsottujen 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.

LUONNOS
Riihikoti maanvuokrasopimus

10.4.2025

7.3. 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.

7.4. 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 ympäristönsuojelulakia

7.5. 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)

8. Muut ehdot

8.1. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on 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 oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

8.2. Sopimusehtojen muuttaminen

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.

9. Oikeuspaikka

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

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

LUONNOS
Riihikoti maanvuokrasopimus

10.4.2025

10. Sopimuksen voimaantulo

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

11. 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.

12. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta kiinteistön vuokrasopimuksesta on tehty kaksi saman sisältöistä kappaletta; yksi kummallekin sopimusosapuolelle.

Tämä vuokrasopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

RIIHIMÄEN KAUPUNKI
Vuokranantaja

KANTA-HÄMEEN HYVINVOINTIALUE
Vuokralainen