

## MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä vuokrasopimus perustuu kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.

### **VUOKRANANTAJA:**

Kauniaisten kaupunki (Y-tunnus 0203026-2)  
Kauniaistentie 10, 02700 Kauniainen

(jäljempänä vuokranantaja)

### **VUOKRALAINEN:**

Nimi (henkilötunnus)  
Osoite

(jäljempänä vuokralainen)

vuokranantaja ja vuokralainen jäljempänä yhdessä osapuolet

### **VUOKRA-ALUE**

Kauniaisten 3. kaupunginosan korttelin 43 tontti 32  
Kiinteistötunnus: 235-3-43-32  
Pinta-ala: 1062 m<sup>2</sup>  
Asemakaava: Ak 205  
Asemakaavamerkintä: asuinrakennusten korttelialue (A)  
Rakennusoikeus: 70 k-m<sup>2</sup>  
Osoite: Kavallintie 8a, Kauniainen

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistama asuinrakennus.

Kartta vuokra-alueesta on tämän sopimuksen liitteenä.

### **1. Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa x.x.2022 ja päättyy x.x.2052. Vuokra-aika on 30 vuotta.

### **2. Vuokra**

#### 2.1 Vuokran määräytyminen

Vuokran määrä on 4 500 euroa vuodessa (perusvuokra).

#### 2.2 Indeksiehto

Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2023 alkaen. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksilukuna on vuoden 2022 helmikuun indeksiluku. Tarkistusindeksilukuna on tarkistusta edeltävän kalenterivuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja tulos kerrotaan perusvuokralla.

#### 2.3 Vuokran tarkistaminen vuokra-ajan aikana

Vuokra-ajan aikana perusvuokraan tehdään tasotarkistus siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden (2035-2037) asuntohintaindeksien (pääkaupunkiseudun vanhojen osakehuoneistojen hintaindeksi, 2015=100) keskiarvolla perusindeksin ollessa vuoden 2022 asuntohintaindeksi. Tasotarkistus vuokraan tehdään 1.1.2038 alkaen.

Tällöin määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra, jota tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2038 alkaen edellä kappaleessa 2.2 todetulla tavalla. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2037 vuosikeskiarvon indeksiluku.

#### 2.4 Vuokran maksaminen

Vuokra ajalta x.x.2022-31.12.2022 maksetaan viimeistään 31.12.2022 vuokranantajan osoittamalle tilille laskua vastaan.

Vuokra ajalta 1.1.2023-31.12.2051 maksetaan kalenterivuositain jaettuna kahteen erään, joista ensimmäinen erä (tammi-kesäkuu) on maksettava viimeistään maaliskuun 31. päivänä ja toinen erä (heinä-joulukuu) viimeistään syyskuun 30. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille laskua vastaan.

Vuokra ajalta 1.1.2052-x.x.2052 maksetaan jaettuna kahteen erään, joista ensimmäinen erä (1.1.-30.6.2052) on maksettava viimeistään 31.3.2051 ja toinen erä (x.x.-x.x.2052) on maksettava viimeistään x.x.2052 vuokranantajan osoittamalle tilille laskua vastaan.

#### 2.5 Vuokran maksamisen viivästyminen

Mikäli vuokran maksaminen viivästyy, erääntyneille erille maksetaan korkolain (633/1982) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

#### 2.6 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, on velvollinen maksamaan viivästyskorkoineen myös ne vuokrat, jotka edellinen vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

### 3. Vuokra-alueen käyttö

#### 3.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

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

Vuokra-aluetta ei saa ilman vuokranantajan lupaa käyttää muuhun kuin asumiseen eikä vuokra-alueella saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka häiritsee ympäristöä tai aiheuttaa vuokranantajalle tai muille vahinkoa tai haittaa.

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

#### 3.2 Rakennusten kunnossapitovelvollisuus, purkamiskielto ja rakentamisvelvollisuus

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistama asuinrakennus, joka on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 205 suojeltu kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokkaana rakennuksena (sr-1). Vuokralainen on velvollinen pitämään asuinrakennuksen hyvässä kunnossa siten, että rakennuksen suojeluarvot säilyvät.

Vuokra-alueella olevaa asuinrakennusta tai muitakaan rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan lupaa.

Voimassa olevan asemakaavan Ak 205 kaavamääräyksen (sr-1) mukaan: Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto.

Mikäli vuokra-alueella oleva asuinrakennus palaa tai muutoin tuhoutuu, vuokralaisen on korjattava rakennus entisenlaiseksi. Korjaustyö on aloitettava vuoden kuluessa ja loppuunsaatettava kahden vuoden kuluessa mainitusta tapahtumasta lukien siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt

sen käyttöönotettavaksi. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää edellä mainittua määräaika.

Mikäli vuokralainen laiminlyö korjausvelvollisuuden, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus yhden kuukauden kuluessa korjausvelvollisuuden täyttämiseksi asetetun määräajan päättymisestä lukien. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten kohdassa 6. on määritelty.

Vuokralaisella ei kuitenkaan ole korjausvelvollisuutta, mikäli tuhoutuneelle asuinrakennukselle myönnetään vuokralaisen hakemuksesta maankäyttö- ja rakennuslain mukainen purkamislupa ja vuokralainen purkaa asuinrakennuksen. Tällöin sekä vuokralaisella että vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus yhden kuukauden kuluessa asuinrakennuksen purkamisesta lukien. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten kohdassa 6. on määritelty.

### 3.3 Vuokra-alueen kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja rakennuksensa hyvässä kunnossa sekä huolehtimaan alueen siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen puiden kunnan seurannasta ja hänen tulee välittömästi ryhtyä toimenpiteisiin vaaraa aiheuttavien puiden osalta.

Mikäli vuokranantaja joutuu kaatamaan huonokuntoisen puun vuokralaisen laiminlyönnin takia, vuokranantaja on oikeutettu veloittamaan vuokralaiselta puun kaatamisesta aiheutuneet kulut.

Muuhun puiden kaatamiseen on saatava vuokranantajan lupa.

Puiden kaatamisessa on kaikissa tapauksissa noudatettava niitä koskevia säännöksiä ja määräyksiä. Rakennus- ja kunnossapitotöiden ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasopimuksen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

### 3.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrausta tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan ennen vuokrausta tapahtunutta pilaantumista, vuokralaisen tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu tai roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin

vuokra-aikana pilaantunut tai roskaantunut, vuokralainen huolehtii alueen puhdistamisesta viranomaisen määräämään tasoon siten kuin ympäristönsuojelulain (527/2014) 14 luvussa ja/tai jätelain (646/2011) 8 luvussa tai näitä vastaavissa myöhemmissä säädöksissä säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet välttämättömät kustannukset vuokralaiselta.

### 3.5 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä muutoin. Vuokranantaja ilmoittaa katselmuksesta hyvissä ajoin ennalta vuokralaiselle. Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, on puutteellisuus korjattava vuokranantajan määräämässä kohtuullisessa ajassa.

### 3.6 Alivuokraus ja hallinnan luovuttaminen

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

## 4 Vuokraoikeuden siirtäminen

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

Vuokralaisen, jolle vuokraoikeus on siirtynyt, tulee hakea vuokraoikeutensa kirjaamista siten kuin maakaareissa (540/1995) säädetään.

Vuokralaisen, jolla vuokraoikeus on siirtynyt, tulee kirjallisesti ilmoittaa siirrosta vuokranantajalle kolmen kuukauden kuluessa siirron tapahtumisesta. Ilmoituksen ohien on liitettävä jäljennökset saantokirjasta, vuokrasopimuksesta ja mahdollisista muista saantoon liittyvistä asiakirjoista. Vuokraoikeuden luovuttaja on vastaavasti velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle.

## 5 Uudelleen vuokraus

### 5.1 Vuokralaisen etuoikeus ja ilmoitusvelvollisuus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 1. mainitun vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa ja alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata samanlaiseen käyttötarkoitukseen.

Vuokralaisen tulee viimeistään yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittaa kirjallisesti vuokranantajalle, mikäli hän haluaa käyttää etuoikeuttaan.

### 5.2 Vuokranantajan ilmoitusvelvollisuus

Vuokranantajan tulee vuokralaisen pyynnöstä hyvissä ajoin, kuitenkin aikaisintaan kolme vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä, ilmoittaa vuokralaiselle, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Mikäli vuokranantaja on viimeistään kuusi kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen vuokra-ajan päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokranmaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan jäljempänä mainittua lunastusta.

## 6 Lunastaminen

### 6.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 1. tarkoitetun vuokra-ajan päätyttyä, vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokra-alueella sijaitsevan kohdassa 3.2 mainitun vuokralaisen omistaman asuinrakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella vuokra-alueelle rakennetut vuokralaisen omistamat rakennukset.

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

Lunastusvelvollisuus ei koske vuokra-alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia, laitteita ja laitoksia eikä keskeneräisiä rakennuksia, ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä puita ja pensaita.

### 6.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 6.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen kiinteäksi katsottavaa omaisuutta.

### 6.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasopimuksen päättymisen ajankohtana. Arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Mikäli maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, tämän sitä vaatiessa hyvissä ajoin, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa tämän saatavan asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä lunastushinnasta tulee vuokralaiselle.

### 6.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus lunastusvelvollisuuteen

Mikäli osapuolet sopivat kohdassa 1. tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokra-ajan päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle samalle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 6.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokra-ajan loppuun tai kunnes sopimuksen voimassaolo muutoin lakkaa.

### 6.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasopimuksen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa muut rakennukset kuin asuinrakennuksen, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä se 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.

## 7 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta ostaa vuokra-aluetta vuokra-aikanaan.

## 8 Muut sopimusehdot

- 1) Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen, sen rajat ja maasto-olosuhteet sekä vuokra-aluetta ympäröivän alueen. Vuokralainen on verrannut näitä vuokra-alueesta esitetystä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 2) Vuokralainen on tutustunut vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:
  - o lainhuutotodistus (pvm)
  - o rasiustodistus (pvm)
  - o kiinteistörekisteriote (pvm)
  - o ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta
  - o asemakaavan Ak 205 kaavamääräykset
  - o ote kantakartasta ja kaupungin johdoista
  - o johto- ja verkkokartta
  - o kiinteistöjen 235-3-43-30, 235-3-43-32 ja 235-3-43-33 välinen rasitesopimus

Vuokralainen on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin- ja määräyksiin.

- 3) Vuokralainen on tietoinen kiinteistöjen 235-3-43-30, 235-3-43-32 ja 235-3-43-33 välisestä rasitesopimuksesta, jonka mukaan kiinteistö 235-3-43-30 saa pysyvän oikeuden sähköjohdon sijoittamiseen kiinteistöjen 235-3-43-32 ja 235-3-43-33 alueelle. Vuokralainen hyväksyy rasitesopimuksessa mainitut ehdot itseään koskeviksi.
- 4) Vuokralainen on velvollinen sallimaan vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen ja laitteiden yms. sekä niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella saattaa sijaita käytöstä poistettuja johtoja.

- 5) Jos vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuhun yleiseen tarkoitukseen, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan mainittuun tarkoitukseen tarvittavan alueen. Luovutusvelvollisuus ei kuitenkaan koske aluetta, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Vuokralaisella on oikeus saada alueen luovuttamisesta aiheutuvista haitoista ja vahingoista korvausta vuokranantajalta.

- 6) Vuokralainen vastaa tontinomistajalle kuuluvista kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) annetussa laissa säädetyistä velvollisuuksista.

## 9 Vuokraoikeuden kirjauttaminen

Vuokralainen on velvollinen hakemaan tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden kirjaamista siten kuin maakaassa (540/1995) säädetään.

Vuokralainen on velvollinen kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta hakemaan parhaalla etusijalla kolminkertaisen perusvuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin

vuokralaisen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että sähköisen panttikirjan saajaksi nimetään vuokranantaja.

#### **10 Sopimusehtojen rikkominen**

Mikäli vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, hän on velvollinen maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta sekä sen lisäksi sopimussakkoa kunkin olennaisen sopimusrikkomuksen osalta erikseen kaksi kertaa rikkomuksen ajankohdan mukaisen vuosivuokran määrän.

#### **11 Vuokrasopimuksen päättäminen**

Sopijapuolella on oikeus päättää vuokrasopimus maanvuokralaissa (258/1966) ja tässä sopimuksessa mainituilla perusteilla.

#### **12 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvottelemalla. Mikäli erimielisyyttä ei voida sopia, asia saatetaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

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

Vuokranantaja:

Kauniainen \_\_ . \_\_ . 2022

Kauniaisten kaupunki

---

Vuokralainen:

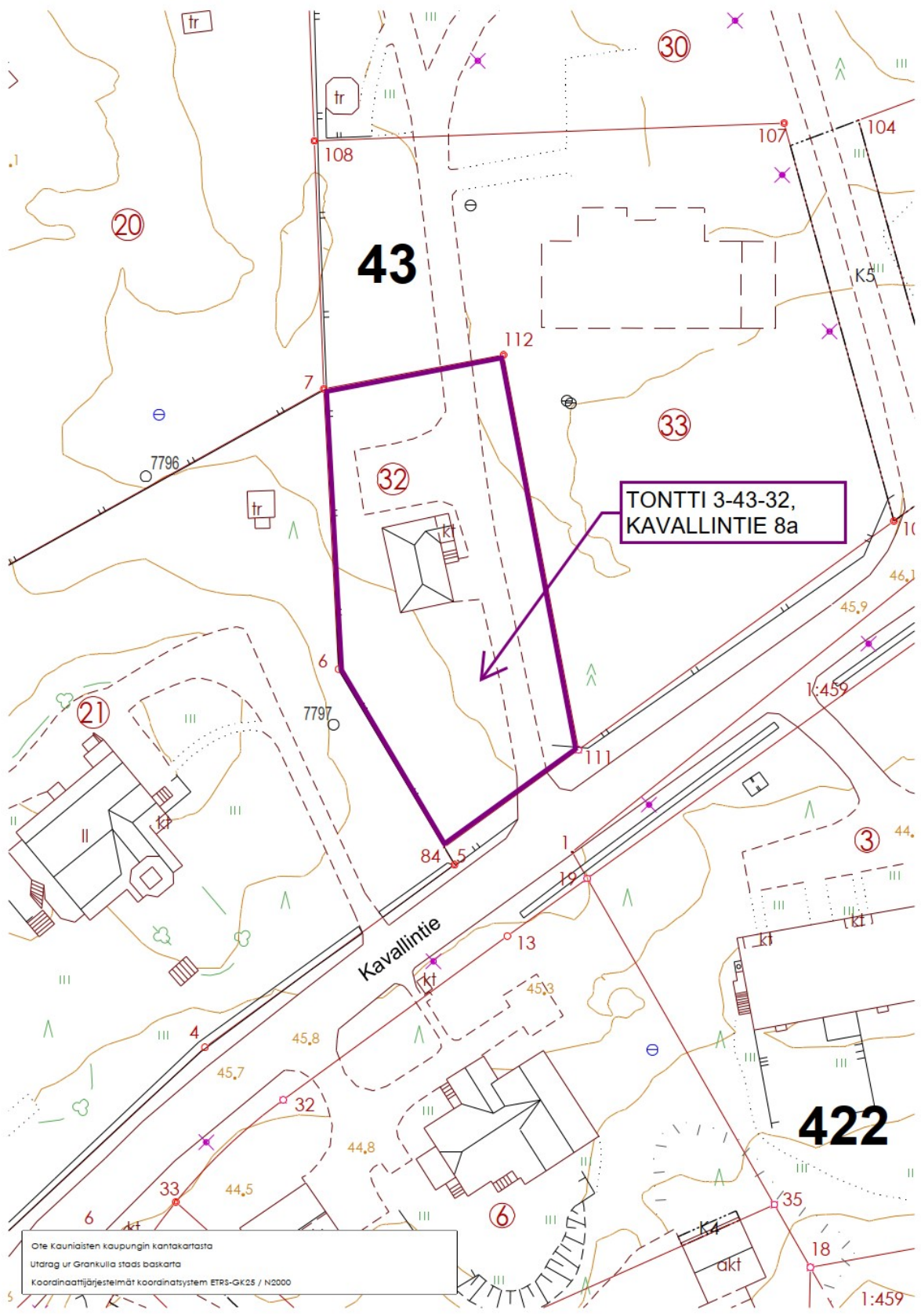
Kauniainen \_\_ . \_\_ . 2022

---

LIITTEET: KARTTA VUOKRA-ALUEESTA

---

LIITE  
KARTTA VUOKRA-ALUEESTA / KAVALLINTIE 8a



Ote Kauriaisten kaupungin kantakartasta  
Utarag ur Grankulla stads baskarta  
Koordinaatijärjestelmät koordinatsystem ETRS-GK.25 / N2000