

LUONNOS 09.12.2024

## Vuokranantaja

Nimi	SENAATTI-KIINTEISTÖT / Etelä-Suomen alue				
Osoite	PL 237, 00531 HELSINKI	Y-tunnus	1503388-4	Puhelin	+358406216335
Yhteyshenkilö	Sieberg Laura	Sähköposti	laura.sieberg@senaatti.fi		
Vuokranmaksutili OKOYFIHH, FI26 5000 0120 2175 82					

## Vuokralainen

Nimi	Tuusulan kunta kasvu ja ympäristö/Maankäyttö				
Osoite	PL 60, 04301 TUUSULA	Y-tunnus	0131661-3	Puhelin	
Yhteyshenkilö	Sähköposti				

## Vuokrauskohte ja vuokra

Vuokrauskohte	K, Hyrylän varuskunta-alue	Käyttötarkoitus	Pysäköintialue
Osoite	Pinta-ala yhteensä 0,69 ha		

## Kohde-erittely ja vuokran määrä

Tunniste	Kohde	Alkamispvm	Päättymispvm	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /vuosi	€/vuosi
206697	858-402-0002-0036, SAKSA	01.01.2025		2 952,00	2,00	5 904,00
211730	858-001-9901-0000-M0000, 9901-0	01.01.2025		493,00	2,00	986,00
205009	858-402-0005-0012, AHTOLA	01.01.2025		3 455,00	2,00	6 910,00
Vuokra yhteensä €/vuosi						13 800,00

Vuokra ei perustu pinta-alaan.

Kaikki hinnat on ilmoitettu arvonlisäverottomina.

Vuokramies vastaa vuokra-alueesta maksuun pantavasta kiinteistöverosta. Vuokranantaja laskuttaa kiinteistöveron vuokramieheltä vuosittain erikseen.

Vuokrasopimus on arvonlisäverollinen. Vuokriin ja erilliskorvauksiin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

 Vuokrasopimus on arvonlisäveroton.

Viivästyskorko Voimassa olevan korkolain mukainen. Vuokranmaksujakso kaksitoista (12) kk Eräpäivä tammikuun 2. päivänä

## Vuokra-aika

Sopimus voimassa toistaiseksi	Vuokra-aika alkaa 01.01.2025	Vuokra-aika päättyy	Hallintaoikeus alkaa 01.01.2025
Irtisanomisaika 6 kuukautta	Ensimmäinen irtisanomispäivä 30.06.2025	Sopimus päättyy aikaisintaan 31.12.2025	

## Vuokrantarkistus

Tarkistustyyppi	Indeksitarkistus	Indeksi, johon vuokra sidotaan Elinkustannusindeksi (1951:10=100)		
Perusindeksi	Tarkistuskuukausi	Indeksin muutoksesta otetaan huomioon	Perusvuokra €/vuosi	
2024:9=2330	10	100 %	13 800,00	

## Tarkistuksen lisätiedot

Tarkistettua vuokraa maksetaan tammikuun alusta alkaen. Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Tarkistuksessa käytetään lokakuun indeksia.

Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran 01.01.2026

Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.

**Muut ehdot****MAANVUOKRAOIKEUDEN KIRJAAMINEN**

Vuokramiehellä on oikeus vuokranantajaa kuulematta kirjata vuokraoikeus maakaaren (540/1995) mukaisesti vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi. Vuokramies vastaa kirjaamisesta aiheutuvista kustannuksista.

**SIIRTO-OIKEUS**

Vuokramiehellä ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle.  
Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

**HALLINNAN LUOVUTUS, EDELLEEN- JA ALIVUOKRAUS, ERITYISET OIKEUDET**

Vuokramies ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen hallintaan eikä edelleen- tai alivuokrata vuokra-aluetta tai osaa siitä taikka myöntää vuokra-aluetta koskevia erityisiä oikeuksia ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.  
Vuokranantajan antamasta kirjallisesta suostumuksesta huolimatta Vuokramies huolehtii ja vastaa yksin vuokranantajaan nähden kaikista tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista.  
Vuokramiehen tulee toimittaa tekemänsä edelleen- ja alivuokrasopimukset sekä myöntämänsä erityiset oikeudet vuokranantajalle tiedoksi.

**OIKEUS RAKENTAA**

Vuokramiehellä on rakentanut kustannuksellaan vuokra-alueeseen lukeutuvalle maa-alueelle väliaikainen pysäköintialueen ja läheisen liikenneterminaalin edellyttämiä vähäisiä rakennelmia, kuten pysäkkikatoksia ja väliaikainen taukotila.  
Vuokramies ei saa rakentaa vuokra-alueelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.  
Vuokramies hankkii kaikki rakentamiseen tarvittavat luvat ja vuokramiehen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset.  
Vuokramiehen on ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle rakennus- tai peruskorjaustoimenpiteiden valmistumisesta.  
Vuokramies ei saa rakentamistoimenpiteillään eikä muillakaan toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalla tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

**VUOKRA-ALUEEN MUUTOKSET**

Vuokramies sitoutuu tyytymään niihin vuokra-alueen muutoksiin, joihin kaavan laatiminen alueelle ehkä antaa aihetta. Vuokramiehellä ei ole oikeutta vaatia vuokranantajalta korvausta syntyneistä haitoista. Mikäli vuokra-alueen käyttömahdollisuus oleellisesti vähenee tai lisääntyy, noudatetaan maanvuokralain (258/1966) 16 §:n säännöksiä.

**VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ JA KUNNOSSAPITOVELVOLLISUUS**

Vuokramies huolehtii kustannuksellaan rakennusten, maa-alueiden sekä alueella olevan kiinteistötekniikan hoidosta, huollosta ja kunnossapidosta vuokranantajan ja vuokramiehen yhteisesti sopiman tason mukaisesti. Vuokramies vastaa mm. vesi-, jätevesi-, lämpö- ja sähkömaksuista, alueella olevien teiden / katujen kunnossa- ja puhtaanapidosta, yksityistielain mukaisista maksuista sekä muista näihin verrattavista liittymis-, käyttö- yms. kunnallisteknisistä ja muista maksuista ja velvoitteista, joihin vuokra-alueen osalta on alueen haltijan tai maanomistajan kulloinkin voimassa olevien lakien, asetusten ja kunnallisten säännösten mukaan osallistuttava. Samoin vuokramies vastaa kustannuksellaan vuokra-alueelle tulevien sähkö-, vesi- ja jätevesijohtojen (ns. talojohdot) ja niihin liittyvien laitteiden rakentamisesta ja kunnossapidosta.  
Vuokramies rakentaa ja pitää kunnossa kustannuksellaan vuokra-alueelle johtavan pääsytien ja tieliittymän sekä voimassa olevan kaavan tai kunnan määräämät istutukset, aidat yms.  
Vuokramies on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen ja kaikkien sillä olevien rakennusten / rakennelmien / laitteiden kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.  
Vuokra-alueen vartioinnista ja turvajärjestelyistä sekä niihin liittyvistä laitteista vastaa vuokramies.  
Vuokramies ei saa ilman vuokranantajan suostumusta luovuttaa tai vuokra-aikana viedä pois mitään alueeseen kuuluvaa muuta kuin vuokramiehen omistuksessa olevaa eikä myöskään kaataa tai vahingoittaa vuokra-alueella kasvavia puita ja pensaita, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle, lukuun ottamatta rakennusosalta tai sen läheisyydestä rakennustyön takia välttämättä kaadettavaa puustoa. Rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut vuokramies on velvollinen lunastamaan käyvästä hinnasta. Rakennustyön yhteydessä kaadettavien puiden kaatamisesta ja pois kuljettamisesta vuokramies on velvollinen sopimaan vuokranantajan kanssa.  
Kunnossapitovelvollisuudesta tai muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksun hyvitystä.

**KATSELMUKSET**

Vuokranantajalla on oikeus milloin tahansa suorittaa vuokra-alueella vuokraehtojen noudattamista koskevia tarkastuksia ja katselmuksia.

**SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA ILMOITUKSET**

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä kirjallisesti.  
Sopijapuolten tulee viivytyksettä ilmoittaa kirjallisesti kohdissa 1. ja 2. ilmoittamia tietoja koskevat muutokset.  
Sopimuksen päättämistä koskevat ilmoitukset sekä mahdolliset muut maanvuokralaissa (258/1966) määritellyt ilmoitukset annetaan tiedoksi siten

kuin maanvuokralaissa on säädetty.

Muut tässä sopimuksessa mainitut tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset voidaan antaa tiedoksi lähettämällä ne todisteellisesti sopijapuolen viimeksi ilmoittamaan osoitteeseen tai sähköpostitse. Tiedoksiannon katsotaan saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty vuokranantajalle viimeksi ilmoitettuun osoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen.

#### SELONTEKOVELVOLLISUUS PILAANTUNEESTA ALUEESTA (Ympäristönsuojelulaki 527/2014 139§)

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella on ollut vuokramiehen pysäköintialue. Vuokranantajan käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

#### VUOKRAMIEHEN VASTUU YMPÄRISTÖVAIKUTUKSISTA

Vuokramiehen tulee huolehtia, että jätteen, kemikaalin tai muun ympäristölle haitallisen aineen joutuminen vuokra-alueen pohjaveteen, maaperään, rakennuksiin tai rakenteisiin estetään riittävän tehokkaasti. Mikäli vuokramiehen, edelleenvuokramiehen tai alivuokramiehen toiminnasta aiheutuu päästöjä vuokra-alueen maaperään, pohjaveteen tai rakenteisiin esimerkiksi vahingon seurauksena, tulee vuokramiehen tiedottaa tästä vuokranantajaa sekä Ympäristönsuojelulain (527/2014) 134 §:n mukaisesti ympäristöviranomaisia. Vuokramiehen tulee tehdä Ympäristönsuojelulain (527/2014) 135 § edellyttämä selvitys vahingon vaikutuksista maaperän ja pohjaveden laatuun ja puhdistustarpeeseen sekä tarvittaessa rakenteiden kuntoon. Selvityksen toteutustapa ja laajuus tulee hyväksyttäväksi etukäteen vuokranantajalla ja valmistuttua ympäristöviranomaisilla. Mikäli päästö on vähäinen, tulee selvitys tehdä viimeistään vuokrasopimuksen päättyessä. Mikäli vuokramies laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tehdä selvitykset vuokramiehen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokramieheltä.

Mikäli vuokramiehen, edelleenvuokramiehen tai alivuokramiehen toiminnasta on aiheutunut vuokra-alueen maaperän, pohjaveden tai rakenteiden pilaantumista tai muita haitallisia ympäristövaikutuksia, vuokramies on velvollinen huolehtimaan kohteen puhdistamisesta ennen vuokrasuhteen alkamista vastaavaan tilaan tai vähintään siten, ettei päästöstä aiheudu ympäristö- tai terveysriskiä vuokrakohteen mukaisessa käyttötarkoituksessa. Puhdistamisessa on noudatettava ympäristöviranomaisen asettamia ehtoja ja edellytyksiä. Mikäli vuokramies laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa pilaantunut kohde vuokramiehen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokramieheltä. Mikäli tällä vuokrasopimuksella uusitaan aiemmin voimassa ollut vuokrasopimus, on edellä todettu vuokramiehen puhdistamisvastuu voimassa vastaavasti vuokramiehen tai tämän ali- tai edelleenvuokramiehen vuokrauskohteessa harjoittaman toiminnan koko ajalla tapahtuneiden vahinkojen osalta.

#### MUUT EHDOT

Vuokrauskohteen puunmyyntitulot ja muut luonnonvarojen myyntitulot kuuluvat vuokranantajalle.

#### TOIMENPITEET VUOKRASUHTeen PÄÄTTYESSÄ

Vuokramies on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakennelmat ja laitteet sokkeleineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuutensa ja puhdistamaan vuokra-alueen sekä luovuttamaan sen vuokranantajan vapaaseen hallintaan. Mikäli tässä tarkoitettua velvollisuutta ei ole täytetty kahden (2) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä vuokra-alueella oleva omaisuus vuokramiehen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli omaisuuden arvo kattaa enintään sen pois viemisestä ja vuokra-alueen siivoamisesta aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Alueen siistimisen kustannusten ylittäessä omaisuuden arvon tai sen myynnistä saatavat varat, vuokramies vastaa erotuksesta vuokranantajalle. Vuokramies on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

#### VASTUU VAHINGOISTA

Vuokramies vastaa kaikista vahingoista, jotka vuokramies tai vuokramiehen luvalla alueella oleskelevat henkilöt aiheuttavat tahallisesti, laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan vuokra-alueelle, vuokranantajalle tai kolmannelle.

#### SOPIMUSSAKKO

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, voidaan vuokramies velvoittaa maksamaan sopimussakkoa kulloinkin enintään sen hetkistä 3 vuoden vuokraa vastaava määrä. Sopimussakosta riippumatta vuokramies on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon, mikäli vahinko ylittää sopimussakon määrän.

#### ERIMIELISYYDET JA SUHDE LAINSÄÄDÄNTÖÖN

Erimielisyydet pyritään ratkaisemaan vuokramiehen ja vuokranantajan välisillä neuvotteluilla.

Mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, saatetaan asia toimivaltaisen tuomioistuimen ratkaistavaksi.

Tämän sopimuksen osalta noudatetaan maanvuokralakia (258/1966) soveltuvin osin.

## Sopimusasiakirjat


Liite 1 Kartta vuokra-alueesta
--------------------------------

## Sopimuksen voimaantulo ja allekirjoitukset

Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti. Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat sopijapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.	
---	--

Paikka ja aika	Paikka ja aika
Vuokranantaja SENAATTI-KIINTEISTÖT / Etelä-Suomen alue	Vuokralainen Tuusulan kunta kasvu ja ympäristö/Maankäyttö

Mikko Järvinen  
toimialajohtaja

 Vuokrattava alue, yhteensä noin 6 900 m<sup>2</sup>

 Kiinteistörajat

