

MAANVUOKRASOPIMUS

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

Vuokralainen: Vihdin Toimitilat Oy
c/o Vihdin kunta
PL 13
03101 Nummela
Y-tunnus: 0212937-7

1 VUOKRA-ALUE

Vihdin kirkonkylän liikekeskuksen asemakaava-alueen (kaava V47A) korttelin 1 tontti 11, joka muodostuu kiinteistöstä 927-427-1-471 Paloasema.

Kiinteistön 927-427-1-471 Paloasema pinta-ala on 3.903 m².

Vuokra-alue on osoitettu liitteenä olevassa kartassa.

Vuokra-alueella vuokra-aikana rakennettavat rakennukset, koneet, laitteet, rakennelmat ja muu omaisuus ovat vuokralaisen omaisuutta.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun (muu maanvuokra) tarkoittamalla tavalla Vihdin kirkonkylän paloaseman ja sitä palvelevan toiminnan rakennuspaikaksi.

Vuokra-alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa (kaava V47A) yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki rakennusten rakentamiseen tarvitsemat sekä alueella tapahtuvaan 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.

2.2 Rakentaminen vuokra-alueella

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille 30 % sen rakennusoikeuden määrästä kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien sellaiseen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi rakennushankkeeseen suorittaa rakentamislain edellyttämän hyväksyttävän 122 §:n mukaisen loppukatselmuksen tai 123 §:n mukaisen hyväksyttävän osittaisen loppukatselmuksen.

Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

Rakentamiseen vuokralaisen on haettava tarvittavat luvat rakennusvalvontaviranomaiselta.

Vuokralainen ei saa rakentaa vuokra-alueelle muita rakennuksia, jotka eivät palvele vuokra-alueen käyttötarkoitusta tai liity siihen, ilman vuokranantajan suostumusta.

2.3 Kunnossapito ym.

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

Alueella oleva puusto sekä vuokralaisen mahdollisesti myöhemmin istuttama puusto kuuluu vuokralaiselle. Alueella kasvavia puita ei saa kuitenkaan vahingoittaa eikä luvatta kaataa.

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

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.

3 VUOKRASUHTeen KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 30 vuotta.

Vuokra-aika alkaa xx.xx.2026 ja päättyy xx.xx.2056.

Sopimus voidaan päättää tai sitä voidaan muuttaa kesken sopimuksen voimassaolon, jos osapuolet yhteisesti niin sopivat. Sopimusosapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sopimuksen ehdoista, jos so-

pimus käy jommallekummalle osapuolelle kohtuuttomaksi tavalla, jota ei sopimusta tehtäessä osattu ennakoida.

Sopimuksen päättyessä kesken vuokranmaksukauden ennakkoon maksetusta vuosivuokrasta palautetaan vuokranmaksukaudesta jäljellä olevien täysinäisten kuukausien osuus.

3.2 Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrausta tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona vuokranantaja ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että 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 ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

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

3.3 Alivuokraus

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

Yllä todetusta poiketen vuokralainen saa kuitenkin alivuokrata vuokra-alueen tai osan siitä Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle ilman erillistä suostumusta. Alivuokrauksen ehtojen tulee kuitenkin vastata vähintään tämän sopimuksen ehtojen tasoa.

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.

3.5 UUDELLEENVUOKRAUS

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden 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 vuokrakauden 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.

Vuokraehdot neuvotellaan uudestaan ennen vuokra-ajan jatkamista.

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

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle kalenterivuosittein vuotuista vuokraa, joka on **neljäthattakolmesataakolmesta (4.313 €) euroa** (perusvuokra).

Tämän sopimuksen mukainen laskutuskausi on 1.1. – 31.12.

Ensimmäisen vuoden vuosivuokra määräytyy vuokrasopimuksen allekirjoittamiskuukauden sekä jäljellä olevien täysien kuukausien mukaan.

Ensimmäinen vuosivuokra laskutetaan yhden (1) kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

Jatkossa vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen viimeistään maaliskuun 1. päivänä vuokranantajan lähettämää laskua vastaan.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksi muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2025 keski-indeksiluku, joka on 2339. Tarkistusindeksi on kutakin vuokranmaksuvuotta edeltävän vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi 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.

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusoikeus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantajalla on oikeus lunastaa alueella vuokrakauden alkaessa olleet ja vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusoikeus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusoikeuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

5.2 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on enintään 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Lunastushinta ei voi olla enempää kuin 60 % omaisuuden teknisestä arvosta.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

5.3 Uudelleen vuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusoikeuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 3.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusoikeus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

5.4 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois tai purkamaan sellaiset omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, siltä osin kuin kyseiset asiat sijaitsevat maanpinnan päällä (ml. rakennusten ja laitosten perustukset), jota vuokranantaja ei lunasta.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (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.

5.5 Alueen luovuttaminen

Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen, hävitettävä alueella mahdollisesti olleet jätteet asianmukaisesti sekä luovuttamaan alueen vuokranantajan hyväksymässä kunnossa.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa vuokranantajalla on oikeus toteuttaa siistiminen 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, kun laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

6.2 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

6.3 Luovutusrajoitus

Mikäli vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta toiselle ennen kohdassa 2.2 (Rakentaminen vuokra-alueelle) tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden suorittamista, hän on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle sopimussakkona viisinkertaisen vuosivuokran kertasuorituksena.

6.4 Sopimussakko rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuutensa, perii vuokranantaja sopimussakkona viisinkertaista vuosivuokraa määrääjän umpeen kuluttua kultakin alkavalta viivästysvuodelta viiden vuoden ajan, kunnes velvoite on täytetty.

6.5 Vesi- ja jätevesi

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten tarvitsemien vesi- ja viemärijohtojen kunnosta ja kunnossapidosta.

6.6 Viivästyskorko

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

6.7 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolilla on oikeus irtisanoa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

6.8 Vuokraoikeuden kirjauttaminen

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

6.9 Kiinnitykset

Vuokralainen hakee ensimmäisellä etusijalla olevan 5-kertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokralaisen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että panttikirjan saajaksi merkitään Vihdin kunta.

Sähköisen panttikirjan saajaksi merkitään Vihdin kunta ja se annetaan vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

6.10 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.

6.11 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat

- Lainhuutotodistus xx.xx.2026
- Rastitodistus xx.xx.2026
- Kiinteistörekisteriote xx.xx.2026
- Kaavakartat ja -määräykset (kaava V47A)

6.12 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

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

Vihdissä, _____kuun __. päivänä 2026

Vuokranantaja

VIHDIN KUNTA

nimi
titteli

nimi
titteli

Tämän maanvuokrasopimuksen hyväksyn ja sitoudun täyttämään maanvuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Vuokralainen

VIHDIN TOIMITILAT OY

nimi
titteli

