

Luonnos 16.6.2025

MAANVUOKRASOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET JA VUOKRAKOHDE

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Sastamalan kaupunki, yt. 0144411-3
PI 23
38201 Sastamala

Vuokralainen: Kiinteistö Oy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskus, yt. ????
c/o Sastamalan kaupunki
PL 23, 38201 Sastamala

1.2 Vuokra-alue

Noin 15 500 m²:n suuruinen määräala Sastamalan kaupungin Keskustan kaupunginosan korttelissa 36 olevasta tontista nro 6, kiinteistötunnus 790-1-36-6. Vuokra-alueen raja-alue on esitetty tämän maanvuokrasopimuksen liitekartassa.

Määräala on osoitettu asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueena kaupungin laitosten tai muita kaupungin tarpeita varten (Y^K). Määräalalla on vuokranantajan omistuksessa oleva noin 600 m²:n kokoinen koulukäytössä oleva rakennus sekä noin 1 125 m²:n suuruinen liikuntahallirakennus. Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokra-alueella olevien rakennusten purkamisesta.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5. luvun tarkoittamalla tavalla uima- ja liikuntahallin rakentamista ja käyttöä varten.

Vuokralainen on velvollinen hankkimaan toimintaansa varten tarvittavat viranomaisluvut ja noudattamaan lainsäädännöstä johtuvia ja viranomaisten asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa toimintansa tarvitsemia aputiloja kuten jätekatoksia tai varastoja vuokranantajan samassa korttelissa omistamalle tontin osalle vuokranantajan kanssa tästä erikseen sopimalla.

2.2 Kunnossapito, perusparannukset

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen ja rakennustensa kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman vuokranantajan lupaa. Mikäli vuokralainen havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava vuokranantajalle.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Edellä mainituista töistä johtuvista kustannuksista ei vuokralaisella ole oikeutta saada korvausta tai hyvitystä.

2.3 Maaperän ja pohjaveden puhtaus

Vuokranantajan tiedossa ei ole vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai muita ympäristönsuojelulain (86/2000) 104 §:ssa mainittuja seikkoja.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueen maaperä ja pohjavesi säilyy puhtaana. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 7 ja 8 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 75 §:ssa säädetään.

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

2.4 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus vuokrata edelleen vuokra-alueelle rakennettavien rakennuksen tiloja.

2.5 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sille sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

2.6 Johtojen ja laitteiden sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, muuntamon ym. johtoverkoston liittyvien laitteiden ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Vuokralaiselle edellä mainituista rakentamistoimenpiteistä koituva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

2.7 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

3. VUOKRASUHTeen ALKAMINEN JA PÄÄTTYMINEN

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.8.2025 ja jatkuu siitä eteen päin 50 vuotta.

3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen, edellyttäen että

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa,
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttö-tarkoitukseen ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrankauden 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.

3.3 Toimenpiteet vuokra-ajan päätyttyä

Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta lunastaa vuokralaisen tontilla olevaa omaisuutta vuokra-ajan päättyessä.

Ellei muuta sovita, vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus purkaa rakennukset ja poistaa muu vuokralaisen omaisuus vuokra-alueelta ja periä siitä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

4. MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on ns. perusvuokra ja on määrältään 14 000 euroa.

Vuokra maksetaan, kaupungin lähettämää laskua vastaan, kerran vuodessa ja eräpäivä on kunkin vuoden kesäkuun lopussa.

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa vuoden 2027 alusta alkaen.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951 = 100) seuraavasti:

Perusvuokraa 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 joulukuun indeksiluku, joka on 2333.

Tarkistusindeksi on kunakin vuonna joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan tammikuun alusta lukien ja ensimmäisen kerran vuoden 2030 vuokranmaksun yhteydessä.

4.3 Muut maksut

Vuokranantaja pidättää itselleen oikeuden saada vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetut liittymismaksut ja tonttia varten rakennetuista putkiliittymistä rakentamismaksut.

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Rakentamisvelvollisuus

Vuokralaisen on rakennettava vuokra-alueelle 5 vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen alkamisesta uima- / liikuntahalli siihen vaiheeseen, että siinä voidaan hyväksytysti toimittaa rakennusvalvonnan käyttöönottotarkastus

5.2 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Uusi rakennus on saatettava käyttöönottokelpoiseen kuntoon kahden vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää edellä mainittua määräaikaa.

5.3 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katualue, määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säädöksessä määrätään.

Milloin tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on vuokralainen velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty.

Vuokralainen on velvollinen antamaan kaupungin vaatiessa tämän sopimuskohdan mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka kaupunki päättää.

5.4 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös siirtoasiakirjasta.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

Sekä kohdassa 1.1 mainittu vuokralainen että siirronsaajat ovat velvollisia kirjauttamaan vuokraoikeutensa, siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

5.5 Viivästyskorko

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

5.6 Sopimuksen irtisanominen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus ilman irtisanomisaikaa irtisanoa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 5.1 tai 5.2 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 3.3 on määrätty.

5.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6. ALLEKIRJOITTAMINEN

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

Sastamalassa . päivänä kuuta 2025

Sastamalan kaupungin puolesta

Kaupungingeodeetti Arto Vuorijärvi

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot.

Kiinteistö Oy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskus

Toimitusjohtaja Kimmo Toukoniemi

Liitekartta

- vuokra-alue

Sylvään satama

