

KV 15.12.2003 § 214 → valitus
kHO Hylännyt valituksen
sop. voimaan 9.3.2006

4154 V

VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja Tuusulan kunta Y 0131661-3
PL 60
04301 TUUSULA

Vuokralainen Tuusulan Golfklubi Oy ly 0984406-6
PL 178
04301 TUUSULA

Vuokrauksen kohde Tuusulan kunnan Kirkonkylässä sijaitsevista tiloista Pesola RN:o 11:190 ja Perukka RN:o 11:461 sekä Tuomalan kylässä sijaitsevista tiloista Kaunisniitty RN:o 6:43, Mansikkamäki RN:o 6:42 ja Mansikkamäki 2 RN:o 6:55 karttaliitteeseen rajatut alueet, joiden pinta-ala yhteensä on noin 35,8 ha. Vuokra-alueeseen kuuluu uuden n. 1000 k-m²:n klubirakennuksen rakennuspaikka, jonka laajuus sovitaan erikseen myöhemmin.

Liitekartalta erottuvat sekä nykyinen että uusi, nyt vuokrattava vuokra-alue.

Vuokrauksen tarkoitus Alueet vuokrataan golfkenttäalueiksi sekä golfkenttää palvelevia klubi- ja huoltorakennuksia varten maanvuokralain (258/66) 5. luvun mukaisena vuokrauksena.

Vuokra-aika Vuokra-aika alkaa, kun Tuusulan kunnanvaltuuston vuokrasopimusta koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Vuokrasopimus on voimassa 30 (kolmekymmentä) vuotta. Vuokranantajan tulee irtisanoa vuokrasopimus vähintään viisi (5) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä. Muussa tapauksessa vuokra-aika jatkuu kymmenen (10) vuotta.

Irtisanominen Vuokranantajalla on maanvuokralaissa mainittujen irtisanomisperusteiden nojalla oikeus irtisanoa vuokrasopimus tai sen osa.

Jos vuokra-aluetta tai sen osaa ei voida voimassa olevien rakennusmääräysten tai laadittavan rakennuskaavan muutoksen taikka tämän sopimuksen kohdissa 4 ja 5 tarkoitettujen lupien epäämisen takia käyttää tämän vuokrasopimuksen tarkoitukseen, on sekä vuokranantajalla että vuokralaisella oikeus irtisanoa vuokrasopimus heti kyseisen alueen osalta. Vuokralaisella on niinkään oikeus irtisanoa vuokrasopimus mikäli vuokralainen ei pysty solmimaan kentän rakentamisen edellyttämää vuokrasopimusta naapurialueiden maanomistajien kanssa.

Vuotuinen vuokra on kunnanhallituksessa 16.12.2002 esillä olleiden periaatteiden mukaisesti golfkentän osalta 262,00 e/ha. Sen lisäksi peritään klubirakennuksen rakennuspaikan osalta 4.000,00 e/ha. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra tulee maksaa vuosittain kesäkuun loppuun mennessä.

Jos vuokratun alueen pinta-ala vuokra-ajan kuluessa muuttuu, tarkistetaan vuokraa pinta-alamuutoksen edellyttämällä määrällä.

Vuokra

KV 4.9.2006 § 95
vuokraa ei peritä
ennen kuin Golf-
kentän laajennuksen
lupamäärä on
lainvoimainen

Jollei vuokranmaksua suoriteta määräaikana, on vuokralainen velvollinen maksamaan langenneille erille erääntymispäivästä maksupäivään viivästyskorkoa korkolain 284/3.3.1995 mukaisesti.

Muut ehdot

1. Vuokralainen saa alueet haltuunsa siinä kunnossa kuin ne vuokra-ajan alkaessa ovat.
2. Vuokralainen ei saa kunnan suostumuksetta antaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi tai muutoin hallittavaksi. Vuokralainen on kuitenkin kuntaa kuulematta oikeutettu siirtämään vuokraoikeuden toiselle. Vuokraoikeuden siirrosta on kuukauden kuluessa ilmoitettava kunnalle sekä esitettävä samalla luovutuskirja ja muut tarpeelliset asiakirjat.
3. Vuokra-aluetta tai sen osaa ei saa vuokranantajan suostumuksetta käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen tarkoitukseen. Vuokra-alueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa savun, hajun, melun taikka muusta syystä kohtuutonta räsitusta lähellä asuville.
4. Vuokralainen ei saa viedä vuokra-alueelta pois multaa, turvetta tai muita maa-aineksia eikä kaataa tai vahingoittaa puustoa muilta osin kuin on tarpeellista golfkentän rakentamista tai hoitoa varten. Em. toimenpiteisiin, jotka ovat tarpeen golfkentän rakentamista varten, tulee saada vuokranantajalta lupa erikseen laadittavan suunnitelman pohjalta. Toimenpideluvan mukaisesti kaadettu puusto kuuluu vuokranantajalle ja tulee siirtää vuokra-alueen rajalle vuokranantajan kanssa sovittuun paikkaan.
5. Vuokralaisen tulee ennen rakentamistoimenpiteeseen ryhtymistä huolehtia siitä, että toimenpiteeseen on saatu kaikki viranomaisten mahdollisesti edellyttämät luvat. Vuokralainen vastaa tarvittavien lupien hakemisesta.
6. Kunnalla on korvauksetta oikeus sijoittaa ja kunnossapitää vuokralaista kuulutuaan vuokra-alueelle maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevat johdot, laitteet, yms. Kunta pyrkii tekemään em. työt siten, että golfkenttäalueella liikutaan raskailla koneilla mahdollisimman vähän. Ennen töiden aloittamista otetaan yhteys vuokralaisen edustajaan.

Kunta saattaa tässä kohdassa tarkoitettut alueet sijoitus- ja kunnossapitotöiden jälkeen töitä edeltävään tasoon.

Vuokralainen ei saa aiheuttaa haittaa em. laitteiden käytölle ja kunnossapidolle.

Vuokranantajalla on oikeus käyttää korvauksetta vuokra-alueella sijaitsevaa vanhaan puhdistamoon liittyvää pumppaamorakennusta. Vuokralainen ei saa aiheuttaa haittaa rakennuksen käytölle.

Vuokra-alueella sijaitsevien asemakaavassa osoitettujen tai rasitteena olevien teiden tai liikenneväylien liikennettä ei saa ilman asianmukaista lupaa rajoittaa.

7. Vuokra-aluetta tai sen osaa ei saa aidata ilman vuokranantajan suostumusta. Vuokralainen sallii nykyisen kentän osalta alueen käyttämisen korvauksetta yleiseen, lumipeitteen aikana tapahtuvaan, talviaikaiseen ulkoiluun ja sallii ympärivuotisessa käytössä olevien ulkoilureittien sijoittamisen sekä käyttämisen vuokra-alueelle erikseen sovittavilla reiteillä.

Uusi golfkenttä ja sen vaatima huoltotie- ja polkuverkosto rakennetaan siten, että huoltotie- ja polkuverkostosta osoitetaan esteettömät reitit siten, että ne toimivat yleisenä ympärivuotisena ulkoiluverkostona vuokra-alueella ja sen ympäristössä. Suunnittelu tapahtuu kunnan teknisen toimen ja liikuntatoimen kanssa yhteistyössä huomioon ottaen mahdollisuuksien mukaan Suomen golfliiton turvaohjeet sekä erikseen laadittu luonto- ja maisemaselvitys. Suunnittelusta ja suunnittelun toteutuksesta ja -kustannuksista vastaa vuokralainen.

Vuokra-alueelle järjestetään kulku kunnanhallituksen 4.8.2003 § 371 tekemän päätöksen mukaisesti Viheriötien kautta tai muuta kunnan kanssa yhdessä sovittavaa yhteyttä pitkin teknisen lautakunnan hyväksymien erillisten suunnitelmien mukaisesti. Kulkutien rakentamisesta golfkentän alueelle ja alueella vastaa vuokralainen. Jos tulevassa asemakaavoituksessa tehdään kaavatiestä alueille pääsyä varten, niin tämän kaavatien rakentaa vuokranantaja.

Kenttä tulee lisäksi suunnitella siten, ettei pintavesien johtaminen alueella ja sen ympäristössä vaikeudu. Klubirakennuksen vesi- ja viemärijohtojen kunnallistekniikan rakentamisesta ja rakentamisen kustannuksista vastaa Tuusulan kunta. Liittymismaksut peritään voimassa olevien taksojen mukaisesti.

Suunniteltaessa vuokra-alueeseen rajoittuvia alueita vuokranantaja ottaa huomioon erityisesti golfurheilun erityispiirteet ja sen vaatimat turvaetäisyydet ja -ohjeet.

8. Vuokralaisen tulee pitää alue puhtaana ja siistissä kunnossa.

Vuokra-ajan päättyessä tai vuokrasopimuksen lakatessa maanvuokralaissa mainitun tai tässä sopimuksessa tarkoitetun irtisanomisen takia, on vuokra-alue luovutettava puhtaana ja siistissä kunnossa vuokranantajan hallintaan. Vuokralaisella on velvollisuus siirtää vuokra-alueelta rakentamansa rakennelmat pois ennen vuokrasuhteen päättymistä. Vuokranantaja ei ole velvollinen maksamaan mitään korvausta vuokra-alueella suoritetusta rakentamis-, kunnostus- yms. töistä.

9. Vuokranantaja vastaa vuokra-alueen metsien palovakuutuksista. Vuokralainen ottaa osaltaan omaisuuden turvaamiseksi tarpeelliset vakuutukset. Vuokralainen vastaa kaikista muista vuokra-alueeseen kohdistuvista maksuista.

10. Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia. Katselmuksista on ilmoitettava vuokralaiselle hyvissä ajoin, ja vuokralaisen tai hänen edustajansa on mikäli mahdollista oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan onko vuokra-alue hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa.

11. Kunnan luovuttaessa vuokra-alueen ei sen maaperän ole todettu pilaantuneen, eikä alueen maaperässä kunnan tietojen mukaan ole jätettä tai ainetta, jotka voisivat aiheuttaa maaperän pilaantumisen.
12. Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on vuokralainen velvollinen maksamaan vuokranantajalle aiheuttamastaan vahingosta korvauksen vahingonkorvauslain mukaan.
13. Tästä sopimuksesta johtuvat arvioinnit ja erimielisyydet käsitellään siinä järjestyksessä, kuin maanvuokralain 6. luvussa on säädetty.
14. Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29. huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 5. luvun vuokraa koskevia säännöksiä.

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan heti, kun Tuusulan kunnanvaltuuston vuokrausta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tuusulassa 26. päivänä marraskuuta 2003

vuokranantaja

TUUSULAN KUNTA
Kunnanhallitus

Hänri Joensivu
kunnanjohtaja

Matti Arola
hallintojohtaja

vuokralainen

TUUSULAN GOLFKLUBI OY

Esko Siik
hallituksen puheenjohtaja

Timo Mansnerus
toimitusjohtaja

Liitekarta

LIITEKARTTA
VUOKRASOPIMUS
Tuusulan kunta /
Tuusulan Golfklubi Oy
26.11.2003

UUSI SOPIMUSALUE

n. 35,8 ha



NYKYINEN
SOPIMUSALUE
n. 22,7 ha



yht n. 58,5 ha

UNIBASE
Korva 44-57D

