

MAANVUOKRASOPIMUS

(Arolan koulu)

VUOKRANANTAJA

Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
puhelin: 019 264 5000
päätös: kunnanhallitus 7.12.2021 § xx

VUOKRALAINEN

Jokelanseudun maaseutuseura ry

y-tunnus: 0904875-6
osoite:
puolesta:
puhelin:
sähköposti:

VUOKRA-ALUE

Vuokra-alueena on Mäntsälän eteläosassa, Helsinki-Lahti-moottoritien (vt 4) ja Eteläisen Pikatien (tie 140) välisellä alueella sijaitseva **Arolan koulu –niminen tila 505-410-26-11**. Kiinteistön osoite on Arolan Kylätie 143, 04500 Mäntsälä. Kiinteistön pinta-ala on noin 24 850 m².

Vuokra-alueelle ei ole laadittu asemakaavaa. Vuokra-alueena oleva kiinteistö on osoitettu Arolan-Jokelanseudun osayleiskaavassa palvelujen ja hallinnon alueeksi. Entisen koulun alue lähiympäristöineen on merkitty kyläkuvallisesti merkittäväksi alueeksi. Vuokra-alue sijaitsee osayleiskaavassa melualueeksi osoitetulla vyöhykkeellä.

Kiinteistöllä sijaitsee useita rakennuksia. Rakennusten omistus siirtyy liitteen 1 kauppakirjan mukaisesti vuokralaisille.

Vuokra-alue on osoitettu liitekartassa.

1. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

1.1. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla ensisijaisesti Mäntsälän kunnan asukkaiden kokoontumis- ja virkistyskäyttöön sekä muuta yleishyödyllistä toimintaa varten. Vuokralaisella on oikeus vuokrata vuokra-alueella sijaitsevista rakennuksista tiloja myös muuhun käyttöön, mikäli se ei olennaisesti rajoita alueen käyttöä ensisijaisiin käyttötarkoituksiin.

Vuokra-aluetta ei saa ilman vuokranantajan suostumusta käyttää muuhun tarkoitukseen. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

Samanaikaisesti tämän maanvuokrasopimuksen kanssa allekirjoitetaan myös kauppakirja vuokra-alueella sijaitsevista rakennuksista, rakenteista, laitteista ja irtaimistosta.

1.2. Rakentaminen

Vuokralaisella on oikeus rakentaa alueelle toimintaansa varten tarpeellisia rakennuksia ja rakenteita. Rakentamista varten vuokralaisen tulee rakennusjärjestyksen mukaisesti hakea tarvittavat poikkeamis- ja rakennusluvut.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki hankkeen vaatimat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

1.3. Kunnossapito ym.

Vuokralainen huolehtii vuokra-alueensa, rakennusten ja rakenteiden kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Vuokralainen hankkii kustannuksellaan em. töiden tarvitsemat suunnitelmat ja luvat. Alueella voidaan toteuttaa mahdollisten rakennuslupien mukaiset tarpeelliset maanrakennustyöt. Merkittäviin maanrakennus ja perusparannustöihin tulee kuitenkin 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 taikka investoinneista.

1.4. Maaperän pilaantuminen

Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alue 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 saastunut, 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.

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 (640/2011) 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. Katselmukset

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.

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.

2. VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 30 vuotta.

Vuokra-aika alkaa 1.1.2022 ja päättyy 31.12.2051.

Vuokrasopimus päättyy ennen vuokra-ajan päättymistä ilman erillistä irtisanomista, mikäli vuokralaisena olevan yhdistyksen toiminta lakkaa.

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 **satakaksikymmentä (120,00) euroa**.

Edellä mainittu vuotuinen vuokra maksetaan yhdessä erässä, eräpäivän ollessa kunkin vuoden joulukuun 31. päivä, vuokranantajan osoittamalle tilille.

3.2. Kunnan vuokraoikeus

Mäntsälän kunnan hallintokunnilla on oikeus vuokrata kiinteistöllä sijaitsevia tiloja käyttöönsä alennettuun hintaan – 50 % vahvistetusta normaalihinnasta. Kunnan hallintokunnilla on oikeus vuokrata tilaa voimassa olevan käyttöperiaatteen mukaisesti. Oikeus alennettuun vuokraan on rajoitettu kuukausittain yhteensä enintään kahden vuorokauden mittaisiin vuokrajaksoihin.

4. MUUT SOPIMUSEHDOT

4.1. Vahinkotapahtuma

Vuokralainen vastaa omaisuuteensa kohdistuvasta vahingosta ja omien rakenteiden mahdollisesti ulkopuolisille aiheuttamista vahingoista.

4.2. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralainen voi kirjauttaa vuokraoikeutensa siten kuin maakaaren (540/1995) 14 luvussa säädetään.

4.3. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

4.4. Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain 4 §:n (633/1982) mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

4.5. Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 20 ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla. Lisäksi osapuolet sitoutuvat yhdessä päättämään vuokrasopimuksen, mikäli vuokra-alueen sekä sillä sijaitsevien rakennusten ja rakenteiden ylläpito käy vuokralaiselle ilmeisen vaikeaksi. Vuokrasopimuksen päättämisestä tulee sopia kirjallisesti erillisellä sopimuksella.

Alueen siistimisestä on voimassa mitä on määrätty tämän maanvuokrasopimuksen kohdassa 4.6.

Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta osoittaa vuokralaiselle korvaavaa aluetta.

4.6. Alueen siistiminen vuokrasopimuksen päättyessä ja rakennukset

Vuokra-ajan tai vuokrasopimuksen päättyttyä vuokralaisen omistamat rakennukset ja siihen liittyvät rakenteet jäävät korvauksetta vuokranantajan omaisuudeksi siinä kunnossa kuin ne ovat vuokrasopimuksen päättyessä. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli alueen käyttötarkoitus säilyy ennallaan, on vuokralainen oikeutettu uudistamaan vuokrasuhteensa enintään käyväällä hinnalla.

4.7. 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.

4.8. Asiakirjoihin tutustuminen

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

1. lainhuutotodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisterin tietoja
4. yleiskaavakartta ja -määräykset

4.9. Rasitteet

Kiinteistöön 505-410-26-11 kuuluvat xx.xx.202x päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaiset käyttöoikeusrasitteet.

4.10. Puusto

Vuokra-alueen puusto ja mahdolliset puunmyyntitulot kuuluvat vuokranantajalle. Puiden kaatamiseen tulee olla molempien osapuolten suostumus. Vuokralainen voi karsia tai kaataa vaaraa aiheuttavia puita. Asiasta tulee kuitenkin ilmoittaa vuokranantajalle.

4.11. Alueen käyttö äänestyspaikkana

Vuokranantajalla on oikeus käyttää vuokra-alueella sijaitsevia tiloja äänestyspaikkana ilman erillistä korvausta.

4.12. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

4.13. Sopimuksen voimaantulo ja purkava ehto

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on osapuolten toimesta allekirjoitettu ja kun kunnan vuokrauspäätös on saavuttanut lainvoiman. Mikäli vuokrauspäätös ei saa lainvoimaa, tämä maanvuokrasopimus purkautuu välittömästi vaikutuksin. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 4.6 on määritetty.

LIITTEET Kartta

PÄIVÄYS Mäntsälässä _____. xxkuuta 202x

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä vuokrasopimus on tehty kahtena (2) kappaleena, yksi molemmille sopijapuolille.

VUOKRANANTAJA

Mäntsälän kunta

Vesa Gummerus
kuntakehitysjohtaja

VUOKRALAINEN

Jokelanseudun maaseutuseura ry

puheenjohtaja