

## **MAANVUOKRASOPIMUS**

### **1 JOHDANTO**

#### **1.1 Vuokrasopimuksen tarkoitus**

Tämän vuokrasopimuksen tarkoitus on vuokrata Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalolle maa-alueet terveystalon ja sen vaatiman autopaikoituksen rakentamiseksi. Vuokrasopimus perustuu kaupunginvaltuuston tekemään hinnoittelupäätökseen 11.10.2010 § 82, kaupunginhallituksen esivuokrasopimuksen hyväksymispäätökseen 22.4.2013 § 72 ja kaupunginhallituksen omistajaohjauspäätökseen 15.5.2014 § 119.

#### **1.2 Sopijapuolet**

Vuokranantaja: **Järvenpään kaupunki**  
Y-tunnus 0126541-4  
PL 41  
04401 Järvenpää

Vuokralainen: **Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo**  
Y-tunnus 2342877-1  
c/o Järvenpään kaupunki  
PL 41  
04401 Järvenpää

#### **1.3 Vuokra-alue**

Järvenpään kaupungin Pöytäalhon kaupunginosassa sijaitseva asemakaavan mukainen tontti nro 3 sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YS-1) korttelissa 638 (kt 186-6-638-3) Tontin pinta-ala on 8200 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta 17 000 kem<sup>2</sup>.

Edellä mainitun tontin lisäksi luovutetaan Kortteliin rajoittuva autopaikkojen korttelialue (LPA-28) tontti nro 4 korttelissa 638.

## **2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**

### **2.1 Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi Maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla uuden terveystalon ja sen toiminnan vaatimien lisärakennusten sekä autopaikkojen rakentamista varten.

## 2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uuden kerrosalaltaan noin 15 000 kem<sup>2</sup> suuruisen terveystalon uudisrakennuksen sekä vastaamaan LPA-28 alueen nykyisten rakennusten purkutöistä ja muista tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannuksista sekä pysäköintialueen 1. vaiheen suunnittelusta, toteuttamisesta ja hallinnoinnista 5 vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän käyttönottotarkastuksen.

Kaupunki voi perustelluista syistä jatkaa määräaika.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

## 2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten, tiestön ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

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

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeyttämisestä 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

Ympäristönsuojelulain 104 § mukaisena selontekona vuokralaiselle ilmoitetaan, että käytettävissä olevien tietojen perusteella alueella ei ole harjoitettu toimintaa eikä alueella ole jätteitä tai aineksia, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu.

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

## **2.5 Alivuokraus**

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

## **2.6 Katselmuksset**

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.

## **2.7 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten 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**

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

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

# **3 VUOKRASUHTEEN KESTO**

## **3.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika on YS-1 tontin osalta 50 vuotta alkaen **1.10.2014**.

LPA-28 tontin osalta vuokra-aika on voimassa toistaiseksi ja korkeintaan siihen asti kun erillinen pysäköintiyhtiö perustetaan tai alueen hallinnointi muutoin lopullisesti järjestetään.

## **4 MAKSUT**

### **4.1 Vuokra**

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on satakolmekymmentäyksituhattaviisisataayhdeksänkymmentäkuusi (131 596 €) euroa.

Vuotuinen vuokra maksetaan kahdessa erässä etukäteen kunkin vuoden helmikuun ja heinäkuun 10 päivään mennessä vuokranantajan osoittamalle tilille.

Ensimmäisen vuoden ensimmäinen vuokraerä maksetaan edellä mainitusta poiketen toisen maksuerän maksamisen yhteydessä

Vuokran maksu alkaa 1.10.2014

### **4.2 Indeksiehto**

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin 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 2010 syyskuun indeksiluku 1757. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokrala.

### **4.3 Muut maksut**

Vuokralainen liittää kustannuksellaan tontin kunnallisteknisiin laitteisiin kaupungin vesihuoltotoimiston kanssa tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Järvenpään kaupungin vesihuoltolaitos tulee perimään kiinteistöltä kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisen vesihuollon liittymismaksun.

Todetaan, että kaupunginvaltuuston hinnoittelupäätöksessä 11.10.2010 § 82 mainittu osuus kunnallistekniikan kokonaiskustannuksista on asianmukaisesti maksettu.

### **4.4 Maksamattomat vuokrat**

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

## **5. LUNASTAMINEN**

### **5.1 Vuokralaisen lunastusoikeus**

Mikäli vuokralainen on sopimusajan sisällä rakentanut vuokraamalleen alueelle kohdan 2.2 mukaisen rakennuksen, on tällä oikeus lunastaa alue. Lunastuksessa hinta määräytyy sen hetkisen yleisten rakennusten korttelialueiden hintatason mukaisesti.

### **5.2 Rakennusten ja laitteiden poistaminen**

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. 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 menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

## **6 MUUT SOPIMUSEHDOT**

### **6.1 Vahinkotapahtuma**

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

### **6.2 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 (31.8.1978/669) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kaupunki ei ole aloittanut kadunpitoa tai tehnyt kadunpitoapäätöstä MRL 86 § mukaisesti, mutta katua kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

### **6.3 Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Siirtoasiakirjoista tulee ilmetä tämän vuokrasopimuksen liitteenä oleva yhteistoimintasopimus.

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

### **6.4 Viivästyskorko**

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

### **6.5 Sopimuksen purkaminen**

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 2.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5. on määrätty.

### **6.6 Vakuus**

Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus vuokranantajaa enempää kuulematta hakea ja saada kiinnitys tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

Em. kiinnitykset hakee kustannuksellaan vuokralainen.

Vuokralainen antaa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvolluuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi yhden vuoden vuokraa vastaavan panttioikeuden parhaalla etusijalla vuokralaisen vuokraoikeuteen ja rakennuksiin.

Vakuudet tulee asettaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

## 6.7 Sopimuksen rikkominen

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun kolminkertaisen määrän.

## 6.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

## 6.9 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta sopimuksen allekirjoituksen ja vuokranantajan osalta kun kaupunginjohtajan sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kun sopimus on allekirjoitettu.

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

Järvenpäässä 3./9./2014

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

\_\_\_\_\_  
Erkki Kukkonen  
kaupunginjohtaja

\_\_\_\_\_  
Minna Karhunen  
kehitysjohtaja

KIINTEISTÖ OY JÄRVENPÄÄN TERVEYSTALO

\_\_\_\_\_  
Jari Toivo  
toimitusjohtaja

\_\_\_\_\_  
Antti Taavila  
hallituksen puheenjohtaja