

MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja	Tuusulan kunta PL 60 04301 Tuusula	y 0131661-3
Vuokralainen	Tuusulan Jäähalli Oy c/o Teijo Jalonen Rusutjärventie 235 04370 Rusutjärvi	y 1067126-2
Vuokrahde	<p>Tuusulan kunnan Hyrylän kunnanosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 858-401-13-0 Hyrylän urheilukeskus liitekarttaan rajattu n. 9 380 m²:n suuruinen maa-alue. Alue on osoitettu voimassa olemassa asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi merkinnällä YU.</p> <p>Alueella sijaitsee vuokralaisen omistama jäähallirakennus (VTJ-PRT 1030239197) sekä Tuusulan kunnan omistamat, vuokralaiselle osapuolten välisellä erillisellä sopimuksella luovutettavat jäähallirakennus (VTJ-PRT 1030239175) ja siihen kytkeytyvä muu rakennus (VTJ-PRT 1030239164).</p> <p>Tämä sopimus korvaa aiemman osapuolten välisen 30.5.2002 päivätyn maanvuokrasopimuksen.</p>	
Vuokituksen tarkoitus	Maa-alue vuokrataan urheilutoimintoja varten.	
Vuokra-aika	Sopimuksen voimaantulosta 31.12.2040 saakka.	
Vuosivuokra	<p>Perusvuokra on 6 517,00 euroa/vuosi. Vuokra maksetaan vuosittain eräpäivään mennessä kunnan esittämää vuokralaskua vastaan. Eräpäivä on 30.9.</p> <p>Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (v. 1951, 100) siten, että yllä oleva vuokra on perusvuokrana, ja perusindeksilukuna on sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku eli xxxx (vuoden 2022 keskimääräinen indeksipisteluku). Vuokra tarkistetaan vuosittain vuokranmaksun yhteydessä edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Indeksiluvun aleneminen ei oikeuta vuokran alenemiseen.</p> <p>Jollei vuokranmaksua määräaikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille viivästysajalta viivästyskorkoa korkolain mukaisesti.</p> <p>Mikäli vuokrasopimus peruuntuu vuokralaisesta johtuvista syistä, niin suoritettua vuokraa ei makseta takaisin.</p>	
Muut ehdot		

1. Tämä vuokrasopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu, sitä koskeva kunnanhallituksen päätös on lainvoimainen, ja Tuusulan Jäähalli Oy:n hallitus on sen hyväksynyt. Mikäli asiaa koskevat päätökset eivät saa lainvoimaa ja sopimus näin ollen raukeaa, vuokralainen ei ole oikeutettu korvauksiin.
2. Vuokra-aluetta ei saa ilman kunnan lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. Vuokralainen on velvollinen pitämään hyvässä kunnossa vuokra-alueen ja huolehtimaan sen siisteydestä sekä siitä, ettei toiminnasta aiheudu kohtuutonta haittaa tai räsitystä lähiympäristölle ja sen asukkaille. Aluetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.
3. Kunnalla on oikeus käyttää toimintaansa vuokralaisen tiloja erillisen sopimuksen mukaisesti. Osapuolet tekevät erillisen palvelusopimuksen, jolla sovitaan rakennusten käyttämisestä kunnan tarpeisiin.
4. Alueella sijaitsee vuokranantajan omaisuutta. Vuokranantaja siistii alueen ylimääräisestä tavarasta ennen vuokrasopimuksen voimaantuloa. Vuokranantaja säilyttää urheilukeskuksen alueella tapahtuvassa työssä tarvittavaa kalustoa vuokra-alueella sille osoitetussa paikassa.
5. Jos sopimuksen kohteena olevalla alueella sijaitsevat vuokralaisen rakenteet tai laitteet tai vuokralaisen toiminta aiheuttavat vahinkoa esimerkiksi ympäristölle, omaisuudelle tai henkilölle, niin vuokralainen vastaa vahingosta.
6. Vuokralaisen on pidettävä rakennukset täydestä arvosta palovakuutettuna.
7. Vuokralainen on velvollinen hakemaan kustannuksellaan kaikki alueen käyttöön liittyvät ja toiminnalleen tarvittavat viranomaisluvut.
8. Vuokralaisella on oikeus käyttää Hyrylän urheilukeskuksen pysäköintialuetta.
9. Vuokralaisen on huolehdittava rakennusten katon keräämän sadeveden johtamisesta rakennusluvassa ratkaistulla tavalla, sekä katolta mahdollisesti poistettavan lumen ja jään kuljettamisesta lumenkaatopaikalle.
10. Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus kuntaa enempää kuulematta hakea ja saada kiinnitys tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi. Osapuolten välisen vanhan sopimuksen mukaiset kiinnitykset tulee kohdistaa uudelleen tämän sopimuksen mukaiseen vuokra-alueeseen.
11. Vuokralainen ei saa kunnan suostumuksetta antaa vuokra-aluetta tai sen osaa kolmannelle osapuolelle käytettäväksi taikka muutoin hallittavaksi.

Vuokralainen on oikeutettu siirtämään vuokraoikeuden toiselle. Luovutuksesta on kuukauden kuluessa kirjallisesti ilmoitettava kunnalle esittäen samalla luovutuskirjan ja muut tarpeelliset asiakirjat ja jättäen niistä jäljennökset.
12. Kunnalla on oikeus pitää tarpeen vaatiessa alueella katselmuksia. Pidettävistä katselmuksista on ilmoitettava vuokralaiselle hyvissä ajoin etukäteen, jotta sen edustajalla on mahdollisuus olla läsnä. Jos katselmuksissa todetaan aihetta antaa muistutuksia, kehoituksia tai määräyksiä, on puutteellisuudet korjattava kunnan määräämässä ajassa.

13. Vuokralainen on velvollinen sallimaan viemärien, vesijohtojen ja sähköjohtojen sekä muiden vastaavien johtojen ja näiden vaatimien kiinnikkeiden ja tukien sijoittamisen vuokra-alueelle, mikäli siihen ei ole estettä muiden säännösten tai teknisten seikkojen vuoksi. Kunta on velvollinen korvaamaan suorittamistaan rakentamis- tai asentamistyöstä vuokralaiselle aiheutuvat kulut ja vahingot.
14. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 § tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14. luvussa säädetään.

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

Ympäristönsuojelulain 139 § mukaisena selontekona kunta ilmoittaa, että vuokra-alueella on tapahtunut glykolivuoto heinäkuussa 2001. Alueelta on poistettu pilaantuneet maamassat. Kunnostustaso jäännöspitoisuusnäytteiden perusteella todettiin saavuttaneen edellytetyn tason, ja kaivanto täytettiin puhtaalla soralla ja/tai murskeella.
15. Vuokralaisen tulee, ellei kunnan kanssa toisin sovita, vuokra-ajan päättyessä viedä pois vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset perustuksineen sekä puhdistaa alue kunnan hyväksymään kuntoon. Mikäli vuokrasuhteen päättyessä vuokra-alueella ei ole siistitty vuokralaisen toimesta kunnan hyväksymään kuntoon, on kunnalla oikeus purkaa rakennukset, siistiä alue ja periä niistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta. Vuokranantaja ei ole velvollinen vuokrasuhteen päättyessä maksamaan mitään korvausta vuokra-alueella suoritetuista rakentamis-, kunnostus- ym. töistä.
16. Mikäli vuokralainen laiminlyö vuokranmaksun suorittamisen tai se ei annettussa määräajassa poista tämän sopimuksen kohdassa 12 mainitussa katselmuksessa havaittuja puutteita, tai ellei vuokralainen muuten noudata tämän vuokrasopimuksen ehtoja, on vuokranantajalla oikeus irtisanoa tämä sopimus välittömästi. Tällöin vuokralainen on velvoitettu korvaamaan vuokranantajalle aiheutuneet vahingot.
17. Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on se velvollinen maksamaan kunnalle paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa vuosivuokran viisinkertaisen määrän.
18. Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet, mikäli niistä ei neuvotteluin päästä sopimukseen, käsitellään Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.
19. Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 5. luvun muun alueen vuokraa koskevia säännöksiä.

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

Tuusulassa __.__._____

vuokranantaja
Tuusulan kunta

Markku Vehmas
talousjohtaja

Tuusulassa __.__._____

vuokralainen
Tuusulan Jäähalli Oy

Teijo Jalonen
toimitusjohtaja

