

1 OSAPUOLET

Tämä maanvuokrasopimus ("**Sopimus**") on tehty seuraavien osapuolten välillä:

- (a) **[•] kaupunki**, y-tunnus **[•]** , vuokranantajana ("**Vuokranantaja**" tai "**[•] kaupunki**"); ja
- (b) **Kuntarahoitus Oyj**, y-tunnus 1701683-4, vuokramiehenä ("**Vuokramies**" tai "**Kuntarahoitus**").

Osapuolet yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

2 SOPIMUKSEN TARKOITUS

[•] kaupunki toteuttaa **[•] kaupungin [•] toimintaa** palvelevien rakennusten korttelissa **[•]** sijaitsevan [*määrittele rakennus*] rakennushankkeen, johon liittyy myös nykyisen alueella sijaitsevan koulurakennuksen purkaminen]. Vuokra-alueelle rakennetaan [*määrittele rakennus*], joka tulee rakennushankkeen leasingrahoittajan eli Kuntarahoituksen omistukseen ja edelleen **[•] kaupungin** hallintaan luovutettavaksi erillisellä leasingsopimuksella. **[•] kaupunki** rakentaa mahdollisesti edellä mainittuun kortteliin muita rakennuksia [kuten liikuntahallin]. Edellä mainitut rakennukset sekä alueella sijaitseva **[•] lukio** yhdistetään myöhemmin mahdollisesti kulkukäytävillä.²

3 SOPIMUKSEN KOHDE

Tämän Sopimuksen kohteena on **liitteeseen 1** vihreällä värillä merkitty sekä [*määrittele rakennus*] -nimisen rakennuksen peittämä alue, joka sijaitsee [opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) korttelissa]³ ("**Vuokra-alue**"). Vuokra-alue sijaitsee seuraavilla **[•] kaupungin** omistamilla kiinteistöillä ("**Kiinteistöt**"):

- (a) [*määrittele kiinteistötunnus*]
- (b) [*määrittele kiinteistötunnus*]
- (c) [*määrittele kiinteistötunnus*]; ja
- (d) [*määrittele kiinteistötunnus*]

¹ Tätä mallipohjaa käytetään, jos kysymyksessä Kuntarahoituksen omistukseen tulevaan rakennukseen tulee kulkuyhteyskäytävä toiseen, vuokranantajan omistukseen jäävään rakennukseen. Tätä mallipohjaa ei tule käyttää, mikäli kysymyksessä on 3D- rakennelma tai rakennukset yhdistyvät toisiinsa muutoin kuin kulkukäytävällä. Mikäli kysymyksessä on kiinteästi toisiinsa yhdistyvät rakennukset, joiden omistusoikeus jakaantuisi kahdelle eri omistajalle ja taseeseen tai olet tästä epävarma, ota aina etukäteen yhteys Legaliin.

² Tämän kappaleen sisältö määrittyy hankesuunnitelman mukaan, ja on tässä osittain esimerkinomainen.

³ Tarkista hakasulkeissa oleva hankesuunnitelmasta, ja kirjoita sen mukaisesti.

Vuokra-alueen pinta-ala on yhteensä noin [määrittele arvo] neliometriä. Vuokramiehellä on oikeus rakentaa Vuokra-alueelle. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueella sijaitsevien purettavien rakennusten omistusoikeus ei siirry tällä Sopimuksella Vuokramiehelle.

Vuokramiehelle luovutetaan ja osoitetaan tällä Sopimuksella Kiinteistöille ja korttelille kaavassa määrättyä rakennusoikeutta yhteensä [määrittele arvo] kerrosneliometriä tässä Sopimuksessa tarkoitetun rakennushankkeen toteuttamiseksi.

4 **VUOKRA-AIKA**

Tämä Sopimus on määräaikainen ja se tulee voimaan välittömästi sen jälkeen, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Vuokra-aika on 40 vuotta⁴ tämän Sopimuksen allekirjoittamisesta lukien ("**Vuokrakausi**").

5 **VUOKRANMAKSU**

Vuokramies maksaa Vuokranantajalle vuokraa Vuokrakauden ajan kalenterivuosittain. Kalenterivuodelta maksettavan vuokran suuruus Sopimuksen tullessa voimaan on [•] euroa ja myöhemmin indeksimuutosten perusteella laskettava summa ("**Vuokra**").

Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kalenterivuoden osalta sen vuoden maaliskuun viimeiseen päivään mennessä Vuokranantajan osoittamalle tilille. Edellä mainitusta poiketen sen vuoden vuokra, jona sopimus allekirjoitetaan, lasketaan perusvuokrasta sinä kalenterivuonna jäljellä olevien käyttöpäivien suhteessa ja maksetaan kyseisen vuoden loppuun mennessä.

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (elinkustannusindeksi 1951:10) ja sen suuruus määräytyy virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Tarkistettu Vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan Vuokran määrällä. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, Vuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti. Vuokraa tarkistetaan vuosittain edellisen vuoden joulukuun indeksiluvun mukaisesti siten, että korotettu tai alennettu Vuokra tulee voimaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.

Perusindeksinä on vuoden [2018 kesäkuun indeksiluku, joka on 1950]⁵.

Viivästyneelle vuokrasuoritukselle suoritetaan viivästyskorkoa korkolain mukaan.

6 **RAKENNUSKORTTELIN YHTEINEN KÄYTTÖ**

Vuokranantajan ja Vuokramiehen omistamat rakennukset ja rakennelmat sekä näiden hallitsemat alueet ja kulkureitit muodostavat osittain yhtenäisen kokonaisuuden rakennuskorttelin alueella. Osapuolet sopivat tällä Sopimuksella sellaisista oikeuksista, jotka mahdollistavat rajoitetun toisen omistuksessa tai hallinnassa olevien alueiden

⁴ Tarkista, että vuokra-aika on vähintään 2 x kiinteistöleasingsopimuksen mukainen vuokra-aika.

⁵ Merkitse tähän viimeisimmän päättyneen vuosineljänneksen kuukausi.

käytön ja niistä periaatteista, joita sovelletaan mahdollisesti kumpaakin Osapuolta palveleviin omaisuuseriin.

[•] kaupunki vastaa siitä, että Vuokra-alueelle rakennettavalle ja Kuntarahoituksen omistukseen tulevalle uudisrakennukselle osoitetaan tarvittavat kulkuyhteydet, pysäköintipaikat, pelastustiet, väestönsuojat ja muut sen käytön edellyttämät tilat ja oikeudet tarvittaessa joko Kiinteistöillä tai niiden ulkopuolella sijaitsevista tiloista, rakennuksista tai alueista, mikäli niistä ei ole sovittu tässä Sopimuksessa tai niitä ei voida toteuttaa tässä Sopimuksessa tarkoitetun Vuokra-alueen sisällä.

Osapuolet ovat velvollisia sallimaan toisen Osapuolen omistamia ja hallitsemia korttelin käyttöön liittyvien rakennusten osia, koko kiinteistöä tai toisen Osapuolen rakennuksia ja rakennelmia palvelevien perustusten, rakenteiden, kulkureittien, käytävien, rakenneosien, koneiden, laitteiden, palo- ja pelastusjärjestelmien sekä niihin kuuluvien ja niitä palvelevien tai niiden edellyttämien putkitusten, johdotusten ja läpivientien sijoittamisen, pitämisen, huoltamisen ja korjaamisen omistamillaan ja hallitsemillaan alueilla. Sallittava on myös kummankin Osapuolen rakennusten tavanomaisen käytön edellyttämä kulku toisen Osapuolen hallitsemalla alueella.

Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan huolellisen kiinteistönomistajan tavoin omistamiensa rakennusten, rakennelmien ja niiden osien vaatimista toimenpiteistä käytön, hoidon, huollon, korjauksien, kunnossapidon, perusparannuksien ja uusimisen suhteen. Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katualue määräytyy sen mukaan kuin laissa katujen ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty.

7 YHTEINEN KÄYTTÖ OLOSUHTEIDEN MUUTTUESSA

Osapuolille voi syntyä perusteltu tarve erityisesti rakennusten omistuksen, alueen käyttötarkoituksen tai muiden olosuhteiden olennaisen muutoksen vuoksi saada Vuokra-alueen ja sitä ympäröivän korttelin tarkoituksenmukaisen ja jatkuvan käytön turvaamiseksi välttämättömiä oikeuksiaan kirjallisesti vahvistetuksi, selvennetyksi tai päivitetyiksi kohdistuen toisen Osapuolen hallinnassa olevaan alueeseen.

Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa neuvottelemaan ja täsmentämään kirjallisesti edellä kohdassa 6 tarkoitettujen ja muiden Osapuolten kannalta oman rakennuskorttelin osansa käytön kannalta välttämättömien oikeuksien tarkemmat sisällöt, sijainnit ja laajuudet sekä muuttamaan ja täydentämään tätä Sopimusta tarvittavilta osin neuvotteluiden lopputuloksen mukaisesti niin, että alueen rakennusten käyttö voi jatkua. Tällaiset neuvottelut tulee käydä kohtuullisessa ajassa siitä, kun Osapuoli on ilmoittanut toiselle Osapuolelle välttämättömien oikeuksien täsmentämisen tarpeesta. Kun muutoksista sovitaan, Osapuolet pyrkivät parhaan kykynsä mukaisesti hankkimaan näiden muutosten kirjaamiseen tarvittavat suostumukset.

8 YHTEISTÄ KÄYTTÖÄ PALVELEVAT OMAISUUSERÄT

Osapuolet toteavat, että niiden käsityksen mukaan korttelin alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin tai muihinkaan Vuokra-alueella sijaitseviin omaisuuseriin ei synny yhteisomistusta ja ne pyritään toteuttamaan kaikin osin teknisesti erillisinä. Kumpikin Osapuoli omistaa Vuokra-alueella ja muualla rakennuskorttelissa sen, minkä tämä on

rakentanut tai kustannuksellaan rakennuttanut tai on omistaja esimerkiksi rahoitusjärjestelyn mukaisesti.

Jos johonkin rakennuskorttelin omaisuuserään tai järjestelmään vastoin tätä Osapuolten yhteistä tarkoitusta katsottaisiin syntyneen yhteisomistus, sitoutuu kumpikin Osapuoli olemaan hakematta yhteisomistussuhteen purkamista ilman toisen Osapuolen kirjallista suostumusta ja jatkamaan sen kunnossapitoa ja käyttöä kumpaakin Osapuolta palvelevalla tavalla. Osapuolet sitoutuvat myös sallimaan sellaiset yhteiseen omaisuuteen kohdistuvat toimet, jotka ovat perusteltuja eivätkä aiheuta tälle Osapuolelle haittaa tai vahinkoa. Kumpikin vastaa tällaisesta omaisuudesta aiheutuvista kuluista käyttönsä mukaan.

9 KUNNALLISTEKNISET LIITTYMÄT

Rakennuskorttelin kunnallistekniset ja muut liittymät toteutetaan tarkoituksenmukaisella tavalla. Sopimukset voidaan tehdä myös yhteisesti. Osapuolet vastaavat tällöin liittymismaksuista ja käytöstä mitatun käytön tai, jos tämä ei ole mahdollista, aiheuttamisperiaatteen tai viime kädessä arvioidun käyttötarpeen mukaan. Siltä osin kuin liittymä ei ole ollenkaan tarpeen jonkin Osapuolen kannalta, ei tämä ole vastuussa liittymän kuluista.

10 KUSTANNUSTEN JAKAUTUMINEN

Kumpikin Osapuoli vastaa yksin omista kustannuksistaan sekä sellaisista kustannuksista, joita syntyy tämän aloitteesta tehdyistä tai tätä palvelevista edellä kohtien 6–9 mukaisia oikeuksia koskevista toimenpiteistä, kuten rakennustöistä tai rakennuksen muutoksista, toiselle Osapuolelle.

Yhteistä käyttöä koskevista oikeuksista ja toisen Osapuolen käytön sallimisesta, omaisuuserien sijoittamisesta tai muista oikeuksista itsessään ei makseta erillistä korvausta toiselle Osapuolelle.

Jatkuvassa yhteisessä käytössä olevien omaisuuserien ja tilojen, kuten kulkukäytävien, kuluista Osapuolet vastaavat käyttönsä mukaan.

11 VELVOLLISUUDET SUHTEESSA [•] KAUPUNKIIN

[•] kaupungilla voi olla tarve sijoittaa yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevia omaisuuseriä Vuokra-alueelle myös muuten kuin Vuokranantajan roolissa. Vuokramies sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. sijoittamisen vuokra alueelle ja sillä sijaitseviin rakennuksiin kaupungin käyttämien tavanomaisten ehtojen mukaisesti.

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

12 SOVELLETTAVA LAKI

Tähän Sopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä, jos tässä Sopimuksessa ei ole muuta sovittu.

13

KIRJAAMINEN

Vuokramiehen tulee hakea tämän Sopimuksen kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tämä Sopimus kirjataan yhtenä oikeutena, joka kohdistuu kaikkiin Vuokra-alueen kattamiin Kiinteistöihin.

Vuokranantaja antaa suostumuksensa ja ottaa vastattavakseen siitä, että tämän Sopimuksen mukainen Vuokramiehen vuokraoikeus saadaan kirjata parhaalle etusijalle kaikilla Kiinteistöillä.

Vuokramiehellä on oikeus saada maanvuokrasopimuksen mukainen vuokraoikeus kirjatuksi maakaaren (12.4.1995/540, mahdollisine muutoksineen) 14 luvussa tarkoitettuna erityisen oikeuden kirjaamisena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin parhaalle etuoikeussijalle Vuokranantajaa enempää kuulematta. Vuokranantaja sitoutuu mainitun oman suostumuksensa lisäksi järjestämään Vuokramiehelle tarvittavat suostumukset Kiinteistöjen mahdollisilta muilta oikeudenhaltijoilta ja myötävaikuttamaan kaikin tavoin Vuokramiehen asemaa suojaavan kirjauksen rekisteröintiin ja sen vahvistamiseen parhaalle etuoikeussijalle. Vuokranantaja sitoutuu Vuokramiehen pyynnöstä hakemaan Vuokramiehelle korvauksetta vuokraoikeuden kiinnittämistä/rekisteröimistä maakaaren (12.4.1995/540, mahdollisine muutoksineen) 14 luvussa tarkoitettuna erityisen oikeuden kirjaamisena parhaalle etuoikeussijalle ja toimittamaan Vuokramiehelle viipymättä todistuksen vuokraoikeutta koskevan erityisen oikeuden kirjaamisesta parhaalle etuoikeussijalle.

14

SOPIMUKSEN SIIRRETTÄVYYS

Vuokramiehellä on oikeus siirtää tämä Sopimus Vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Siirrosta tulee tehdä ilmoitus Vuokranantajalle kohtuullisen ajan kuluessa.

15

MUUT EHDOT

Tähän Sopimukseen mahdollisesti tehtävät muutokset ovat päteviä vain, jos ne on tehty kirjallisesti ja molemmat Osapuolet ovat ne allekirjoituksellaan hyväksyneet.

Jos tämän Sopimuksen jotakin ehtoa ei ole pidettävä päteväenä, se osoittautuu lain vastaiseksi tai sitä ei muuten voida panna täytäntöön, jää Sopimus kuitenkin kaikilta muilta osiltaan edelleen voimaan Osapuolten välillä.

Tätä Sopimusta on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle ja yksi Maanmittauslaitokselle.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

ALLEKIRJOITUKSET

[•], pp.kk.vvvv

[•] kaupunki

Kuntarahoitus Oyj

LIITTEET

Liite 1 Vuokra-alueen kartta⁶

⁶ Liitekartta tarvitaan, jos vuokra-alue on liitekartan mukainen määrä-ala kiinteistöstä.