

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Mikkelin kaupunki (0165116-3)
Osoite: Maaherrankatu 9-11
50100 Mikkeli

Vuokralainen: Etelä-Savon sosiaali- ja terveystalvelujen kuntayhtymä
(0825508-3)
Osoite: Porrassalmenkatu 35-37
50100 Mikkeli

1.2 Vuokra-alue

Vuokra-alue on Mikkelin kaupungin 2. kaupunginosan korttelin 1 tontti 4. Vuokra-alueen pinta-ala on 34.101 m².

Vuokra-alueen osoite on Porrassalmenkatu 35-37. Alue rajoittuu etelässä Vuorikatuun, pohjoisessa Pirttiniemenkatuun, idässä Mannerheimintiehen ja lännessä Porrassalmenkatuun.

1.3 Vuokraamista koskevat päätökset

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto
Päätökset ovat lainvoimaisia

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujen tuottamista sekä ko. palvelujen asiakas- ja henkilöstöpöysäköintiä varten.

2.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa 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.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi 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.

2.3 Maaperän pilaantuminen

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) 14 luvun tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

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

2.4 Alivuokraus

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

2.5 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 myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

2.6 Johtojen sijoittaminen

Vuokralainen sallii vuokranantajan 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.

Vuokranantajalla on oikeus hakea ja saada perustetuksi vastaavat rasitteet.

2.7 Luovutusvelvollisuus

Jos vuokranantaja 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 alkaa x.x.2021 ja jatkuu 31.12.2026 asti, jonka jälkeen vuokraajan vuokraoikeus jatkuu keskeytyttäen 50 vuotta siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2076, ellei vuokralainen irtisano vuokrasopimusta 31.12.2025 mennessä.

3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on oikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokra-ajan 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 vuokrankauden 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 ja sen vuotuinen tarkistaminen

Nykyinen vuosivuokra eli jäljempänä ns. perusvuokra on kaksisataaneljäkymmentäviisi tuhatta (245.000) euroa.

Perusvuokra on sidottu tilastokeskuksen laskemaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951=100, seuraavasti:

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:

Perusvuokraa vastaa v. 2020 joulukuun 1980 indeksiluku. Vuosittain maksettava vuokra tarkistetaan käyttäen perusteena edellisen vuoden keskimääräistä indeksilukua.

Jos tilastokeskus lakkaa laskemasta tätä indeksilukusarjaa, siirrytään seuraamaan vastaavaa toista indeksilukusarjaa siten, että lasketaan vuoden 1951 elinkustannusindeksin mukainen vuosivuokra siltä kuukaudelta tai ajanjaksolta, jonka hintataso on otettu uuden indeksin perusarvoksi, ja näin saadun vuosivuokran katsotaan vastaavan uuden indeksin perusindeksilukua.

Vuokra on maksettava kalenterivuosittain vuokranantajan laskutuksen mukaisesti laskussa mainittuun eräpäivään mennessä.

4.2 Muut maksut

Vuokranantaja pidättää itselleen oikeuden saada vesihuoltolaissa (119/01) tarkoitetun liittymismaksun. Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan lisämaksun vesihuoltolain mukaisesti.

Vuokralainen maksaa kiinteistön muodostamisesta ja rekisteröinnistä perittävät maksut voimassa olevan taksan mukaan siinäkin tapauksessa, että sanotut toimenpiteet ovat tapahtuneet vuokranantajan hakemuksesta.

Vuokralainen maksaa myös mahdolliset yksityistielain (358/629) mukaiset maksut.

5 MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen rakennuksen tilalle vastaavaa toimintaa palvelevat tilat kahdeksan (8) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää edellisessä kappaleessa mainittua määräaikaa.

5.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen 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 vuokra-alueen 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.

5.3 Vuokraoikeuden kirjaus

Vuokralaisen tulee kirjata vuokraoikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

5.4 Vuokraoikeuden siirto ja siirron kirjaus

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

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

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle yhden (1) kuukauden kuluessa ja samalla näyttämään vuokranantajalle siirtoasiakirjat.

5.5 Viivästyskorko

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

5.6 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 5.1 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 luvussa 2 on määrätty.

5.7 Puusto

Tontilla vuokraushetkellä olevat puut siirtyvät vuokralaisen omistukseen, mutta niitä ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman rakennustarkastajan lupaa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava.

5.8 Vuokralaisen erityiset velvoitteet

Vuokralaisen on omalla kustannuksellaan entisöitävä vuokra-alueen eteläreunassa sijaitseva tilapäinen henkilöstöpysäköintiin käytetty alue historialliseksi puistoksi erillisen suunnitelman mukaan. Entisöinti on tehtävä 31.12.2024 mennessä.

5.9 Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä voi vuokranantaja asettaa hänen maksettavakseen sopimussakon, jonka suuruus ei saa nousta yli kulloinkin perittävän vuotuisen vuokran kymmenkertaisen määrän. Tämän lisäksi on vuokralainen velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingon sekä vuokranantajan kustannukset vuokralaisen puolesta suoritetuista töistä, kuten katujen kunnossa- ja puhtaanapidosta

yms. Vuokralainen voidaan myös velvoittaa oikaisemaan määräajan kuluessa tämän vuokrasopimuksen vastainen toimenpide taikka korjaamaan laiminlyönti.

5.10 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

Mikkelissä n.n.2021

Mikkelin kaupunki

Timo Halonen
kaupunginjohtaja

Ari Liikanen
Hallintojohtaja

Etelä-Savon sosiaali- ja terveystalvelujen kuntayhtymä

Risto Kortelainen
Kuntayhtymän johtaja

Vesa Vestala
talousjohtaja