

# MAANVUOKRASOPIMUS

## 1. JOHDANTO

**1.1 Sopijapuolet** Vuokranantaja: Raahen kaupunki, Y- tunnus 1791817-6  
PL 62, 92101 Raahе

Vuokralainen: Raahen Hoivatalot Oy, Y-tunnus 3368757-4  
Rantakatu 8 A, 92100 Raahе

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

**1.2 Vuokra-alue** Raahen kaupungissa sijaitseva kiinteistö Kotiranta, kiinteistötunnus 678-415-26-5. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 7066 m<sup>2</sup> ja se on merkitty oheiseen liitekarttaan.

## 2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

**2.1 Käyttötarkoitus** Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvat 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

Vuokra-alue on rakennettu. Lisärakentamiseen tarvitaan vuokranantajan kirjallinen suostumus. Rakentamisessa on noudatettava asemakaavan mukaisia määräyksiä ja rakennuslupaviranomaisen antamia ohjeita. Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

**2.3 Kunnossapito ym.** Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten 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 keskeytymisestä 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**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan roskaannu tai pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana jätelain (646/2011) 72 §:n tarkoittamalla tavalla roskaantunut vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen siivoamisesta siten kuin jätelain 73 §:ssä säädetään.

Mikäli vuokra-aluetta tai sen osaa on syytä epäillä toiminnan luonne tai mahdolliset muut seikat huomioiden pilaantuneeksi, vuokralainen on velvollinen selvittämään maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja mahdollinen puhdistustarve siten kuin ympäristönsuojelulain 135 §:ssä säädetään.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 §:n tai 17 §:n (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten, kuin ympäristönsuojelulain 133 §:ssä säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus siivota roskaantunut alue, selvittää alueen pilaantuneisuus sekä toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun. Vuokranantajalla on oikeus periä edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Ympäristönsuojelulain 139 §:ään viitaten vuokranantaja ilmoittaa, ettei sen tiedossa ole, että vuokra-alueella olisi jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

## **2.5 Alivuokraus**

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

## **2.6 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 myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

## **2.7 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen on velvollinen sallimaan Raahen kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin, sillä edellytyksellä, että johdon, putken, laitteen tms. omistaja, haltija tai rakentaja on ennen

tässä tarkoitetun toimenpiteen suorittamista tehnyt vuokralaisen kanssa sopimuksen suoranaisen haitan tai vahingon korvaamisesta.

### 3. VUOKRASUHTEEN KESTO

**3.1 Vuokra-aika** Vuokra-aika alkaa \_\_\_\_/\_\_\_\_/ 2026 ja on voimassa toistaiseksi kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla.

#### 3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- 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 Vuokra** Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on **(4769,55)** euroa (perusvuokra).

Vuokra maksetaan kalenterivuosittain viimeistään kesäkuun 30. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille. Vuokra tarkistetaan jokaisen vuokramaksun yhteydessä.

#### 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, vuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:  
Perusindeksinä on marraskuun 2025 indeksiluku, joka on 2333.  
Tarkistusindeksi on kunkin vuoden huhtikuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

#### 4.3 Maksamattomat vuokrat

Jos tämä vuokrasopimus siirretään kolmannelle osapuolelle, uusi vuokralainen on velvollinen maksamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

## **5. LUNASTAMINEN**

### **5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus**

Vuokrasuhteen päättyttyä vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamaa vuokra-alueella sijaitsevaa, edellä kohdassa 2.2 tarkoitettua rakennusta tai muuta alueelle rakennettua rakennusta, laitetta tai laitosta.

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 kuuden 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 määraikoja.

### **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 (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä 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.

Vuokramies on velvollinen antamaan kaupungin niin vaatiessa tämän pykälän mukaan vuokramiehelle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka päättää kaupunki.

### **6.3 Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrostä vuokranantajalle kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

#### **6.4 Viivästyskorko**

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun maksaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4§:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

#### **6.5 Sopimuksen purkaminen**

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

#### **6.6 Vakuus**

Vuokralainen antaa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi 14 000 euron suuruisen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin vuokralaisen rakennuksiin 1. etuoikeussijalla kohdistuvan kiinnitysvakuuden.

Kiinnitys haetaan vuokralaisen kustannuksella ja panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

#### **6.7 Lisäehdot**

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan jätelakia ja sen nojalla annettuja, kulloinkin voimassa olevia määräyksiä.

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta sekä lisäksi sopimussakkoa enintään viiden (5) vuoden vuokran määrän.

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta hakea ja saada kiinnitys tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi. Vuokralainen valtuuttaa tämän sopimuksen allekirjoittamisella vuokranantajan asiamiehenään vuokralaisen kustannuksella hakemaan kiinnityksen.

#### **6.8 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Oulun käräjäoikeudessa.

#### **6.9 Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja Raahen kaupungin osalta sitten, kun Raahen kaupungin viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

## 6.10 Allekirjoitukset

Raahessa \_\_\_\_\_. päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2026.

**Vuokranantaja**

**Raahen kaupunki**

\_\_\_\_\_  
tekninen johtaja

**Vuokralainen**

**Raahen Hoivatalot Oy**

\_\_\_\_\_  
Kari Malkamäki  
toimitusjohtaja

# Liitekartta

