

# MAANVUOKRASOPIMUS

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Laihian kunta

Laihiantie 50  
66400 Laihia  
Y-tunnus: 0180451-0

jäljempänä "vuokranantaja"

Vuokralainen:

Kastanja design  
Suomentie 5  
66400 Laihia  
Y-tunnus: 2404090-4

jäljempänä "vuokralainen"

### 1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on Laihian kunnassa Hulmilla sijaitseva, noin 2420 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue tilalla Hulmi 399-423-6-3, joka on merkitty liitteenä olevaan karttaan. Alue muodostaa korttelin 4033 tontin 2 (n. 1450 m<sup>2</sup>) ja osan tontista 1 (n. 970 m<sup>2</sup>). Korttelin 4033 tontin 1 kaavamerkintä on LPA (autopaikkojen korttelialue) ja tontin 1 kaavamerkintä LH-1 (huoltoaseman korttelialue). Alueella ei sijaitse rakennuksia.

## 2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla puutarhamyymälän sijoittamiseksi alueelle sekä mahdollisten tapahtumien järjestämispaikaksi.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa alueen käyttötavoilla eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

## 2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralaisella ei ole oikeutta rakentaa alueelle rakennusta. Alueelle saa kuitenkin rakentaa tai sijoittaa kooltaan vähäisiä ja kevytrakenteisia rakennelmia ja laitteita, mikäli Laihian kunnan rakennusjärjestys ja esimerkiksi maantien suoja-alueita koskevat rajoitukset sen sallivat. Mahdollisiin rakennelmiin tai laitteisiin on oltava viranomaisen suostumus.

## 2.3 Kunnossapito ja perusparannus

Vuokralainen huolehtii alueen kunnossapidosta ja muiden tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Alueen kunnossapitoon katsotaan sisältyväksi myös alueella sijaitsevan nurmikon leikkaus. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

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 sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

## 2.4 Maaperän saastuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 §:n tarkoittamalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain luvussa 14 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-alueita 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.

## **2.7 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden ja kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## **2.8 Luovutusvelvollisuus ja vuokraoikeuden kirjaus**

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

Vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeudelleen kirjauksen Maakaaren (540/1995) luvun 6 mukaisesti.

## **3 VUOKRASUHTEN KESTO**

### **3.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 1.11.2023 ja päättyy 31.10.2025 ( 2 v.)

### **3.2 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.

## **4 MAKSUT**

### **4.1 Vuokra**

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kaksisataa (200) euroa (alv 0%).

Vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen kunkin vuokravuoden lokakuun loppuun mennessä vuokranantajan osoittamalle tilille.

#### 4.2 Indeksiehto

Ei ole.

#### 4.3 Lisärakentamisen ja -rakennusoikeuden vaikutus vuokraan

Ei sovelleta.

#### 4.4 Muut maksut

Vuokranantaja pidättää itselleen oikeuden saada vesihuoltolaissa (119 / 2001) tarkoitetut liittymismaksut.

### 5 LUNASTAMINEN

#### 5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja **ei ole velvollinen** lunastamaan vuokralaisen omistamaa vuokra-alueella mahdollisesti sijoitettuja rakennelmia tai laitteita.

#### 5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus lunastaa kohdassa 5.1 mainitut vuokra-alueella olevat vuokralaisen omistamat rakennelmat tai laitteet, jotka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

#### 5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

#### 5.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

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 lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 10 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

## 5.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakenteet, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 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 menettellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

## 6 MUUT SOPIMUSEHDOT

### 6.1 Vahinkotapahtuma

Vuokralainen on vastuussa vuokra-alueen kunnosta ja vastaa mahdollisista aiheutuvista vahingoista, jotka aiheutuvat vuokralaisen omasta toiminnasta.

### 6.2 Vuokranantajan ja muiden oikeudet alueella

Vuokranantaja pidättää itselleen vapaan pysäköintioikeuden LPA-alueelle. Lisäksi vuokranantaja saa sijoittaa alueelle infotaulun tai muita vastaavia rakenteita siten, etteivät ne aiheuta haittaa alueen pääasialliselle käytölle.

### 6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan suostumusta **siirtää vuokraoikeutta** kolmannelle osapuolelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

### 6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/1982) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

### **6.5 Sopimuksen purkaminen**

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 2.3 tarkoitetun kunnossapito- ja perusparannusvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun veloitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

### **6.6 Vakuus**

Ei sovelleta.

### **6.7 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

### **6.8 Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kunnan osalta sitten, kun kunnan taholta sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

### **LIITTEET:**

Kartta

### **ALLEKIRJOITTAMINEN**

Aika ja paikka

Laihialla . . . 2023

**Vuokranantaja:**

**LAIHIAN KUNNANHALLITUS**

**Vuokranantaja: LAIHIAN KUNTA**

---

Jari Mansikka-aho  
tekninen johtaja

---

Anna Annila  
maanmittausinsinööri

**Vuokralainen: Kastanja design**

---

Marjo Saarikoski