

# MAANVUOKRASOPIMUS

## **1 JOHDANTO**

### **1.1 Sopijapuolet**

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| Vuokranantaja:    | Porin kaupunki                    |
| Y-tunnus:         | 0137323-9                         |
| <br>Vuokralainen: | <br>Porin aikuiskoulutussäätiö sr |
| Y-tunnus:         | 0137311-6                         |
|                   | Annankatu 8                       |
|                   | 28100 PORI                        |

### **1.2 Vuokra-alue**

Porin kaupungissa lentoaseman vieressä Ilmailuopistontien varrella Pori I -nimisellä tilalla 609-430-1-18 sijaitseva noin 18 749 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue, jolle kaupunki on antanut alueyksikkötunnuksen 609-430-1-18-0-1411. Alue on merkitty oheiseen karttaan.

## **2 VUOKRASUHTEEN KESTO**

### **2.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa sopimuksen allekirjoituspäivästä ja päättyy 31.12.2055.

## **3 MAKSUT**

### **3.1 Vuokra**

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on viisituhattakuusisataakaksikymmentäneljä ja 70/100 (5 624,70) euroa (perusvuokra).

Vuokra on maksettava vuosittain kesäkuun kuluessa.

### **3.2 Indeksiehto**

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=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 2024 keski-indeksiluku, joka on 2332. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

### **3.3 Maksamattomat vuokrat**

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

## **4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**

### **4.1 Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla hangaarin (lentokoneiden säilytys- ja huoltohalli) rakentamista varten. Vuokralaisen tulee rakentamisessa noudattaa tarkoin Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristötoimialan toimialajohtajan myöntämän poikkeuslupapäätöksen xx.xx.2026 § xx ehtoja.

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

### **4.2 Rakentamisvelvoite**

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen vähintään 2500 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen uudisrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa hyväksyttävästi suoritettun lopputarkastuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

### ***4.3 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, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Vuokranantajalla on oikeus periä vuokralaisen kaatamista puista korvaus.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Vuokralainen on velvollinen aitaamaan tontin rakennusvalvontaviranomaisen ohjeiden mukaisesti. Ellei vuokralainen kehotuksen saatuaan vuoden kuluessa täytä aitausvelvollisuutta, voi vuokranantaja tehdä tai teettää aidan vuokralaisen kustannuksella.

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.

### ***4.4 Maaperän saastuminen***

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:ään viitaten vuokranantaja ilmoittaa, että luovutettava alue ei tiettävästi sisällä jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta.

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

### ***4.5 Alivuokraus***

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

### ***4.6 Katselmuksset***

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.

#### ***4.7 Johtojen ym. sijoittaminen***

Vuokralainen sallii vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Tontilla mahdollisesti vuokrattaessa olevat edellä mainitut johdot, laitteet yms. vuokralainen sallii olla paikoillaan.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

#### ***4.8 Luovutusvelvollisuus***

Jos vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

#### ***4.9 Lentokenttäaita***

Vuokralainen on velvollinen sallimaan vuokra-alueelleen jäävän Finavian lentokentän suoja-aidan korjaus- ja huoltotoimet.

### ***5 TOIMENPITEET VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ***

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 (6) 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 yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaattettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

### **6.2 Tienpito**

Vuokralainen vastaa alueelle johtavan tien kunnossapidosta ja kustannuksista yhdessä sopien muiden alueen vuokralaisten kanssa kaupungin niin edellyttäessä. Mikäli Ilmailuopistontielle haetaan yksityistielain mukaista tietojärjestelmää, vuokralainen on velvollinen liittymään perustettavaan tiekuntaan. Vuokralainen vastaa tällöin suoraan kaikista tiekunnan veloittamista maksuista ja tieyksikön kuluista koko vuokra-aluetta koskevilta osin. Selvytyksen vuoksi todetaan, että tienhoidon kulut eivät sisälly vuokraan.

### **6.3 Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

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

### **6.4 Viivästyskorko**

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

### **6.5 Sopimuksen purkaminen**

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 4.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5 on määrätty.

## **6.6 Sopimussakot**

Jos rakentamattoman tontin vuokraoikeus siirretään toiselle, on vuokranantajalla oikeus halutessaan periä siirtäjältä maksu, joka vastaa enintään silloisen vuosivuokran kaksikymmenkertaista määrää. Tontti katsotaan rakentamattomaksi, kunnes rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut hyväksyttävän loppukatselmuksen rakennuksessa.

Jos vuokranantaja ei käytä 6.5 kohdassa mainittua irtisanomisoikeuttaan rakennusvelvollisuuden täyttämättä jäämisen johdosta, on vuokralainen velvollinen suorittamaan vuosivuokran lisäksi sopimussakkoa kulloinkin maksettavan vuosivuokran suuruisen määrän laskettuna yli määräajan menevältä ajalta.

## **6.7 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

## **7. PÄÄTÖS**

### **7.1. Porin kaupungin päätös**

Tätä kiinteistön vuokraamista koskeva Porin kaupungin teknisen lautakunnan päätös xx.xx.2026 § xx on lainvoimainen.

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

Porissa

kuuta 2026

PORIN KAUPUNGIN TEKNINEN LAUTAKUNTA

Tonttipäällikkö

Elisa Laine

Tämän maanvuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme noudattamaan sen ehtoja. Paikka ja aika edellä mainitut.

PORIN AIKUISKOULUTUSSÄÄTIÖ SR

---

Sopimuskartta alueyksikkötunnus 609-430-1-18-0-1411





