

# MAANVUOKRASOPIMUS

(Keskusta / kortteli 210)

## VUOKRANANTAJA

### Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5  
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä  
puhelin: 019 264 5000  
päätös: kunnanhallitus xx.xx.2024 § xx, lainvoimainen xx.xx.2024

## VUOKRALAINEN

### KAS kodit Oy

y-tunnus: 1712916-9  
osoite: c/o KAS asunnot Oy, Toinen linja 14, 00530 Helsinki  
puhelin: 010 2872 600  
puolesta: Jarmo Kuosa, toimitusjohtaja  
sähköposti: jarmo.kuosa@kas.fi

## 1. VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on **K210T3** –niminen kiinteistö **505-407-11-1645** Mäntsälä kirkonkylän keskustassa.

Vuokra-alue on osoitettu liitekartassa, liite 1.

Vuokra-alueen pinta-ala on noin 2581 m<sup>2</sup>.

Vuokra-alue vastaa asemakaavan mukaista korttelin 210 tonttia 3, jonka asemakaavamerkintä on AL; asuinliiketalojen korttelialue. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2600 k-m<sup>2</sup>.

Tontin osoite on Keskuskatu 17, 04600 Mäntsälä.

## 2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen ja siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

Vuokralaisen tarkoituksena on rakennuttaa tontille vuokra-asuntotuotantoon korkotukilainoitettu asuinkohde (ns. ARA-kohde). Jos vuokra-aluetta halutaan myöhemmin käyttää muuhun tarkoitukseen, tulee asiasta sopia vuokranantajan kanssa kirjallisesti.

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

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

## 2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennustapaohjeiden, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen, vähintään noin 2000 k-m<sup>2</sup> suuruisen asuinrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Vuokralaisen tulee kustannuksellaan suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta ja siihen liittyvistä selvityksistä.

## 2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen huolehtii rakennustensa ja vuokra-alueensa kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi 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 sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

## 2.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokra-aikaa tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisena selontekona vuokranantaja ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että tontti olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on teettänyt tontille haitta-ainetutkimuksen sekä maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin (PH Ympäristötekniikka 19.4.2024). Raportin mukaan kohteessa ei ole maaperän kunnostustarvetta käytössä kerrostalon rakennuspaikkana.

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) tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133§:ssä säädetään.

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

## 2.5 Roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei sen toimesta eikä muutenkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin roskaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan puhdistamisesta siten kuin jätelain (646/2011) 8 luvussa säädetään.

## 2.6 Alivuokraus

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

## 2.7 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 vuokralaiselle seitsemän vuorokautta ennen katselmusta.

## 2.8 Johtojen ym. sijoittaminen

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

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

## 2.9 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 tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

# 3. VUOKRASUHTEEN KESTO

## 3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 50 vuotta.

Vuokra-aika alkaa xx.xx.2024 ja päättyy xx.xx.2074.

## 3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvollisuutensa;
- 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 Vuokran määrä

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on **yksitoistatuhatta viisikymmentä (11 050,00) euroa**.

Edellä mainittu vuotuinen vuokra on maksettava yhdessä erässä, eräpäivän ollessa kunkin vuoden kesäkuun 30 päivä, vuokranantajan osoittamalle tilille vuokranantajan lähettämää laskua vastaan.

Edellä mainitusta poiketen sen vuoden vuokra, jona sopimus allekirjoitetaan, on  $11\,050,00 \text{ €} / 366 * xxx = xxx,xx \text{ €}$ . Viimeisin maksettu varausmaksu, 1100,00 euroa, hyvitetään tontin vuokrassa.

Vuokran perustuu ARA:n hyväksymiin valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettaviin enimmäistonttihintoihin ja ehtoihin (päätös 3.5.2023) seuraavasti:

- vuokra perustuu vuokra-alueen asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen  $2\,600 \text{ k-m}^2$
- ARA:n päätöksen mukainen enimmäishinta kerrostalotonteille on  $85 \text{ €/k-m}^2$
- ARA:n päätöksen mukainen enimmäisvuokraprosentti 5 %
- vuokra on  $2600 \text{ k-m}^2 \times 85 \text{ €/k-m}^2 \times 5 \% = 11\,050,00 \text{ euroa / vuosi}$

### 4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) seuraavasti:

Kohdan 3.1 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 lasketaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on **vuoden 2024 maaliskuun pisteluku**, joka on **2332**. Tarkistusindeksinä on kunkin kalenterivuoden viimeisen kuukauden pisteluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan vuoden alusta lukien.

### 4.3 Muut maksut

Vuokranantaja pidättää Nivos Verkot Oy:lle oikeuden periä vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitettua liittymismaksun. Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan lisämaksun vesihuoltolain mukaisesti.

#### 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. Tämän vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä tässä tarkoitettuja maksamattomia vuokria ei ole.

### 5. LUNASTAMINEN

#### 5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 2.2 tarkoitetun rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

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

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä
- 4) puita, pensaita tai muuta kasvustoa.

#### 5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

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

#### 5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

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

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 etusijan osoittamassa järjestyksessä, enintään panttikirjan osoittaman määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

#### 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 tai siksi kunnes sopimus muutoin lakkaa.

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 rakennukset, 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 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 loppuunsaattettava kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

### **6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito**

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

### **6.3 Vuokraoikeuden kirjaaminen**

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) säädetään.

### **6.4 Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle viipymättä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset asiakirjoista ja tieto vuokramaksun uudesta laskutusosoitteesta. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

## 6.5 Vuokra-alueen ostaminen

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana sen jälkeen, kun kohdan 2.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Kauppahinta on ostoajankohdan käypä hinta. Tonttikauppa tarvitsee vuokranantajan erikseen tekemän myyntipäätöksen.

## 6.6 Laskutus- ja ilmoitusasiat

Vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään tai laskutusosoitettaan koskevat muutokset vuokranantajalle.

## 6.7 Viivästyskorko

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

## 6.8 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 20 ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 2.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden tai vuokralainen siirtää vuokraoikeuden kolmannelle ennen kohdan 2.2 rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta. Sopimuksen purkaminen on toimitettava 3 kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

Mikäli rakennettavan rakennukset/rakennusten rakentamiseksi on myönnetty tai on voimassa valtion korkotukilaina, vuokranantaja sitoutuu laina-aikana olemaan irtisanomatta tai purkamatta tätä vuokrasopimusta.

Vuokralaisella ja vuokranantajalla on kuitenkin oikeus sopia tontin uudelleen vuokrauksesta kohdan 3.2 uudelleenvuokraus mainitulla tavalla siten, että tontilla on keskeytyksettä voimassa oleva maanvuokrasopimus.

## 6.9 Sopimussakko

Jos vuokralainen laiminlyö kohdassa 2.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra kolminkertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Mikäli vuokralainen muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvan vahingon.

### **6.10 Vesi- ja viemäri**

Vuokra-alueen ja sille rakennettavien rakennusten liittämistä vesijohto- ja jätevesiviemäriverkkoon tehdään erillinen sopimus vesihuoltoyhtiön kanssa. Vuokra-alue tulee liittää kunnan hulevesiviemäriverkkoon kunnan teknisten palveluiden ohjeiden mukaisesti. Vuokralainen vastaa hulevesimaksusta, joka perustuu kunnan hulevesitaksaan asuinkerrostaloille.

### **6.11 Kohteeseen tutustuminen**

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen rajat sekä maasto-olosuhteet sekä verrannut näitä kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Saatujen tietojen perusteella vuokralaisen tiedossa ei ole asioita, jotka edellyttäisivät huomauttamista näiden seikkojen osalta.

### **6.12 Asiakirjoihin tutustuminen**

Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueen koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus
2. rasi-todistus
3. kiinteistörekisterin tietoja (kiinteistörekisteriote)
4. kaavakartat ja määräykset

### **6.13 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa ensiasteen tuomioistuimena. Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/1966) 3. luvun asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.

### **6.14 Sopimuksen purkava ehto**

Vuokralainen on hakenut Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskukselta (ARA) korkotukilainan vuokra-alueelle rakennettavalle asuinkerrostalolle. Mikäli ARA ei myönnä korkotukilainaa, tämä maanvuokrasopimus purkautuu välittömästi vaikutuksin. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.1 on määrätty.



**LIITTEET** LIITE 1) Kartta, vuokra-alue

**PÄIVÄYS** Mäntsälässä \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_kuuta 2024

**ALLEKIRJOITUKSET**

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

**VUOKRANANTAJA**

**Mäntsälän kunta**

---

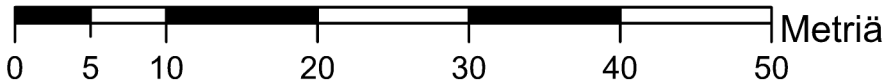
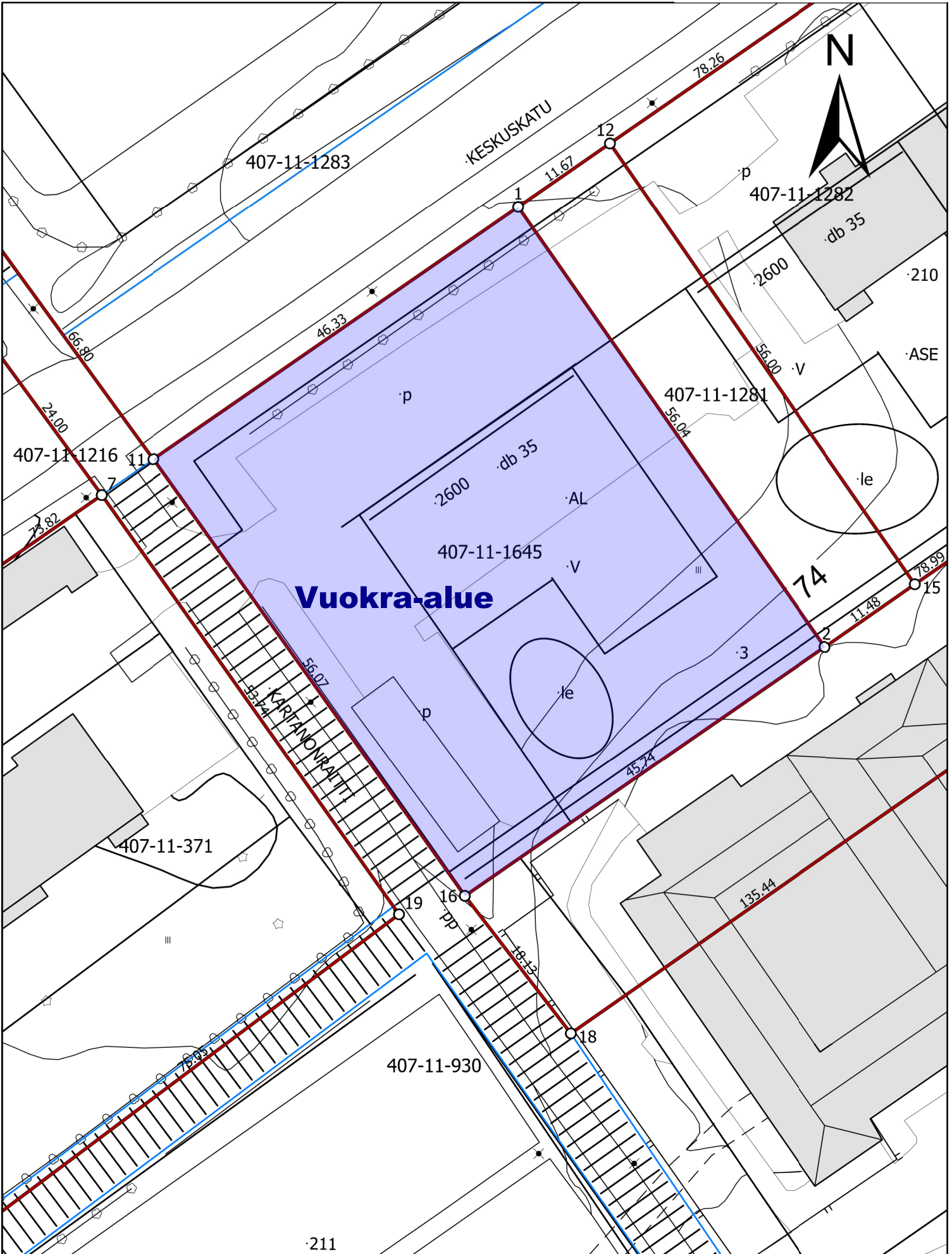
**Vesa Gummerus**  
kuntakehitysjohtaja

**VUOKRALAINEN**

**KAS kodit Oy**

---

**Jarmo Kuosa**  
toimitusjohtaja



Mittakaava: 1:500