

MAANVUOKRASOPIMUS (luonnos 2.6.2021)

1. JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Ylöjärven kaupunki, 0158221-7, PL 22, 33471 Ylöjärvi jäljempänä kaupunki
Vuokralainen:	Ylöjärven avantouimarit ry, 1748722-2 Peukalonientie 5, 33480 Ylöjärvi jäljempänä vuokralainen

1.2 Vuokra-alue

Vuokra-alue on Ylöjärven kaupungissa sijaitsevasta kiinteistöstä 980-416-1-437 noin 2 456 m²:n suuruinen alue. Vuokra-alue on tarkemmin osoitettu liitteessä 1.

Vuokra-alueelle vuokralaisella on tarkoituksena rakentaa yleinen sauna pesu- ja pukutiloineen ja laiturit. Lisäksi alueelle on tarkoitus rakentaa erillinen pienempi savusaunarakennus. Vuokralainen hakee kustannuksellaan rakennusluvan edellä mainituille rakennuksille viimeistään 31.12.2021 mennessä.

Kaupunki rakentaa vesi- ja paineviemäriyhteyden vuokrattavan määräalueen rajalle siten, että alueelle rakennettavat rakennukset ovat vuokralaisen kustannuksella mahdollista liittää järjestettyyn vesihuoltoon.

Tämän sopimuksen mukaan kaupungin vastuulla olevien yllä todettujen vielä tekemättä olevien maarakennustöiden aikataulu yhteen sovitetaan vuokralaisen rakennushankkeen aikataulun kanssa.

Kaupunki ei osallistu vuokrattavan alueen rakentamiseen tai vuokra-alueen rakentamisen toteuttamiseksi tai liittymiskustannuksiin tai niihin liittyviin kolmansien osapuolten kustannuksiin millään muulla tavoilla, kuin tässä sopimuksessa on sovittu. Kaupunki ei tule olemaan omistajana rakennuksissa.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla yleisen saunan ja siihen liittyvien tilojen rakentamiseen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 174 k-m².

Vuokra-alueella ei sallita muuta pysäköintiä kuin rakennusluvan mukaiset invapaikat ja huoltoajon pysäköintipaikat. Pysäköintipaikat on tarkemmin osoitettu liitteessä 1.

Vuokralainen on huolellisesti tutustunut vuokra-alueisiin maastossa. Vuokralainen sitoutuu vuokraamaan alueen sellaisessa kunnossa kuin se on sopimuksen allekirjoitushetkellä ja vuokralainen sitoutuu olemaan tekemättä kaupunkia kohtaan mitään vaatimuksia vuokra-alueen kuntoon tai sen rakennettavuuteen liittyen.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikesta vuokra-alueeseen kohdistettavien toimintojensa suunnittelusta ja rakentamisesta sekä alueen yllä- ja kunnossapidosta. Kaupungille ei saa koitua suoraan tai välillisesti aiheutuvia kustannuksia johtuen vuokralaisen toiminnasta vuokra-alueella.

Vuokralaisella on rakennuslupa vaadittava lainvoimainen poikkeamislupa (20-0030-POI), jolla on osoitettu rakentamiskaipa yleiseen kaattoon tulevan saunarakennuksen, mahdollisen savusaunan ja oheisrakenteiden toteuttamiseen. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan toimintaansa liittyvia lainsaadantoja ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja maarayksia.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteilla eika muillakaan toimenpiteilla aiheuttaa kaupungille tai kolmansille vahinkoa tai olennaista haittaa.

Rannan ruoppauksesta on sovittava erikseen.

2.2 Kunnossapito ja vuokra-alueen parannukset

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, rakennelmiensa, laitteidensa ja vuokra-alueiden kunnossapidosta, siisteydesta ja turvallisuudesta ja noudattamaan naista annettuja maarayksia. Mahdollisen kasvillisuuden poistosta vuokra-alueelta paattaa kaupunki, vuokralaista ensin asiasta kuultuaan. Vuokralainen ei saa kaataa puita tai poistaa kasvillisuutta itse, ilman kaupungin tai taman edustajan suostumusta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueisiin kohdistuvien perusparannustoiden tekemisesta ja vastaa toiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustoihin tulee saada kaupungin kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan toista johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eika vuokranmaksussa hyvitysta. Vuokralaisella ei ole myoskaan oikeutta vuokrasuhteen paattyessa saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista toista

2.3 Kulkuyhteyden kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen liikennointialueiden seka ulkoilureitin ja vuokra-alueen valisen huoltotieyhteyden kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Kaupunki vastaa Veittijaerven ranta-alueen ulkoilureitin kunnossa- ja puhtaanapidosta. Ulkoilureitin kunnossapitoluokka on 3 (alin kunnossapitoluokka), eika kaupunki takaa ulkoilureitin olevan jatkuvasti esteeton.

2.4 Maaperan pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eika muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ymparistonsuojelulain (527/2014) tarkoitetulla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa saadetaan.

Mikäli vuokralainen laiminlyo tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja peria toimenpiteesta aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

2.5 Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus siirtaa vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettava jäljennokset siirtoasiakirjoista. Uusi vuokralainen vastaa vuokrasuhteen velvoitteista.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaaressa (540/95) on saadetty.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerat viivaistyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 2 vuotta.

Osapuolten tarkoituksena on, että vuokraoikeutta ei siirretä kolmannelle ennen kuin kohdan 5.7

mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Jos vuokralainen ilman kaupungin kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle ennen kuin kohdan 5.7 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, katsotaan vuokraoikeuden siirtäminen tällaisessa tapauksessa olennaiseksi sopimusrikkomukseksi ja kaupungilla on tällöin oikeus purkaa vuokrasopimus ilman kaupungin korvausvelvollisuutta. Vuokralainen on tällöin velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa 84 732 euroa heti kaupungin vaatiessa.

Kaupunki voi erityisen painavista syistä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

2.6 Vesihuolto

Vuokralainen vastaa liittymismaksusta ja muista vesihuoltolain (119/2001) kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

2.7 Aitaaminen

Vuokra-alue tulee aidata vuokralaisen toimesta.

2.8 Katselmukset

Kaupungilla 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.

2.9 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee maanalaisia johtoja. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan yhdyskuntaa palvelevien maanalaisten johtojen pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu vahinkoa, haittaa eikä vaaraa po. maanalaisille johdoille.

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevat tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet ja näistä toimenpiteistä vuokralaiselle korvataan aiheutuva välitön vahinko.

3. VUOKRASUHTEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 20 vuotta alkaen __. __. 2021 ja päättyen __. __. 2041.

3.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa
- b) alue on muutoinkin tarkoitus antaa vuokralle vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti kaupungille yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan. Kaupungin tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.
- d) kaupungilla ei ole muuta käyttötarkoitusta ko. maa-alueelle

4. MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuotuinen vuokran määrä on tuhat kuusisataa yhdeksänkymmentäviisi 1 695 euroa vuodessa, joka on maksettava kaupungin vuosittain lähettämän laskun mukaan siinä mainittuun eräpäivään mennessä.

Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951 = 100) siten, että edellä 1 momentissa mainittu vuokra on perusvuokrana ja perusindeksilukuna on sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksiluku. Vuokranmaksu tarkistetaan vuosittain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti.

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa sinä päivänä, kun rakennuslupapäätös saa lainvoiman.

Jollei vuokranmaksua määräaikana suoriteta, vuokraaja on velvollinen maksamaan erääntyville erille korkolain mukaisen viivästyskoron eräpäivästä lukien.

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokraoikeuden kirjaamista on haettava maakaaren (922/2013) mukaan Maanmittauslaitokselta, pääsääntöisesti kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokraoikeus on perustettu.

Ellei vuokraaja täytä 1. momentissa mainittua velvollisuutta, kaupunki on oikeutettu suorittamaan toimenpiteet vuokraajan kustannuksella.

Mikäli vuokralainen sanoo vuokrasopimuksen irti sopimuskautena ja jos se tämän vuokrasopimuksen mukaan on mahdollista, on vuokralainen velvollinen omalla kustannuksellaan kirjauttamaan vuokrasopimuksen lakkaamisen niin kuin siitä on maakaarella säädetty.

5.2 Vuokrasuhteen päättymisen

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen rautessa, purkautuessa tai päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan vuokra-alueen kuntoon. Jos rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei poisteta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus huolehtia vuokra-alueiden kuntoonpanosta vuokralaisen kustannuksella.

Kaupungille ei synny lunastuskorvausta edellä kyseessä olevasta omaisuudesta, jos vuokralainen ei ole vuokrasuhteen päättyessä vienyt pois omistamiaan rakennuksia, laitteita tai laitoksia.

5.3 Vuokra-alueen roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue tai sen ympäristö ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai sen ympäristö on kuitenkin roskaantunut, vuokralainen huolehtii alueen puhdistamisesta siten kuin jätelain (646/2011) 8 luvussa säädetään.

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

5.4 Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti nimeään sekä kotipaikkaa ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

5.5 Sopimuksen irtisanominen

Vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

5.6 Vuokra-alueelle kulkeminen

Vuokra-alueelle johtava tie on osoitettu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle, jolla huoltoajo on sallittu.

5.7 Rakentamisvelvoite

Aiesopimusta noudattaen tulee saunarakennus siirtää nykyiseltä sijaintipaikaltaan tässä sopimuksessa määriteltyyn paikkaan luvituksen ja rahoituksen salliessa jo vuonna 2021, mutta viimeistään vuonna 2022. Aiesopimus on esitetty maanvuokrasopimuksen liitteessä 2.

Vuokralaisen on kustannuksellaan haettava vuokra-alueelle rakennuslupa viimeistään 31.12.2021. Saunarakennus on siirrettävä nykyiseltä sijaintipaikaltaan viimeistään vuoden 2022 loppuun mennessä tässä sopimuksessa määriteltyyn paikkaan. Rakennukset on rakennettava siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen käyttöönottokatselmuksen, jolla rakennukset on hyväksytty käyttöönotettavaksi vuoden 2024 loppuun mennessä.

Rakentamisessa on noudatettava kaupungin antamia suunnittelu- ja rakentamistapaohjeita sekä rakennusvalvontaviranomaisen ohjeita ja lupamääräyksiä.

Valmista rakennusta ei saa kaupungin luvatta kokonaan eikä osittain purkaa. Tämä ei koske sopimuksen kohdassa 5.2 tarkoitettua purkamista.

Jos vuokralainen laiminlyö ylläsovittujen rakentamisvelvoitteiden täyttämisen, on kaupungilla oikeus purkaa sopimus ilman mitään kaupungin korvausvelvollisuutta. Sopimuksen irtisanominen on tällöin toimitettava yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt ja kaupunki on antanut vuokralaiselle ilmoituksen rakentamisvelvollisuusajan päättymisestä.

5.8 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Kaikki tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvottelemalla ja toissijaisesti käräjäoikeudessa Suomen lain mukaisesti.

5.9 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Ylöjärven kaupunginhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös 16.8.2021 § _ on saanut lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu.

5.10 Sopimuksen raukeaminen

Mikäli vuokra-alueelle rakennettaville rakennuksille ei saada tarvittavaa rakennuslupaa, sopimuksen osapuolilla on oikeus purkaa tämä maanvuokrasopimus. Mikäli maanvuokrasopimus raukeaa tässä kohdassa esitettyllä tavalla, sopimuksen osapuolilla ei synny suoritus- ja korvausvelvollisuutta.

Tämän sopimuksen liitteitä ovat:

Liite 1: Kartta vuokra-alueesta

Liite 2: Aiesopimus

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

ALLEKIRJOITUKSET

Ylöjärvellä __. syyskuuta. 2021

Maanvuokrasopimuksen liite 1, kartta vuokra-alueesta

L-2

0-416-1-437

980-416-1-437



Sauna-alue 2456 m² (alue näkyvöitetään maastoon)



Rakennus alue 350 m² (MAKSIMI RAKENNUSOIKEUS 129 + 45 M² POIKKEAMISLUVAN MUKAISESTI)

sis. saunarakennuksen huoltotiloineen sekä mahdollisen erillisen savusaunan



Huoltoalue 12 * 12 m², sekä tarvittavat kulkuyhteydet saunan ympärille sekä rantaan laiturille.

LAITURI 20,00 * 3,00 M²

NP = nuotiopaikka 6*6 m² (penkit + betonireunainen tulipaikka)

Olemassa olevat polkulinjaukset katkaistaan polun siirron yhteydessä