

# MAANVUOKRASOPIMUS

(lukion tontti)

## VUOKRANANTAJA

**Mäntsälän kunta** y-tunnus: 0129261-5  
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä  
puhelin: 019- 264 5000  
päättös: kunnanhallitus 7.6.2021 § xx,  
lainvoimainen aikaisintaan xx.xx.2021

## VUOKRALAINEN

**My Padel Oy** y-tunnus: 3175831-6  
osoite: [REDACTED]  
puolesta: [REDACTED]  
puhelin: [REDACTED]  
sähköposti: [REDACTED]

## VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoittaman vuokra-alueena on korttelissa 123 sijaitsevan *Lukio* nimisen kiinteistön **505-407-11-1495 määräala, noin 3000 m<sup>2</sup>**.

Vuokrattavan alueen asemakaavamerkintä on Y, yleisten rakennusten korttelialue. Korttelin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 9000 k-m<sup>2</sup>, josta vuokra-alueen käyttöön osoitetaan **1800 k-m<sup>2</sup>**.

Vuokra-alue on osoitettu liitekartassa.

## 1. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 1.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla liikuntahallirakennuksen rakennuspaikaksi. Liikuntahallin yhteyteen saa rakentaa liikuntahallin käyttäjiä palvelevia ravintolatiloja. Vuokra-aluetta ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta käyttää muuhun tarkoitukseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa.

Rakentamista varten vuokralaisen tulee hakea mahdollisesti tarvittavat poikkeamisluvat ja rakennuslupa.

Vuokralainen saa kaataa vuokra-alueelta rakentamistoimenpiteiden vuoksi poistettavan puuston, muutoin puusto kuuluu vuokranantajalle.

## 1.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen, vähintään 900 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen liikuntasalirakennuksen kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokralaisen tulee kustannuksellaan suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta ja siihen liittyvistä selvityksistä.

## 1.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen huolehtii rakennustensa ja vuokra-alueensa kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi 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.

## 1.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokra-aikaa tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että tontti olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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

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

## 1.5 Roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei sen toimesta eikä muutenkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin roskaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan puhdistamisesta siten kuin jätelaissa (646/2011) säädetään.

## 1.6 Alivuokraus

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

## **1.7 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.

## **1.8 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii kunnan 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.

Vuokranantajalla on oikeus huoltaa ja ylläpitää alueella olevat maanalaiset johdot. Huollon ja ylläpidon aiheuttamista haitoista ja vahingoista vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan erilliskorvausta.

## **1.9 Luovutusvelvollisuus**

Jos kunta 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.

## **1.10 Vuokra-alueelle kulkeminen ja pysäköinti**

Vuokra-alueelle kulku tapahtuu ensisijaisesti olemassa olevan liittymän kautta Lukiontieltä. Vuokralainen toteuttaa tarvittavan ajoväylän.

Vuokralainen toteuttaa henkilökunnan ja huoltoliikenteen tarvitsemat pysäköintipaikat vuokra-alueelle.

Vuokralainen sitoutuu toteuttamaan ja kunnossapitämään 13 vuokra-alueen ulkopuolelle rakennettavaa pysäköintipaikkaa. Vuokralaisen toteuttamis- ja kunnossapitovastuulla oleva alue on osoitettu oheisessa liitekartassa (liite 2).

Vuokralaisella on oikeus käyttää asiakaspysäköintiin liitteen 2 karttaan merkittyjä lukion pysäköintialueen autopaikkoja yhteispysäköintiperiaatteella, lukion toiminta huomioon ottaen. Lukion aukioloaikoina yhteispysäköintipaikat ovat vuokralaisen toteuttamis- ja kunnossapitovastuulla olevia autopaikkoja lukuun ottamatta yksinomaan lukion käytössä.

## **2. VUOKRASUHTEEN KESTO**

### **2.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 1.7.2021 ja päättyy 30.6.2051.

## 2.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvollisuutensa;
- 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.

## 3. MAKSUT

### 3.1 Vuokran määrä

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on **kolmetuhatta euroa** (3000,00 €).

Edellä mainittu vuotuinen vuokra on maksettava kahdessa erässä, eräpäivien ollessa kunkin vuoden kesäkuun 30 päivä ja joulukuun 31 päivä, vuokranantajan osoittamalle tilille.

Edellä mainittu perusvuosivuokra on määritetty seuraavasti:

- *Vuokra-alueen pinta-ala 3000 m<sup>2</sup>*
- *Maapohjan arvo keskusta-alueen Y-tontilla 20 €/m<sup>2</sup>: 60 000 €*
- *Vuosivuokra 5 % maapohjan arvosta*
- *Yhteensä perusvuosivuokra on 3000,00 euroa.*

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan johdosta tapahtuu muutoksia. Uusi tarkistettu vuokra astuu voimaan siitä hetkestä lukien, kun edellä mainittuun muutokseen liittyvä päätös on saanut lainvoiman.

Mikäli vuokrasopimuksen sisältöön tai vuokra-alueen rajaukseen tehdään tarkistuksia, vuokrasopimuksen muutos tehdään vastaavin periaattein mitä tämä sopimus on tehty.

### 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 lasketaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

**Perusindeksinä** on vuoden **2021 huhtikuun pisteluku**, joka on **2006**. Tarkistusindeksinä on kunkin kalenterivuoden viimeisen kuukauden pisteluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan vuoden alusta lukien.

### **3.3 Muut maksut**

Vuokranantaja pidättää vesihuoltoyhtiölle oikeuden periä vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitettua liittymismaksun. Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan lisämaksun vesihuoltolain mukaisesti.

### **3.4 Maksamattomat vuokrat**

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta. Tämän vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä tässä tarkoitettuja maksamattomia vuokria ei ole.

## **4. LUNASTAMINEN**

### **4.1 Vuokranantajan lunastusoikeus**

Vuokrasuhteen päätyttyä vuokranantajalla on oikeus lunastaa vuokra-alueella olevat rakennukset tai laitokset. Vuokranantajan on ilmoitettava tästä kirjallisesti vuokralaiselle vähintään kuusi (6) kuukautta ennen vuokrasuhteen päättymistä.

Mikäli vuokranantaja ei käytä lunastusoikeuttaan, vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen siirtämään vuokra-alueelta omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja muun omaisuutensa sekä siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kolmen (3) 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.

Vuokranantaja perii vuokra-alueen tyhjentämis- ja siistimiskulut sekä maanvuokraa vastaavan korvauksen alueen käytöstä tyhjentämis- ja siistimisajalta vuokralaiselta.

Vuokra-alueella on suoritettava tarkastuskatselmus viimeistään kahden viikon kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Vuokralaisen on sovittava katselmuksen ajankohdasta viimeistään yhtä kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä vuokranantajan kanssa.

## **4.2 Lunastushinta ja sen suorittaminen**

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

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittaman määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

## **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 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

### **5.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito**

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen 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 vuokra-alueen kohdalla olevaa katualuetta ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen liikenteeseen, ovat ostajat velvollisia huolehtimaan katuosuuden puhtaanapidosta ja tarpeellisesta talvihoidosta, ei kuitenkaan enemmän kuin mihin hän 1. momentin mukaan olisi velvollinen.

### **5.3 Vuokraoikeuden kirjaaminen**

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa siten kuin maakaassa säädetään.

### **5.4 Vuokraoikeuden siirto**

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

Mikäli vuokraoikeus siirretään kolmannelle ennen kohdassa 1.2 tarkoitettua rakentamisvelvoitteen täyttämistä ja ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralainen maksaa kohdassa 5.8 määritetyn sopimussakon.

Vuokralainen ja se, jolle vuokraoikeus on siirretty, ovat velvollisia ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle viipymättä. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

## **5.5 Laskutus- ja ilmoitusasiat**

Vuokalaisen on välittömästi ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään, laskutusosoitettaan tai yhteyshenkilöään koskevat muutokset vuokranantajalle.

## **5.6 Viivästyskorko**

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (340/2002) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

## **5.7 Sopimuksen purkaminen**

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 1.2 tai 5.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 4.1 on määrätty.

Vuokralaisella on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen ei saa vuokra-alueelle suunniteltua rakennushankettaan varten lainvoimaista mahdollisesti tarvittavaa poikkeamis-päätöstä tai rakennuslupaa tai hanke ei saa tarvitsemaansa rahoituspääomaa.

## **5.8 Sopimussakko**

Jos vuokralainen laiminlyö kohdassa 1.2 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra kolminkertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Jos vuokralainen siirtää vuokraoikeuden kolmannelle ennen kohdassa 1.2 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertakorvauksena sopimussakon, jonka määrä on 20-kertainen täysimääräinen vuosivuokra.

## **5.9 Kohteeseen tutustuminen**

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen rajat sekä maasto-olosuhteet sekä verrannut näitä kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

## **5.10 Asiakirjoihin tutustuminen**

Vuokralainen on tutustunut vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisterin tietoja
- kaavakartat ja määräykset

### 5.11 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

### 6.1 Sopimuksen voimaantulo ja purkava ehto

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on osapuolten toimesta allekirjoitettu ja kunnan vuokrauspäätös on saavuttanut lainvoiman. Mikäli vuokrauspäätös ei saavuta lainvoimaa, tämä maanvuokrauspäätös purkautuu välittömin vaikutuksin. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 4.1 on määrätty.

**LIITTEET**      1) Kartta vuokra-alueesta  
                      2) Kartta pysäköintialueesta

**PÄIVÄYS**      Mäntsälässä    9. kesäkuuta 2021

### ALLEKIRJOITUKSET

Tämä vuokrasopimus on tehty kahtena (2) kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle.

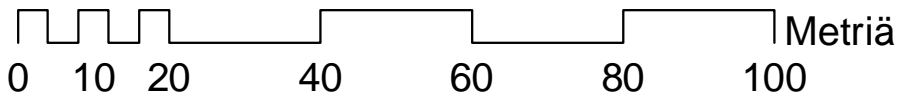
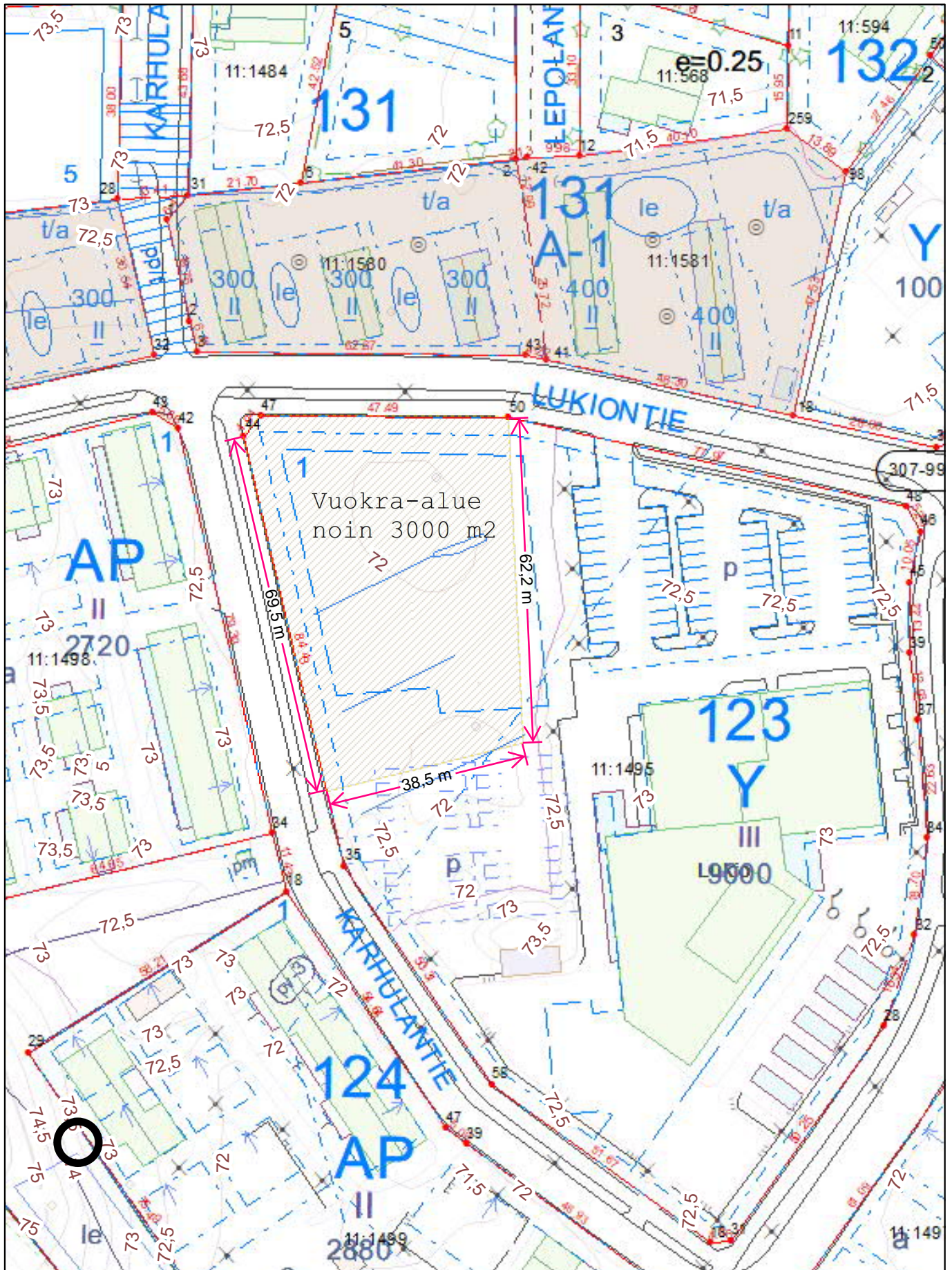
**VUOKRANANTAJA**  
Mäntsälän kunta

**VUOKRALAINEN**  
My Padel Oy

\_\_\_\_\_  
Vesa Gummerus  
kuntakehitysjohtaja

\_\_\_\_\_  
toimitusjohtaja





1:1000

Ensisijainen kulku  
vuokra-alueelle

Yhteispysäköintiin  
käytettävä alue

LUKIONTIE

Padel-halli  
n.1.500 m<sup>2</sup>

sähköautot  
lataus 4ap

13ap  
uusi

polku-  
pyörät

rak.paikan ala  
3.000 m<sup>2</sup>

5 000  
treeni-  
seinä

20 000  
Padel-kenttä

123

Y

III

9000

Vuokralaisen toteuttamis- ja  
kunnossapitovastuulla oleva alue  
vuokra-alueen ulkopuolella

Liite 2 pysäköintialueet  
Luonnos 21.5.2021

Vuokra-alue

pm

KARHI

2v-3

6 000 nu 27 000

1

48 000

28 900 nu

1

nu

aita h1500

Beach-volley  
2 kenttää

p

asf