

MAANVUOKRASOPIMUS

(lukion tontti)

VUOKRANANTAJA

Mäntsälän kunta y-tunnus: 0129261-5
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
puhelin: 019- 264 5000
päätös: kunnanhallitus 7.6.2021 § 156
lainvoimainen aikaisintaan 23.6.2021

VUOKRALAINEN

My Padel Oy y-tunnus: 3175831-6
osoite: Ailakinkatu 1, 15230 Lahti
puolesta: toimitusjohtaja Hannu Myllylä
puhelin: 040 843 6083
sähköposti: hannu.myllyla@edu.mantsala.fi

VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoittaman vuokra-alueena on korttelissa 123 sijaitsevan *Lukio* nimisen kiinteistön **505-407-11-1495 määräala, noin 3000 m²**.

Vuokrattavan alueen asemakaavamerkintä on Y, yleisten rakennusten korttelialue. Korttelin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 9000 k-m², josta vuokra-alueen käyttöön osoitetaan **1800 k-m²**.

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-m²: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 tarkoitettun 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 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.

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 m²
- Maapohjan arvo keskusta-alueen Y-tontilla 20 €/m²: 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 viivästyskorkoineen, 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 rauetessa 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 yhteys henkilöään 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-alueen 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 välittömästi vaikutuksin. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 4.1 on määrätty.

LIITTEET 1) Kartta vuokra-alueesta
 2) Kartta pysäköintialueesta

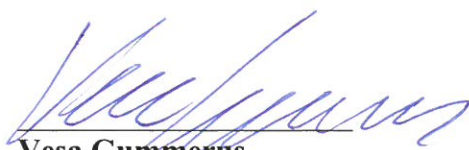
PÄIVÄYS Mäntsälässä 9. kesäkuuta 2021

ALLEKIRJOITUKSET

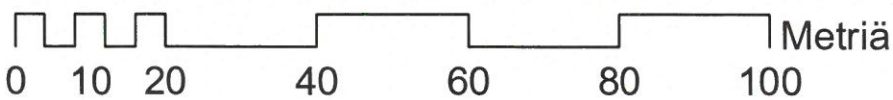
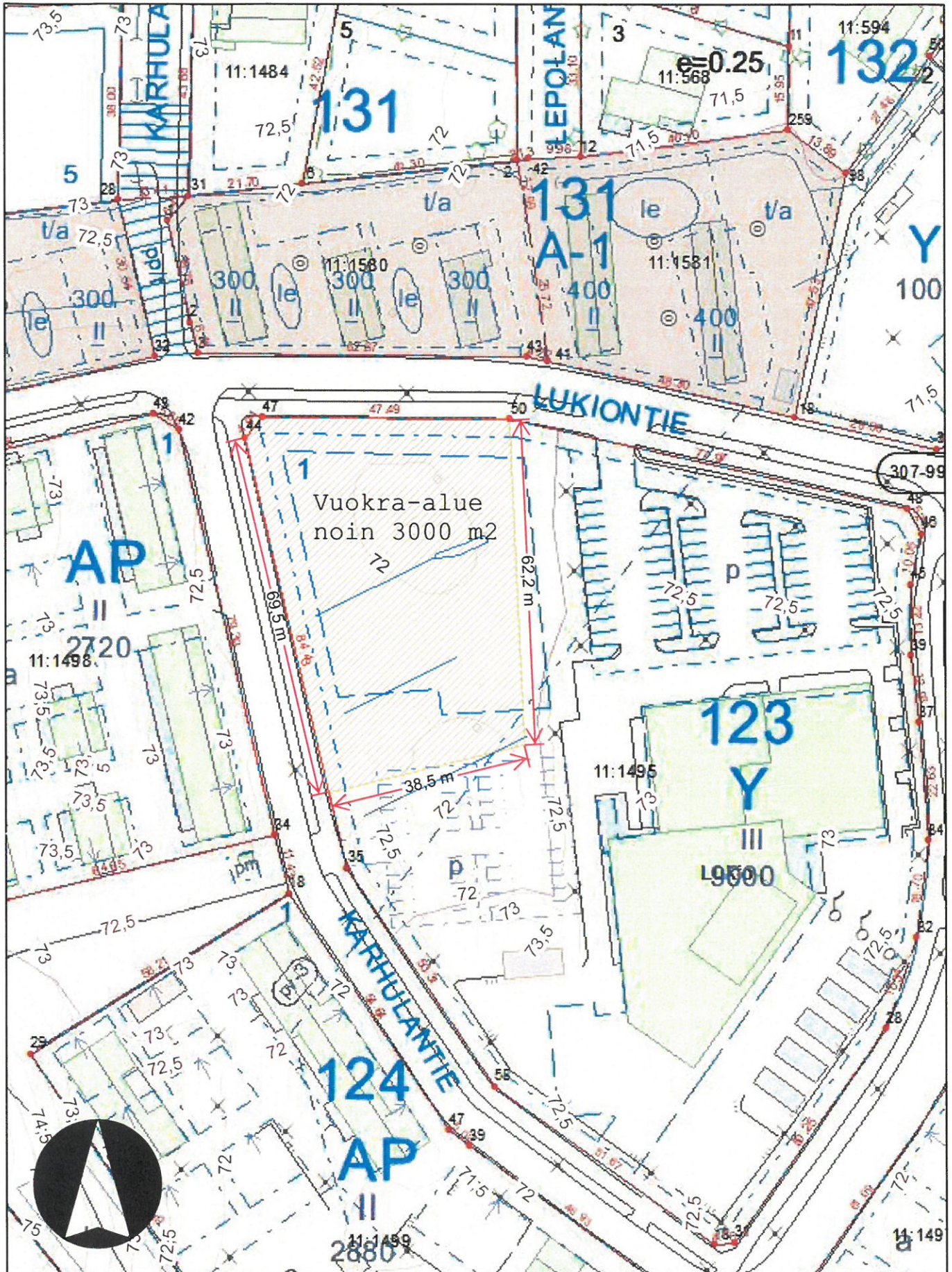
Tämä vuokrasopimus on tehty kahtena (2) kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle.

VUOKRANANTAJA
Mäntsälän kunta

VUOKRALAINEN
My Padel Oy


Vesa Gummerus
kuntakehitysjohtaja

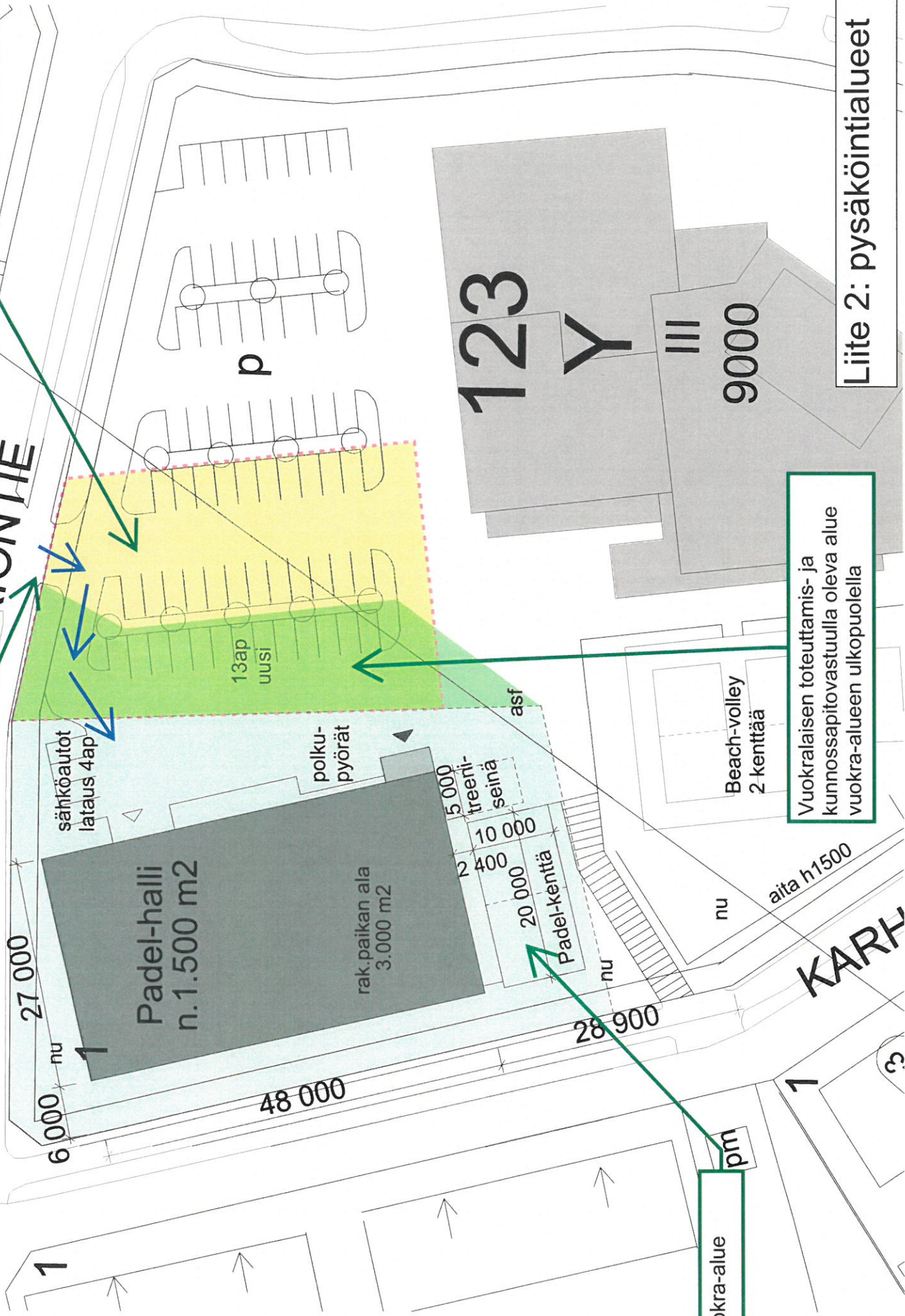

Hannu Myllylä
toimitusjohtaja



Ensisijainen kulku vuokra-alueelle

Yhteispysäköintiin käytettävä alue

LUKIONTIE



Vuokralaisen toteuttamis- ja kunnossapitovastuulla oleva alue vuokra-alueen ulkopuolella

Liite 2: pysäköintialueet

Vuokra-alue pm

KARHU