

## ESISOPIMUS

### Sopijapuolet

Lohjan kaupunki 1068322-0  
PL 71, 08101 Lohja

jäljempänä Kaupunki

Nimi1/nimi2 henkilötunnus/tunnukset/y-tunnus  
osoite/osoitteet

jäljempänä Vuokralainen

### Ehdot

Kaupunki ja Vuokralainen sopivat tällä esisopimuksella, että ne tekevät Liitteenä 1 olevan loma-asunnon rakennuspaikan ja vesialueen osan maanvuokrasopimuksen ja rakennusten luovutuskirjan kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Kaupungin Vuokralaista koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Mikäli Vuokralainen ei tee em. lopullista sopimusta em. määräajassa, on Kaupungilla oikeus periä 3000,00 € sopimussakkoa Vuokralaiselta välittömästi tämän esisopimusrikkomuksen ilmettyä.

Tämä esisopimus purkautuu seuraavissa tilanteissa välittömästi pelkällä Kaupungin kirjallisella (sähköposti on riittävä) ilmoituksella Vuokralaiselle; yksikin täyttyvä ehto seuraavista riittää esisopimuksen purkautumiseen:

- Kaupungin Vuokralaista koskeva päätös ei ole tullut lainvoimaiseksi 18 kuukauden kuluessa päätöksen päivästä,
- mikäli Vuokralainen on sellainen taho/yhteisö, jolla em. lopullisen sopimuksen tekeminen edellyttää sen omaa lainvoimaista päätöstä ja se päätös ei tule lainvoimaiseksi em. kuuden (6) kuukauden määräajassa, ja
- Kaupungin Vuokralaista koskevaa päätöstä ei tule kuuden (6) kuukauden kuluessa Vuokralaisen hakemuksen päivästä.

Missään näistä tapauksista Vuokralaisella ei ole mitään oikeutta mihinkään hyvitykseen eikä korvaukseen Kaupungilta.

Tämä esisopimus tulee voimaan heti.

Tämä esisopimus ei ole siirrettävissä.

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

Lohjalla xx.xx.202x

LOHJAN KAUPUNKI

Tapio Ruutiainen  
kaupungingeodeetti

Tähän sopimukseen tyydyn/mme ja sitoudun/mme täyttämään sen ehdot.

VUOKRALAINEN

nn1  
[asema1/valtuutus1]

nn2  
[asema2/valtuutus2]

# Liite 1

VUOKRALAINEN  
Kaupsultk xx.xx.202x § xx, lainvoimainen ~~xx.xx.202x~~  
DIAARI/202x

## LOMA-ASUNNON RAKENNUSPAIKAN JA VESIALUEEN OSAN MAANVUOKRASOPIMUS SEKÄ SEN RAKENNUSTEN LUOVUTUSKIRJA

### 1 JOHDANTO

#### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Lohjan kaupunki 1068322-0  
PL 71, 08101 Lohja

Vuokralainen: Nimi1/nimi2 henkilötunnus/tunnukset/y-tunnus  
osoite/osoitteet

#### 1.2 Vuokra-alue

Lohjan kaupungin Liessaaren alueen tilan 444-465-1-267 Ojamo osa [määräala] pinta-alaltaan noin 2334 m<sup>2</sup>, joka vastaa Liessaaren ranta-  
asemakaavan, tunnus R-AK039, mukaista ohjeellisen tonttijaon korttelin 8  
rakennuspaikkaa 1 pinta-alaltaan noin 1981 m<sup>2</sup> sekä noin 353 m<sup>2</sup> suuruista  
osaa saman tilan vesialuetta.

Määräalan tuleva lohkominen on niin, että määrääviä ovat em. pinta-alat  
erikseen sekä vesialueosan että itse rakennuspaikan maapinta-alan  
osalta.

\*\*\*

Rakennusoikeuden perustana oleva korttelin rakennuspaikan pinta-ala on  
1981 m<sup>2</sup>; sen raja ei välttämättä vastaa todellista rantaviivaa. Vuokra-alue  
on saarella ilman teitä ja sinne kulkeminen perustuu jokamiehen-  
oikeuteen, joten kulkurasitteen perustaminen ei ole tarpeen.

Vuokra-alue on osaksi ohjeellisen tonttijaon ranta-asemakaavan mukainen  
loma-asuntoalueen, RA, korttelin rakennuspaikka sekä osaksi vesialuetta.  
Ranta-asemakaava on tullut voimaan 15.3.1999. Vuokra-alueella on  
vuokralaisen omistamia rakennuksia, rakenteita, rakennelmia ja laitteita ja  
mahdollisesti muuta irtainta. Puusto kuuluu tähän maanvuokraoikeuteen  
mutta sen hakkuu on ranta-alueella erittäin rajoitettua. Rakennusoikeus on  
maapinta-alasta tehokkuusluvulla  $e = 0.05$ .

Vuokra-alueella on myös 2.3.2016 voimaantullut taajamaosayleiskaava  
tunnuksella OYK006.

Vuokra-alue lohkoutuu myöhemmin vuokralaisen nimeämäksi tilaksi  
vuokranantajan hakemuksesta. Vuokralainen vastaa lohkomismaksusta  
valtion maanmittauslaitokselle. Sitoumukseton suuruusluokkatieto tulevai-  
suuteen vuoden 2021 taksasta on 1090 €, ei tule alvia. Vuokralaisella ei  
ole huomauttamista em. seikoista.

## 2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5. luvun tarkoittamalla tavalla loma-asumisen ja vastaavien rakennusten rakentamista ja käyttämistä varten, siten kuin käyttötarkoituksesta on rakennusluvassa ja muissa luvissa sekä kaavoissa ja rakennusjärjestyksessä on määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki rakennushankkeiden toteuttamiseen ja toimintoihinsa tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

Vuokra-alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla kohtuuttomasti häiritse ympäristöä.

Varsinkin, vuokralainen on tietoinen maastoliikennelaista (1710/1995) sekä ympäristönsuojelulaista (527/2014) että Lohjan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksistä, erityisesti vesihuollon ja jätevesien käsittelyyn liittyen. Edelleen vuokralainen on tietoinen puiden kaatoon ja vastaaviin liittyvien toimien viranomaislupien tarpeesta, mm. maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisesti. Edellä mainitut lait, säännökset ja määräykset voivat muuttua ajan kuluessa. Ajantasaiset tiedot ovat tarkistettavissa ao. viranomaiselta. Lisäksi vuokralainen on tietoinen em. ranta-asemakaavan ja taajamaosayleiskaavan merkinnöistä ja määräyksistä. Kaavat saattavat muuttua ajan kuluessa. Vuokralaisella ei ole huomauttamista em. seikoista.

Vuokra-alueella ei ole minkäänlaista yleistä vesi- eikä jätehuoltoa eikä sellaisia ole tulossakaan Lohjan kaupungilta. Vuokralainen ymmärtää tämän eikä sillä ole siitä huomauttamista.

### 2.2 Rakentaminen

Vuokra-alue on rakennettu.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella toteutettavien rakennushankkeiden ja vastaavien suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeiden toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

### 2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, rakennelmiensa, rakenteidensa, laitteidensa ja koko vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Alueella kasvavia puita ja pensaikkoa ei saa vahingoittaa eikä ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa kaataa, elleivät ne aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Puuston hakkuu ja maiseman muuttaminen on ranta-alueella erittäin rajoitettua

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.

## **2.4 Maaperän saastuminen**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 ja/tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä 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 Katselmukset**

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudattaako vuokralainen tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

## **2.7 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii kaupungin 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.

## **2.8 Luovutusvelvollisuus**

Jos kaupunki 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 xx.xx.202x ja päättyy 31.12.2055.

## **4 MAKSUT**

### **4.1 Vuokra**

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kolmetuhatta kuusisataakahdeksankymmentäviisi/00 euroa, 3685,00 € (perusvuokra).

Vuokra ajalta xx.xx.202x - 31.12.202x on [kirjaimin] euroa, [numeroin] €, ja se on maksettava viimeistään 30.6/30.12.202x vuokranantajan osoittamalle tilille.

1.1.202y alkaen vuokra peritään kalenterivuositain ja se on maksettava viimeistään 30.6. kunakin vuonna vuokranantajan tilille.

#### **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 202x keski-indeksi. Tarkistusindeksi on kutakin vuokranmaksuvuotta edeltävän kalenterivuoden keski-indeksi. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

#### **4.3 Lisärakentamisen ja -rakennusoikeuden vaikutus vuokraan**

Milloin kohdassa 4.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen pinta-alaa tai kustannuksia, vuokraa korotetaan lisärakentamisen johdosta vastaavassa suhteessa.

Milloin kohdassa 4.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty kaavanmukaista rakennusoikeutta, vuokraa korotetaan kaavanmuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

#### **4.4 Maksamattomat vuokrat**

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

### **5 SOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ**

Tämän maanvuokrasopimuksen päättyessä vuokralainen on velvollinen viemään pois kaikki vuokra-alueella olevat rakennukset, rakenteet, laitteet ja vastaavat vastuullaan ja kustannuksellaan sekä muutoinkin siistimään vuokra-alueen ja panemaan sen kuntoon. Tarvittavien viranomaislupien hakeminen on vuokralaisen vastuulla ja kustannuksella.

Vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan itselleen eikä korvaamaan edellä mainittua vuokralaisen omaisuutta tai muutakaan omaisuutta.

Mikäli edellä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa maanvuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla. Mikäli ne eivät kata vuokranantajan kustannuksia, vuokralainen on velvollinen korvaamaan erotuksen vuokranantajalle.

Vuokralaisen on ennen vuokrasopimuksen päättymistä esitettävä luotettava selvitys vuokra-alueen maaperän tilasta. Mahdollinen pilaantuneisuus on hoidettava kohdan 2.4 mukaisesti.

## 6 MUUT SOPIMUSEHDOT

**6.1 Vahinkotapahtuma** Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapauksessa joko kokonaan tai osittain, ei vuokralaisella ole velvollisuutta rakentaa sitä uudelleen, oikeus uudelleenrakentamiseen on tai ei ole sen hetkisen kaava- ja luvitustilanteen mukaisesti. Vuokra-alueen siistiminen on kuitenkin hoidettava tarkoituksenmukaisesti kohdan 2.3 mukaisesti.

### 6.2 Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön 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.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön eikä kadunpitopäätöstä ole tehty, 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 välittömästi, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Vuokranantaja ei tasaa eikä osita maanvuokralaskuja missään vuokraoikeuden haltijan muutostilanteessa.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaarissa (540/1995) on säädetty.

### 6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, on vuokralainen velvollinen suorittamaan erääntyneelle saatavalle korkolain (633/1982) 4 §:n mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä lukien.

### 6.5 Sopimuksen purkaminen ja sopimussakko

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

Mikäli vuokralainen rikkoo tämän maanvuokrasopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on vuokralainen velvollinen suorittamaan vuokranantajalle, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokran suuruisen määrän.

### 6.6 Kirjaus ja vakuus

Vuokralainen valtuuttaa vuokranantajan hakemaan vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamisen ja hakemaan ja pitämään voimassa vuokranantajalle parhaalla etusijalla kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja alueella oleviin vuokralaisen rakennuksiin vuotuisen vuokranmaksun suorittamisen vakuudeksi enintään 11 100 euron määrään. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan ja vastuullaan siitä, että vuokranantajan kiinnitys on aina parhaalla etusijalla.

Vuokralainen maksaa kirjaamisen ja kiinnitysten hakemisesta aiheutuvat

kirjaamisviranomaisen kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset kustannukset kirjaamisviranomaisen laskuttamana. Sitoumukseton suuruusluokkatieto tulevaisuuteen vuoden 2021 taksasta on 132 + 38 €, ei tule alvia. Vuokralaisella ei ole huomauttamista em. seikoista.

## **RAKENNUSTEN LUOVUTUSKIRJA**

Lohjan kaupunki luovuttaa em. vuokra-alueella olevien rakennusten ja rakennelmien ja mahdollisen irtaimen omistuksen ja hallinnan vuokralaiselle vastikkeetta tämän sopimuksen allekirjoituksen hetkellä. Nämä rakennukset, rakennelmat ja irtain ovat vanhoja ja erittäin huonokuntoisia ja rakennuksissa sekä rakenteissa on hyvin todennäköisesti asbestia ja muita vastaavia aineita. Vuokra-alueella/rakennuksissa ei ole sähköliittymää eikä mitään veden/jäteveden/jätehuollon tarvitsemia nykyaikaisia rakenteita.

Vuokralainen, edellä mainittujen omistaja; jäljempänä Omistaja, on tutustunut em. rakennuksiin, rakennelmiin ja irtaimen ja on tietoinen niiden kunnosta ja muista ominaisuuksista, eikä Omistajalla ole huomauttamista näistä seikoista. Omistaja ymmärtää, että rakennusten purkaminen, ja toisaalta myös kunnostaminen, vaatii rakennusvalvontaviranomaisen luvan, joka on Omistajan vastuulla ja kustannuksella. Rakennusvalvontaviranomaisen luvan vaatimat toimet ovat myös Omistajan vastuulla ja kustannuksella. Em. toimet ja rakennusluvan tarve voivat tapahtua kerran tai useammin Omistajan vastuulla ja kustannuksella.

Omistaja vastaa vuokra-alueella olevan varsinaisen rakennuksen, pysyvä rakennustunnus 126202, omistusoikeuden muutoksen ilmoittamisesta valtion digi- ja väestötietoviraston väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotietoihin. Tämän saman rakennuksen VTJ-PRT -tunnus on 1026693738. Kiinteistövero rakennusten osalta on Omistajalla vastuulla omistuksen siirtymisvuotta seuraavan kalenterivuoden alusta eteenpäin.

## **ERIMIELISYYKSIEN SELVITTÄMINEN**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla, toissijaisesti toimivaltaisessa (ali)oikeudessa Suomessa.



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

Lohjalla . . . .202x

LOHJAN KAUPUNKI

Pekka Puistosalo  
elinvoimajohtaja

Tapio Ruutiainen  
kaupungeodeetti

Tähän sopimukseen tyydyn/mme ja sitoudun/mme täyttämään sen ehdot.

VUOKRALAINEN ja rakennusten luovutuskirjakohdan mainittu OMISTAJA

nn1  
[asema1/valtuutus1]

nn2  
[asema2/valtuutus2]