



## *Tontinvaraus- ja luovutusmennettely 2026-*

## Sisällys

|          |                                                        |          |
|----------|--------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>TONTINVARAUS- JA LUOVUTUSMENETTELY</b>              | <b>1</b> |
| 1.1      | PIENTALOTONTIT (OMAKOTI-, PARITALO- JA RIVITALOTONTIT) | 1        |
| 1.2      | ASUINKERROSTALOTONTIT                                  | 3        |
| 1.3      | TEOLLISUUSTONTIT                                       | 3        |
| 1.4      | LIIKERAKENNUSTEN TONTIT                                | 3        |
| <b>2</b> | <b>KAUPPAKIRJA (MALLI)</b>                             | <b>4</b> |
| <b>3</b> | <b>MAANVUOKRASOPIMUS (MALLI)</b>                       | <b>7</b> |

# 1 Tontinvaraus- ja luovutusmenettely

## 1.1 Pientalotontit (omakoti-, paritalo- ja rivitalotontit)

Teknisten palveluiden lautakunta hyväksyy myytävät/vuokrattavat tontit ja vahvistaa tonttien kauppahinnat. Pientalotontteja luovutetaan myymällä ja vuokraamalla.

Tontteja haetaan sähköisesti (e-lomake) Ylivieskan kaupungin Karttapalvelun Myytävät/vuokrattavat tontit osion kautta (karttalinkki: [www.ylivieska.fi/tonttiporssi](http://www.ylivieska.fi/tonttiporssi)). Tontteja voidaan markkinoida ja myydä myös muita sähköisiä palveluja käyttäen muun muassa huutokaupat.com palvelussa.

Tonttien luovutuksessa käytetään jatkuvaa hakumenettelyä sekä keskitettyjä hakuaikoja.

### Varausmenettely keskitettynä hakuaikana:

1. Tontteja myydään/vuokrataan kiinteän kauppahinnan ja tarjousten perusteella.
2. Omakotitontteja voivat hakea kaikki yksityishenkilöt ja perheet omatoimista omakotirakentamista varten.
3. Mikäli samaan tonttiin kohdistuu useampi samansuuruinen tarjous, valitaan tontinsaaja arpomalla.
4. Keskitetyn hakuajan jälkeen luovuttamatta jääneitä tontteja voi varata jatkuvalla hakumenettelyllä.

### Varausmenettely jatkuvalla hakumenettelyllä:

1. Tontti varataan jättämällä kirjallinen varaushakemus tontista
2. Tontteja voi varata omatoimiset rakentajat sekä myyntiin rakentavat
3. Tontteja voi olla varattuna eninkään kaksi tonttia / rakentaja
4. Tontista tehdään varauspäätös

### Pientalotontin varaus- ja kaupan/vuokrauksen ehdot:

Tontin varausmaksu on **300 €/vuosi**, joka on maksettava kuukauden kuluessa varauspäätöksestä. Varausmaksua ei hyvitetä kauppahinnassa tai tontin vuokrassa eikä sitä myöskään palauteta, mikäli varauksesta luovutaan. Jatkettu varausmaksu on 300 €/vuosi.

Vuokralainen voi ostaa vuokratonttinsa omaksi, kun maanvuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytynyt ja maanvuokrasopimuksen ehtoja muutoinkin noudatettu.

**Omakoti-, paritalo- ja rivitalotontin varausaika** on yksi vuosi. Tontinvaraaja voi hakea varauksen jatkamista yhdellä vuodella, varausaika voi olla enintään kaksi vuotta. Kahden vuoden varausajan jälkeen tontinvarausta voidaan jatkaa hakemuksessa perustellusta syystä. Tontinvaraaja on oikeutettu perumaan varauksen. Peruminen tulee tehdä kirjallisena.

Kauppakirja/maanvuokrasopimus tontista on tehtävä ennen varausajan päättymistä. Ellei kauppaa tai vuokrasopimusta ole tehty tai haettu varauksen jatkamista ennen varausajan päättymistä, katsotaan varaus rauenneeksi.

Kauppahinnan lisäksi peritään kauppakirjan laatimis- ja kaupanvahvistamiskulut sekä tontin lohkomiskulu voimassa olevan taksan mukaisesti. Vuokralaiselta peritään vuokrasopimuksen laatimiskulu sekä tontin lohkomiskulu voimassa olevan taksan mukaisesti.

Ostaja/vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset kolmen (3) vuoden kuluessa luovutuksesta.

Ostaja/vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista. Tonttikohtaiset maaperätutkimukset tulee tehdä varausaikana ennen kaupan tekoa. Maaperätutkimusten kustannuksista vastaa tontin varaaja.

Kauppaan liittyvät muut rajoitukset ja velvoitteet määritellään kauppakirjassa (liite1).

Vuokraukseen liittyvät muut vuokrauksen ehdot, rajoitukset ja velvoitteet määritellään maanvuokrasopimuksessa (liite2).

## 1.2 Asuinkerrostalotontit

Asuinkerrostalotontit luovutetaan myymällä jatkuvan haun periaatteella. Tontin luovuttamisesta ja luovutusehdoista neuvotellaan tonttikohtaisesti ostajan kanssa.

Tonttien myyntiperusteena on suunnittelun ja rakentamisen taso sekä edellytys lopputuotoksen korkeasta laadusta. Sen varmistamiseksi tontin varaajalta edellytetään alustavaa suunnitelmaa tontin rakentamiseksi (asemapiirros, julkisivu tms.).

Varattavia heti rakentamiskelpoisia tontteja voi varata sähköisesti Ylivieskan kaupungin Karttapalvelun Myytävät/vuokrattavat tontit osion kautta. Tietoja varattavista tonteista saa myös Maankäyttöpalvelusta sekä internetsivulta.

Tonttien luovuttamisesta päättää hallintosäännön mukaan joko tekninen johtaja, teknisten palveluiden lautakunta, kaupunginhallitus tai valtuusto.

## 1.3 Teollisuustontit

Teollisuustontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla. Tontin luovuttamisesta ja luovutusehdoista neuvotellaan tonttikohtaisesti ostajan kanssa.

Tontin varausmaksu on 500 €/puolivuotta, joka on maksettava kuukauden kuluessa varauspäätöksestä. Varausmaksua ei hyvitetä kauppahinnassa tai tontin vuokrassa eikä sitä myöskään palauteta, mikäli varauksesta luovutaan.

Tonttien luovuttamisesta päättää hallintosäännön mukaan joko tekninen johtaja, teknisten palveluiden lautakunta, kaupunginhallitus tai valtuusto.

## 1.4 Liikerakennusten tontit

Liikerakennusten tontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla. Tontin luovuttamisesta ja luovutusehdoista neuvotellaan tonttikohtaisesti ostajan kanssa.

Tontin varausmaksu on 500 €/puolivuotta, joka on maksettava kuukauden kuluessa varauspäätöksestä. Varausmaksua ei hyvitetä kauppahinnassa tai tontin vuokrassa eikä sitä myöskään palauteta, mikäli varauksesta luovutaan.

Asuinkerrostalo-, teollisuus- ja liikerakennusten tontit ovat varattavissa jatkuvalla hakumenettelyllä.

Varattaessa tonttia teollisuus- ja liikerakentamiseen rakentajan tulee esittää suunnitelma rakennushankkeesta, joka sisältää vähintään käytettävän rakennusoikeuden sekä rakennuksen käyttötarkoituksen.

Ostaja/vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset kolmen (3) vuoden kuluessa luovutuksesta.

Tonttien luovuttamisesta päättää hallintosäännön mukaan joko tekninen johtaja, teknisten palveluiden lautakunta, kaupunginhallitus tai valtuusto.

## 2 KAUPPAKIRJA (MALLI)

### Myyjä

Ylivieskan kaupunki, 0190557-3  
Kyöstintie 4  
84100 Ylivieska

### Ostaja

#### Kauppan kohde

Kiinteistötunnus: **977-**  
Kunta: **Ylivieska 977**  
Rekisteriyksikkölaji: **Tontti**  
Pinta-ala: **m2**  
Katuosoite: **, 84100 Ylivieska**

### Kaavatilanne

Tontti on x hyväksytyn voimassa olevan asemakaan mukaista korttelialuetta (x).

### Kauppahinta

Kauppahinta on xx (x) euroa.

### Kauppan muut ehdot

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

#### 1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta kokonaisuudessaan maksetaan viimeistään kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Maksun viivästyessä ostaja on velvollinen maksamaan erääntyneelle kauppahinnalle korkolain mukaista viivästyskorkoa.

#### 2. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus myytyyn tonttiin siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on maksettu.

#### 3. Kiinnitykset, panttioikeudet ja erityiset oikeudet

Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.

#### 4. Rasitteet ja rasitukset

Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistöön ei kohdistu rasitteita ja rasituksia.

#### 5. Verot, maksut ja vastuu vahingosta

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa edellä mainituista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Ostaja maksaa kauppakirjan laatimisesta aiheutuvat kulut sekä kaupanvahvistajan palkkion.

Ostaja vastaa lainhuudon hakemisesta ja kauppaan liittyvän varainsiirtoveron maksamisesta. Ostaja on tietoinen lainhuudon hakemisen kuuden kuukauden määräajasta.

#### 6. Liittymismaksu

Ostaja vastaa liittymismaksuista ja muista vesihuoltolain (119/2001) kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

#### 7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt kiinteistöllä ja tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja voi tontin alueella kustannuksellaan siirtää tontilla mahdollisesti sijaitsevat jakokaapit, johdot ja maakaapelit, mikäli niiden omistaja antaa siihen suostumuksen.

Kiinteistölle sen aikaisemmasta käytöstä mahdollisesti jääneiden rakenteiden ja irtaimen tavaran poistamisesta vastaa ostaja.

Ostaja voi tontin alueella kustannuksellaan siirtää tontilla mahdollisesti olevat johdot, mikäli johtojen omistaja antaa siihen suostumuksen.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

#### **8. Asiakirjoihin tutustuminen**

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuuto- ja rasiustodistus, kiinteistörekisteriote sekä karttaote.

#### **9. Rakentamisvelvoite**

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteelle kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien asemakaavan mukaisen rakennuksen siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen käyttöön otettavaksi osittaisessa loppukatselmuksessa. Kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakentamisaikaa.

Tontin rakentamisessa on noudatettava myös mahdollisia Ylivieskan kaupungin hyväksymiä kortteli- ja tonttikohtaisia rakentamisohjeita.

#### **10. Johtojen ym. sijoittaminen**

Kiinteistönomistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, muuntajien, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitettusta toimenpiteestä kiinteistönomistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

#### **11. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito**

Kiinteistönomistajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisissa kunnallisissa säännöissä on määrätty

#### **12. Vallintarajoitus**

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kiinteistöä rakentamattomana edelleen ennen sopimuskohdassa 9 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämistä, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 6, 10, ja 11 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 12 ja 13 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, mikäli kiinteistö luovutetaan tämän kauppakirjan ehtojen vastaisesti rakentamattomana edelleen ilman kaupungin suostumusta.

#### **13. Sopimussakot**

Mikäli ostaja laiminlyö edellä sopimuskohdassa 9 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämisen, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona 20 % kauppahinnasta joka vuosi, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli ostaja on antanut kaupungille virheellisiä tietoja tai jättänyt kertomatta oleellisen tiedon tontin hakumenettelyn tai -varauksen yhteydessä ja tämän johdosta ostaja on saanut perusteetonta etua, on ostaja velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona 20 % kauppahinnasta kertasuorituksena.

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen ennen sopimuskohdassa 9 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämistä, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona kauppahinnan kertasuorituksena.

Kaupunki voi vapauttaa kiinteistön omistajan joko kokonaan tai osittain tässä sopimuskohdassa tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

#### **14. Irtaimisto**

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

##### **Allekirjoitukset**

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kappale kaupanvahvistajalle.  
(Päiväys ja allekirjoitukset)

### 3 MAANVUOKRASOPIMUS (MALLI)

Maanvuokrasopimus perustuu kaupunginvaltuuston / kaupunginhallituksen / teknisten palveluiden lautakunnan/ teknisen johtajan lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.20xx §

**Vuokranantaja:**

**Ylivieskan kaupunki**, 0190557-3  
Kyöstintie 4  
84100 Ylivieska

**Vuokralainen:  
Vuokrakohde**

Kiinteistötunnus: 977-  
Kunta: Ylivieska (977)  
Rekisteriyksikkölaji: tontti  
Pinta-ala: m<sup>2</sup>  
Katuosoite: , 84100 Ylivieska.

**Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus**

Vuokra-alue on asemakaavan mukaista pientalojen (AO) korttelialuetta

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

#### 1. VUOKRASUHTEN KESTO

**1.1. Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 2026 ja päättyy 2076 (50 vuotta).

**1.2. Uudelleenvuokraus**

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 1.1 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.

#### 2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

**2.1. Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

Vuokra-alue luovutetaan vuokrasopimuksen tekohetkellä vallitsevien maasto-olosuhteiden mukaisena, eikä vuokra-alueen maaperään tehdä

vuokranantajan toimesta esirakentamistoimenpiteitä. Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueeseen ja sen rajoihin maastossa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassa tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokra-aluetta ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa käyttää muuhun kuin asuntotarkoitukseen. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

## **2.2. Rakentamisvelvoite**

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen käyttöön otettavaksi osittaisessa loppukatselmuksessa.

Rakentaminen katsotaan aloitetuksi silloin, kun rakentamislupa on myönnetty tontille. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Tontin rakentamisessa on noudatettava myös mahdollisia Ylivieskan kaupungin hyväksymiä kortteli- ja tontikohtaisia rakentamisohjeita.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

## **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.

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

Vuokralainen voi tontin alueella kustannuksellaan siirtää tontilla mahdollisesti sijaitsevat jakokaapit, johdot ja maakaapelit, mikäli niiden omistaja antaa siihen suostumuksen.

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 pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17

§ tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehti-  
maan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuok-  
ranantajalla 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 sopi-  
muksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen mää-  
räyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralai-  
selle. Vuokralaisen tai hänen edustajansa on oltava läsnä katselmuksessa,  
mikäli se on mahdollista.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on niitä aiheuttavat  
puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa.

## **2.7. Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii kaupungin 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.

## **2.8. Luovutusvelvollisuus**

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-  
alueesta kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi  
yleiseksi alueeksi, vuokralaisen on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen  
luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen  
tehtävällä sopimuksella.

# **3. MAKSUT**

## **3.1. Vuokra**

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on  $x$  (  $x$  €)  
euroa (perusvuokra).

Perusvuokra määräytyy seuraavalla laskentakaavalla:  
tontin kauppahinta  $x$  € \* 5 % = perusvuokra  $x$  €

Vuokra maksetaan kalenterivuositain viimeistään  $x$ kuun 30. päivänä  
vuokranantajan osoittamalle tilille. Vuokra tarkistetaan jokaisen  
vuokramaksun yhteydessä.

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa  
vuokramaksun määräpäiviä.

## **3.2. 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 alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 202x xkuun indeksiluku, joka on xx. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden xkuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

### **3.3. 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.

### **3.4. Muut maksut**

Jos vuokra-alue rajoittuu yksityistiehen, vuokralainen on velvollinen maksamaan myös mahdolliset vuokra-alueen kohdalta määräytyvät tai vuokralaisen toiminnasta aiheutuvat yksityistielain mukaiset maksut.

Mikäli yksityistien hoidosta vastaa yksityinen tiekunta, vuokralainen on velvollinen liittymään yksityistien osakkaaksi sekä maksamaan yksityistienpidosta vuokrasopimuksen kohteena olevan kiinteisteen vastuulle tulevat maksut.

## **4. LUNASTAMINEN**

### **4.1. Vuokranantajan lunastusvelvollisuus**

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 1.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokra-kauden 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 ja pensaita.

### **4.2. Vuokranantajan lunastusoikeus**

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 4.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

### **4.3. Lunastushinta ja sen suorittaminen**

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

Mikäli maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja maksaa panttioikeudenhaltijalle hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeuden mukaan enintään panttikirjan osoittamaan määrään asti panttioikeuden tällöin rautessa. Asian on oltava riidaton ja panttioikeuden haltijan on hyvässä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä vaadittava saamistaan lunastushinnasta. Ylijäämä lunastushinnasta maksetaan vuokralaiselle.

#### **4.4. Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen**

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 1.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokratkauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 4.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokratkauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään kuusi kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään kymmeneksi (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.

#### **4.5. 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 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.

### **5. MUUT SOPIMUSEHDOT**

#### **5.1. 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 yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaatettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

#### **5.2. 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 (669/1978) on säädetty.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katuä ei ole säädetyssä 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.

### **5.3. Vuokraoikeuden siirto**

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

Vuokralaisen, jolle tämä vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen (3) 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.

### **5.4. Viivästyskorko**

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun maksaminen viivästyy, eräntyneille saataville maksetaan kulloinkin voimassa olevan korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

### **5.5. Sopimuksen purkaminen**

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 20 §:ssä mainituilla perusteilla.

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 3.2 tai 6.1 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 kohdassa 5.5 on sovittu.

### **5.6. Lohkomismaksu**

Vuokralaisen on suoritettava kaupungille vuokrattavan tontin lohkomisesta voimassa olevan kiinteistötoimitustaksan mukainen kiinteistötoimitusmaksu.

### **5.7. Vuokra-alueen puusto**

Vuokra-alueella ennen rakennustöiden aloittamista kasvava puusto on vuokranantajan omaisuutta. Vuokranantaja voi poistaa puuston ennen rakentamisen aloittamista. Vuokranantaja voi puiden poistossa jättää vuokra-alueelle maisema- ja suojapuustoa. Tontille jäävä puusto siirtyy korvauksesta vuokralaisen omaisuudeksi. Rakentamista varten tehdyn puiden poiston jälkeen vuokralainen saa kaataa vuokratontilta puita ilman vuokranantajan lupaa. Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muusta puiden kaatamista edellyttävistä luvista vastaa tällöin vuokralainen.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden mahdollisesti aiheuttamasta vahingosta.

#### 5.8. Hulevedet

Luonnontilaiselta alueelta tontille tulevat vedet kuuluvat tontinhaltijan johdettaviksi sadevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määriteltyyn paikkaan. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapuritontille.

#### 5.9. Vesihuolto

Vuokralainen vastaa liittymismaksuista ja muista vesihuoltolain (119/2001) kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

#### 5.10. Sopimussakko

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä sopimuskohdassa 2.2 tai 5.1 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämisen, on vuokranantajalla oikeus periä tontista nelinkertaista vuokraa siltä viivästysajalta, kun rakentaminen on toteuttamatta sovittuun valmiusasteeseen.

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta sekä lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään viimeksi tarkistetun vuosivuokran kaksikymmenkertaisen määrän.

#### 5.11. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

#### 5.12. Noudatettava lainsäädäntö

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 3 luvun asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.

#### 5.13. Sopimuksen voimaantulo ja jakelu

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

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

#### ALLEKIRJOITTAMINEN

Olemme hyväksyneet tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Ylivieskassa

**YLIVIESKAN KAUPUNKI**

allekirjoitus ja nimenselvennys

vuokralaisen allekirjoitus ja nimenselvennys



**YLIVIESKAN KAUPUNKI**  
Tekninen palvelukeskus  
Maankäyttöpalvelut

**Postiosoite:**

Ylivieskan kaupunki  
PL 70  
84101 YLIVIESKA

**Käyntiosoite:**

Ylivieskan kaupunki  
Kyöstintie 4  
84100 YLIVIESKA

**Puhelin:**

(08) 42941

Y-tunnus: 0190557-3

**Sähköposti:**

kirjaamo@ylivieska.fi  
etunimi.sukunimi@ylivieska.fi  
Kotisivu: [www.ylivieska.fi](http://www.ylivieska.fi)