

## MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja: Vihdin kunta  
PL 13  
03101 NUMMELA  
Y-tunnus: 0131905-6

Vuokralainen: Kuljetus Arto Korpela Oy



### 1 VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoittama vuokra-alue on noin 3,8645 ha suuruinen alue, joka muodostuu osista Vihdin kunnan omistamia kiinteistöjä 927-406-5-196 Omena ja 927-406-5-200 Lehtimäki sekä osasta Vihdin kunnan omistamaa määrääalaa 927-406-5-188-M602.

Alue on merkitty likimääräisesti oheiseen liitekarttaan.

Vuokra-alue on rakentamaton.

### 2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

#### 2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) muuta maanvuokraa koskevan 5 luvun tarkoittamalla tavalla käytettäväksi puhtaan kiviaineksen vastaanottamiseen sekä sen murskaukseen, varastointiin ja myyntiliiketoimintaan.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki kiviaineksen vastaanottamiseen ja varastointiin sekä sen jalostamiseen (mm. murskaukseen ja myyntiin) ja alueella tapahtuvaan muuhun toimintaan tarvittavat viranomaisluvut ja, että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä tai toiminnallaan aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa. Mikäli näin kuitenkin tapahtuu, on vuokralainen velvollinen korvaamaan vahingot tai haitat täysimääräisesti.

Vuokralaisen on noudatettava myöhemmin myönnettäviä lupia mm. ympäristölupaa ja oltava tietoinen niiden sisällöstä ja määräyksistä.

Vuokrasopimus ei anna parempaa oikeutta mihinkään sellaiseen toimintaan, mistä määrätään ympäristöluvassa.

Mikäli vuokralainen / toiminnanharjoittaja rikkoo toiminnallaan ympäristöluvan määräyksiä, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus välittömästi.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa tämä vuokrasopimus päätty-mään välittömästi, mikäli vuokralainen / toiminnanharjoittaja rikkoo toiminnallaan alueella kulloinkin voimassa olevan ympäristöluvan määräyksiä eikä ole korjannut rikkomustaan kahden (2) kuukau-den sisällä siitä, kun vuokranantaja on kirjallisesti vedonnut ympäristöluvan rikkomukseen.

## 2.2 Vuokra-alueen pohjarakentaminen

Vuokralainen on vastuussa oman käyttönsä vaatimasta vuokra-alueen pohjarakentamisesta, tasaamisesta ja mahdollisesta vuokra-alueen päällystämistä sekä tarpeellisten hulevesijärjestelyiden ja tieyhteyksien toteuttamisesta vuokra-alueelle / -alueella sekä edellä mainittujen töiden suunnittelusta.

Ennen vuokra-alueella tapahtuvaa toimintaa tulee osapuolten yhdessä sopia suunnittelun yhteydessä alueen pohjarakentamisesta / toiminnan edellyttämistä maatoista kuten korkeustasoista, pohjarakenteista, pintamaan kuorimisesta ja sen mahdollisesta sijoittamisesta vuokra-alueelle siten, että näistä ei aiheudu alueen myöhemmälle käytölle ylimääräisiä kustannuksia, haittaa tai vahinkoa esim. massanvaihtoa tai maanajoa. Myöhemmällä käytöllä tässä kohdin tarkoitetaan käyttöä, mikä vuokra-alueelle olisi tulossa alueelle laadittavan asemakaavan seurauksena. Tässä yhteydessä voidaan sopia, että osa maatyöistä on poistettava vuokra-alueen palautuessa vuokranantajalle.

Vuokralainen on vastuussa tarvitsemiensa vuokra-alueelle johtavien väliaikaisten tieyhteyksien rakentamisesta ja kunnossapidosta. Väliaikaiset tieyhteydet suunnitellaan yhteistyössä vuokranantajan ja vuokralaisen kanssa siten, että väliaikaisten tieyhteyksien sijainti ei aiheuta haittaa kunnallisen infrastruktuurin rakentamiselle tai pysyvien teiden/katujen rakentamiselle voimassa olevalle (kaava N198) tai vireillä olevalle (kaava N202a) asemakaava-alueelle. Vuokralaisen oikeus käyttää väliaikaisia tieyhteyksiä päättyy, kun pysyvät tiet/kadut ovat valmistuneet ja ne on otettu käyttöön.

Edellä mainittujen toimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista ei vuokralaisella ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksusta hyvitystä, eikä myöskään korvausta vuokrasuhteen päättyessä, mikäli näistä ei vuokranantajan kanssa ole myöhemmin erikseen sovittu.

## 2.3 Rakentaminen vuokra-alueella

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa vuokranantajan kirjallisella suostumuksella vuokra-alueelle huolto- ja varastotiloja sekä kiviaineksen jalostamiseen tarvittavaa laitteistoa kuten murskaimen.

Vuokralainen vastaa kaikkien em. laitteiden ja rakennusten sijoittamista varten tarvittavien, sekä toiminnanharjoittamisen muuten edellyttämien lupien hankkimisesta ja niiden voimassaolosta.

Vuokralaisen tulee suorittaa tarvitsemansa maaperätutkimukset omalla kustannuksellaan. Vuokralainen vastaa vuokra-alueelle mahdollisesti myöhemmin toteuttamiensa rakennusten ja rakennelmien perustamistavasta.

## 2.4 Kunnossapito ym.

Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että mainittu vuokra-alueen käyttötarkoitus pysyy sanotulla alueella eikä aiheuta ympäristössä vahinkoa eikä kohtuutonta häiriötä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta sekä vuokra-alueen lähiympäristön siistimisestä vuokra-alueelta peräisin olevien jätteiden ja roskien osalta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Vuokralainen kulkee vuokra-alueelle vuokranantajan osoittamaa reittiä pitkin ja vastaa kulkuyhteyden kunnossapidosta omalta osaltaan. Mikäli vuokralaisen tienkäyttö rikkoo tietä, jota se käyttää kulkemiseen, tai muuten vahingoittaa sitä, vastaa vuokralainen tien korjaamisesta ennalleen kustannuksellaan.

Vielä toteuttamattomien tieyhteyksien rakentamisesta ja kunnossapidosta on sovittu sopimuksen kohdassa **2.2 Vuokra-alueen pohjarakentaminen**.

Vuokralainen vastaa kaikista maksuista ja velvoitteista, joihin vuokra-alueen osalta on alueen haltija tai maanomistaja kulloinkin voimassa olevien lakien, asetusten ja kunnallisten säännösten mukaan osallistuttava.

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

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta mistään vuokra-alueelle tekemistään perusparannuksista tai muista töistä.

Alueelta kaadettavat puut jäävät vuokranantajalle, jollei myöhemmin toisin sovita.

## 2.5 Maaperän pilaantuminen

Ympäristösuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona vuokranantaja ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin todettu pilaantuneeksi tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristösuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

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

## 3 VUOKRASUHTEEN KESTO

### 3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on neljä (4) vuotta.

Vuokra-aika alkaa x.x.2025 ja päättyy x.x.2029.

Sopimus voidaan päättää tai sitä voidaan muuttaa kesken sopimuskauden, jos sopimusosapuolet yhteisesti niin sopivat. Sopimusosapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sopimuksen ehdoista ja sen mahdollisesta päättämisestä, mikäli sopimus käy jommallekummalle sopimusosapuolelle kohtuuttomaksi esim. sen takia, että vuokra-alueelle tapahtuvalle toiminnalle myönnetty ympäristölupa kumoutuu mahdollisten valitusten takia kokonaan tai lainvoimaisen ympäristöluvan saaminen viivästyy lupapäätöksestä tehdyn valituksen takia.

Vuokrasopimuksen päättyessä kesken vuokranmaksukauden enakkoon maksetusta vuosivuokrasta palautetaan vuokranmaksukaudesta jäljellä olevien täysinäisten kuukausien osuus.

### 3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaa käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämä sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan; ja
- c) kunnalla ei ole alueelle muuta tarvetta tai se ei ole myymässä / vuokraamassa aluetta kolmannelle, alueella tuolloin voimassa olevan asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

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

Vuokraehdot neuvotellaan uudestaan ennen vuokra-ajan jatkamista.

Mikäli sopimusosapuolet hyväksyvät molemmin puolin tarkistetut ehdot, vuokrasopimusta voidaan jatkaa yhdessä sovitun ajan.

### 3.3 Alivuokraus

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

### 3.4 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.

Kunta pidättää oikeuden sijoittaa tarvittaessa vuokra-alueelle kunnallisteknisiä johtoja. Kunnalla on oikeus korvauksetta sijoittaa vuokra-alueelle kortteli- ja katusuunnitelmien mahdollisesti edellyttämiä pengerryksiä, leikkauksia tai muita rakennelmia. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvat mahdolliset vahingot.

## 4 MAKSUT

### 4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle kalenterivuositain vuotuis- ta vuokraa, joka on **viisikymmentäneljätuhatta sataneljä (54.104 €) euroa** siihen saakka, kun alueelle laadittava ensimmäinen asemakaava on saanut lainvoiman ja vuokra-alue on mahdollista liittää vesi- ja viemäriverkostoon.

Perusvuokra sen jälkeen, kun alueelle laadittu ensimmäinen asemakaavan on saanut lainvoiman ja vuokra-alue on mahdollis- ta liittää vesi- ja viemäriverkostoon, on **seitsemänkymmentäyk- situhatta kaksitoista (71.012 €) euroa**.

Perusvuokran muutos tapahtuu sitä kuukautta seuraavan kuu- kauden alusta, kun alueelle laadittu ensimmäinen asemakaava on saanut lainvoiman ja vuokra-alue on ollut mahdollista liittää vesi- ja viemäriverkostoon.

Tämän sopimuksen mukainen laskutuskausi on 1.1. – 31.12.

Ensimmäisen vuoden vuosivuokrasta laskutetaan vuokrasopi- muksen allekirjoittamiskuukauden lisäksi jäljellä olevat täydet kuukaudet. Ensimmäisen vuoden vuosivuokra laskutetaan kolmen (3) kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Jatkossa vuosivuokra maksetaan kunkin vuokravuoden huhtikuun 1. päivään mennessä vuokranantajan lähettämää laskua vastaan.

### 4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951=100) seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan vi- rallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkis- tusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2024 keski-indeksiluku, joka on 2332. Tarkistusindeksi on kutakin vuokranmaksuvuotta edeltävän vuo- den keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tar- kistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

### 4.3 Muut maksut

Kunta perii vesihuoltolakiin (119/2001) perustuvia maksuja.

#### 4.4 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen maksamaan myös ne vuokrat viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että vuokrauksen kohde ei ole vuokrattuna ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista.

### 5 ALUEEN LUOVUTTAMINEN

#### 5.1 Alueen luovuttaminen

Ennen tämän vuokrasopimuksen voimassaolon päättymistä vuokralaisen on kustannuksellaan poistettava kaikki rakennuksensa, rakennelmansa, kalustonsa, materiaalinsa ja muun irtaimen omaisuutensa vuokra-alueelta, siistittävä alue, hävittämään alueella mahdollisesti olleet jätteet asianmukaisesti ja korjattava mahdolliset vuokra-alueen vahingot, jotka ovat aiheutuneet vuokralaisen tai sen työntekijöiden, urakoitsijoiden tai muiden heidän toimintaansa liittyvien tahojen toiminnasta ja/tai oleskelusta vuokra-alueella.

Selvyyden vuoksi todetaan, että työt, jotka vuokralainen on toteuttanut vuokra-alueelle kohdan **2.2 Vuokra-alueen pohjarakentaminen** nojalla, jäävät sellaisenaan vuokra-alueelle vuokranantajan käyttöön korvauksetta, mikäli vuokranantaja katsoo niiden jäämisen tarkoituksenmukaiseksi. Mikäli vuokranantaja katsoo, että vuokralaisen kohdan **2.2 Vuokra-alueen pohjarakentaminen** nojalla toteutetut vuokra-alueen pohjarakenteet tulee poistaa, tulevat ne vuokralaisen toimesta ja kustannuksella poistaa ennen tämän vuokrasopimuksen voimassaolon päättymistä.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa vuokranantajalla on oikeus toteuttaa edellä mainitut toimet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

### 6 MUUT SOPIMUSEHDOT

#### 6.1 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

## 6.2 Vuokranantajan oikeus suorittaa tutkimuksia vuokra-alueella

Vuokranantaja pidättää itselleen tai määräämälleen / osoittamalleen taholle oikeuden vuokra-aikana suorittaa vuokra-alueella tarpeellisia kairausperusteisia ja muita pohjatutkimuksia sekä tutkimuksia pohjaveden tasosta ja paineellisuudesta. Lisäksi alueelle vuokranantaja saa suorittaa muita tutkimuksia ja selvityksiä, joiden yhteydessä ei ole tarpeellista muokata maastoa.

## 6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

## 6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

## 6.5 Sopimuksen purkaminen

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään kokonaan tai osittain ennen määräaikaisen vuokra-ajan päättymistä kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla, mikäli kunta tarvitsee vuokra-alueita tai sen osaa omaan tai Vihdin Veden käyttöön.

Ensimmäinen mahdollinen ajankohta vuokrasopimuksen irtisanomiselle, joko kokonaan tai osittain, on 1.5.2027, jolloin vuokrasopimus päättyisi 31.10.2027.

Osittaisen irtisanomisen jälkeen vuokralaisella on oikeus saada vuokra-alueen vuokra tarkistetuksi jäljelle jäävää vuokra-alueita vastaavaksi.

Muutoin sopijapuolilla on oikeus irtisanoa sopimus maanvuokralain (258/66) mainituilla perusteilla.

## 6.6 Vuokraoikeuden kirjauttaminen

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

## 6.7 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut alueen ja rajat sekä maasto-olosuhteet. Vuokralainen on verrannut näitä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.



## 6.8 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- lainhuutotodistukset x.x.2025
- rasiustodistukset x.x.2025
- kiinteistörekisteriotteet x.x.2025
- lainvoimaisen asemakaavan (kaava N198) kaavakartta ja -määräykset
- vireillä olevan asemakaavan (kaava N202a) kaavaluonnoskartta ja -määräykset (jos on olemassa)

Vuokralainen on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

## 6.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## 6.10 Sitovuus

Tämä vuokrasopimus sitoo Vihdin kuntaa sen jälkeen, kun kunnanhallituksen, tätä vuokrausta koskeva päätös xx.x.2025 § xx on saanut lainvoiman.

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

Vihdissä, \_\_\_\_\_kuun \_\_. päivänä 2025

Vuokranantaja

VIHDIN KUNTA

Tämän maanvuokrasopimuksen hyväksyn ja sitoudun täyttämään maanvuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Vihdissä, \_\_\_\_\_kuun \_\_. päivänä 2025

Vuokralainen

KULJETUS ARTO KORPELA OY



VL/hv  
KAUHUSLAAKSO

927.406.5.201

927.406.5.196

927.406.5.188

927.406.5.30

Mittakaava 1 : 2500  
Päivämäärä 07.02.2025 12:57:20

50 m

© Vihdin kunta