

## **MAANVUOKRA- JA KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUS**

**VUOKRANANTAJA** Rautalammin kunta, y-tunnus 0172586-3  
osoite: Kuopiontie 11, 77700 Rautalampi

**VUOKRALAINEN** Easydoing Oy, y-tunnus 0819190-5  
osoite: Sahalantie 41, 77700 Rautalampi

Yhdessä "Osapuolet".

Vuokralainen on käyttöoikeussopimuksen alaisen alan osalta käyttöoikeuden saaja ja Vuokranantaja käyttöoikeuden luovuttaja.

### **VUOKRAOIKEUDEN KOHDE**

Tällä Sopimuksella Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle Rautalammin kunnassa sijaitsevan Hirvola-nimisen tilan 686-408-79-9.

Vuokralainen omistaa vuokra-alueella (Hirvola-nimisellä tilalla 686-408-79-9) olevat rakennukset. Vuokranantaja on myynyt rakennukset Vuokralaiselle erillisellä kauppasopimuksella (päiväty 1.7.2025.)

Tilan pinta-ala on 0,2671 ha. Tila on asemakaava-alueena merkillä AL; Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

### **KÄYTTÖOIKEUDEN KOHDE**

Lisäksi tällä Sopimuksella Vuokranantaja antaa Vuokralaiselle käyttöoikeuden käyttää Rautala-nimistä tilaa 686-408-79-35 kulku-, liikennöinti- ja pysäköintitarkoitukseen. Käyttöoikeuden perusteena on Vuokralaisen kiinteistöllä 686-408-79-9 sijaitsevan ja sen omistaman rakennuksen omistusoikeus. Tällä käyttöoikeussopimuksella on tarkoitus mahdollistaa Vuokralaiselle asianmukainen kulku- ja pysäköintimahdollisuus omistusoikeuden kohteena olevan rakennuksen käyttämiseksi.

Tämä sopimus ei perusta vuokralaiselle muita oikeuksia kiinteistöön taikka oikeutta käyttää kyseistä käyttöoikeuden kohteena olevaa kiinteistöä tai sen osaa mihinkään muuhun kuin tässä Sopimuksessa määritellyyn tarkoitukseen tässä Sopimuksessa määritellyssä laajuudessa.

Tilan pinta-ala on kokonaisuudessaan 0,126 ha.

Tila on asemakaava-alueena merkillä AL; Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

## SOPIMUKSEN VOIMASSAOLOAIKA

Tämä maanvuokra- ja käyttöoikeussopimus on voimassa kaksikymmentäviisi (25) vuotta. Vuokrasopimuksen pidentämisestä sovitaan erikseen Osapuolten välillä kirjallisesti.

Vuokrasopimus voidaan kuitenkin irtisanoa molemminpuolisella kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Tämä edellyttää, että vuokralaisen omistussuhde kiinteistöllä 686-408-79-9 olevaan rakennukseen lakkaa.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli vuokralainen rikkoo olennaisesti näitä sopimusehtoja tai olennaisesti laiminlyö sen mukaiset velvollisuutensa.

## VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuokra on yhteensä 589,65 euroa vuodessa. Käyttöoikeudesta ei makseta tämän lisäksi erillistä korvausta.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100, indeksin arvo 5/2025 on 2 342. Vuokra tarkastetaan vuosittain maaliskuun lopussa. Ensimmäinen vuokrantarkistus on kuitenkin aikaisintaan maaliskuussa vuonna 2026.

Vuokra maksetaan vuosittain tammikuun viimeiseen kalenteripäivään mennessä siten, että esimerkiksi vuoden 2026 vuokra maksetaan tammikuun 2026 loppuun mennessä.

Vuoden 2025 vuokran suuruus jyvitetään kalenterikuukausille seuraavasti:  $(\text{vuokransuuruus}/12) \times \text{vuokrakuukausien määrä}$ . Vuoden 2025 vuokra maksetaan joulukuun 2025 viimeiseen kalenteripäivään mennessä.

## MUUT EHDOT

1. Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueeseen ja käyttöoikeutta koskevaan alueeseen ja ottaa ne vastaan siinä kunnossa kuin se on.
2. Vuokra-alueen hallinta siirtyy vuokralaiselle heti tämän sopimuksen allekirjoittamispäivämäärästä lukien. Käyttöoikeus käyttöoikeuden alaiseen tilaan alkaa sopimuksen allekirjoittamispäivämäärästä lukien.
3. Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattavaa ja käyttöoikeuden alaista aluetta vain siihen tarkoitukseen, johon se on vuokrattu. Vuokra – ja käyttöoikeuden tarkoitus on mahdollistaa

Vuokralaisen oikeus käyttää sen vuokrasopimuksen kohteena olevalla kiinteistöllä sijaitsevaa, omistamaansa rakennusta.

Käyttöoikeuden kohteena olevaan alaan ei muodostu tämän Sopimuksen perusteella vuokralaiselle yksinomaista käyttöoikeutta.

4.

Vuokrattavan alueen kunnossapito ja ylläpito kuuluu vuokralaiselle. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan mahdollisista vuokrakohteen ja / tai käyttöoikeuskohteen kuntoon liittyvistä havaitsemistaan muutoksista tai puutteista.

5.

Mikäli vuokralainen irtisanoo sopimuksen tai lopettaa toimintansa vuokra-alueella ennen vuokra-ajan loppua, on se velvollinen purkamaan vuokra-alueella olevat rakennukset ja maisemoimaan vuokra-alueen omalla kustannuksellaan.

Vuokranantajalla on tässä tapauksessa kuitenkin oikeus halutessaan lunastaa vuokra-alueella olevat rakennukset takaisin omistukseensa.

6.

Vuokrasopimuksen siirtäminen tai kohteen alivuokraaminen kolmannelle osapuolelle edellyttää vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta. Kaikki vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet koskevat siinä tapauksessa kolmatta kuten ne koskevat alkuperäistä vuokralaista, mukaan lukien kohdan 5 mukaiset velvoitteet.

Myöskään käyttöoikeutta ei ole oikeutta siirtää kolmannelle ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta. Mahdollisista sopimuksen siirtoa koskevista aikeistaan vuokralainen on velvollinen informoimaan vuokranantajaa viivytyksettä ja hyvissä ajoin ennen suunniteltua sopimuksen siirtoajankohtaa.

7.

Vuokralainen saa niin halutessaan hakea vuokraoikeuden kirjaamista maakaaren mukaisesti ja maakaaren mukaisia määräaikoja noudattaen, omalla kustannuksellaan.

Molemmat osapuolet suostuvat tällä sopimuksella vuokrasopimuksen kohteena olevan oikeuden kirjaamiseen.

Vuokralainen vastaa lähtökohtaisesti mahdollisen kirjaamismuutoksen kustannuksista, esimerkiksi vuokrasopimuksen päättyessä.

Mahdollinen kohdan 6 mukainen uusi vuokralainen on niin ikään oikeutettu hakemaan vuokraoikeuden siirron tapahduttua

vuokraoikeutensa siirron kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti tämän kohdan ehtojen mukaisesti.

Lisäksi uuden vuokralaisen on viipymättä siirron tapahduttua toimitettava vuokranantajalle jäljennös luovutusasiakirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoitettava samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Myös edellinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta kirjaamisviranomaisen kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimus- velvoitteiden suorittamisesta.

8. Vuokralainen vastaa kaikista alueella syntyvistä jätehuolto-, sähkö-, vesi- ja muista käyttökustannuksista.
9. Kumpikin Osapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle Osapuolelle tämän vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisesta tai noudattamatta jättämisestä aiheutuneet välittömät vahingot täysimääräisesti.
10. Vaikka jokin tämän Sopimuksen ehto katsotaan pätemättömäksi, mitättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi lainsäädännön, verotuksen muutoksen, viranomaismääräyksen tai muun syyn takia, se ei vaikuta Sopimuksen tai sen muiden ehtojen lainmukaisuuteen, pätevyyyteen tai täytäntöönpanokelpoisuuteen.

Osapuolet sitoutuvat tämän kohdan tarkoittamissa tilanteissa neuvottelemaan vuokrasopimuksen muuttamisesta ja mainitun ehdon/ehtojen korvaamisesta siten, että sopijapuolten alkuperäinen yhteinen sopimustahto sekä vuokrasopimuksen tarkoitus ja luonne toteutuvat mahdollisimman tarkasti.

11. Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Sopimuksesta aiheutuvat riidat on pyrittävä ensisijaisesti ratkaisemaan vuokranantajan ja vuokralaisen välisin neuvotteluihin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sopimukseen, niin Sopimuksesta aiheutuvat riidat voidaan saattaa ensimmäisenä oikeusasteena Pohjois-Savon käräjäoikeuden ratkaistavaksi.
  12. Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään, kotipaikkaa sekä posti-, sähköposti- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.
- Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset, kuten vuokrasopimuksen päättämistä koskevat ilmoitukset, ja kehotukset lähettämällä ne vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan posti-, sähköposti- tai laskutusosoitteeseen.

Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty vuokranantajalle viimeksi ilmoitettuun posti-, sähköposti- tai laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän vuokrasopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

- 13.** Tätä Sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, molemmille Osapuolille.

Rautalammillä 30. päivänä kesäkuuta 2025

---

Rautalammin kunta edustajanaan kunnanjohtaja  
Anu Sepponen

---

Easydoing Oy edustajanaan toimitusjohtaja  
Veli-Jussi Jalkanen