

MAANVUOKRASOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja:	Ylöjärven kaupunki (y-tunnus: 0158221-7) PL 22, 33471 Ylöjärvi jäljempänä kaupunki
Vuokralainen:	Ylöjärven Palvelukiinteistöt Oy (y-tunnus: 3548212-6) Kuruntie 14, 33470 Ylöjärvi jäljempänä vuokralainen

2. VUOKRA-ALUE

Vuokra-alue on Ylöjärven kaupungissa sijaitsevasta kiinteistöstä 980-428-39-276 noin 24 606 m² suuruinen alue ja kiinteistö 980-428-4-98 1 450 m², yhteensä noin 26 056 m². Vuokra-alue on tarkemmin osoitettu liitteessä 1. Rakennusoikeus on 10 422 k-m² (e = 0,4).

Alueella on seuraavat vuokralaisen omistamat rakennukset:

Rakennus	Kerrosala k-m ²
Terveyskeskus	9 518
Talousrakennus	17

3. VUOKRASUHTTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 50 vuotta alkaen 1.1.2026 ja päättyen 31.12.2075.

3.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella, joka on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa, on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle, mikäli se uudelleen luovutetaan vuokralle samanlaiseen sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevaan käyttötarkoitukseen. Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

4. VUOKRA

4.1 Vuokran määrä

Vuotuinen vuokra (perusvuokra) on 57 600,00 euroa.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951 = 100) siten, että edellä vuokra on perusvuokrana ja perusindeksilukuna on sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tontin vuokraa voidaan edellä mainitun lisäksi tarkistaa yleisen maanhinta-kehityksen perusteella vuokraaikana 10 vuoden välein tarkistusajankohdan mukaiseen kaupunginhallituksen hyväksymään hintaan.

4.2 Vuokran maksaminen

Vuokralainen maksaa vuokran kaupungin osoittamalle tilille kalenterivuositain kahdessa erässä, 31.3. ajalta

1.1.–30.6. ja 30.9. ajalta 1.7.–31.12. Kunkin kalenterivuoden vuokra maksetaan kaupungin toimittaman laskun mukaan.

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

4.3 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, on velvollinen maksamaan viivästyskorkoineen myös ne vuokrat, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

5. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

5.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien toimintojen käyttöön siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena muuna maanvuokrana.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Aluetta ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

5.2 Kunnossapito ja vuokra-alueen parannukset

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, rakennelmiensa, laitteidensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman kaupungin kirjallista suostumusta. Vuokralaisen on pidettävä rakennukset riittävästi palovakuutettuna. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennustarkastajan luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on säilytettävät puut tarpeellisin osin suojattava.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueisiin kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Perusparannustöihin tulee saada tarvittavat viranomaisluvut. 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.

5.3 Maaperän pilaantuminen

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueen käytöstä ei aiheudu ympäristönsuojelulain tarkoittamaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle taikka muuta viihtyisyyden vähentymistä (esimerkiksi maaperän pilaantumista tai alueen roskaantumista). Mikäli määräystä rikotaan, on vuokralainen velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta valvontaviranomaisen määräämällä tavalla. on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu.

Vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt jätettä tai muuta ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

5.4 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei kaupunki anna tähän kirjallista suostumustaan.

5.5 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kaupunkia kuulematta kolmannelle. Luovutuksesta on kuukauden kuluessa kirjallisesti ilmoitettava kaupungille esittäen samalla luovutuskirja ja muut tarpeelliset asiakirjat ja jättäen niistä jäljennökset. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Mitä tässä sopimuksessa on sanottu vuokralaisesta, koskee myös sitä uutta vuokramiestä, jolle vuokralainen on siirtänyt vuokraoikeuden.

5.6 Yhdyskuntatekniset laitteet ja maanalaiset hankkeet

Kaupungilla tai kaupungin oikeuttamalla alueen yhteistä perusinfrastruktuuria toteuttavalla toimijalla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevat tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, joita varten saadaan tarvittaessa perustaa rasitteet kaupungin hyväksi. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

5.7 Katselmukset

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokralaiselle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokraisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeuden kirjaamista siten kuin maakaassa (540/95) säädetään kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen tekemisestä.

Ellei vuokralainen täytä 1. momentissa mainittua velvollisuutta, kaupunki on oikeutettu suorittamaan toimenpiteet vuokralaisen kustannuksella.

6.2 Vuokrattavaan kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokraisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

6.3 Kaupungin lunastusvelvollisuus

Kun vuokrasuhde päättyy, on kaupunki velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset.

Lunastuskorvaus on 60 prosenttia rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylläpitokustannuksia.

Jos vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja sillä oleviin vuokraisen rakennuksiin kohdistuu kiinnityksiä, suorittaa kaupunki kiinnityksen haltijan sitä ajoissa vaatiessa yllä mainitun lunastuksen siten, että siitä välittömästi kiinnityksen haltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etuoikeuden mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokraiselle.

6.4 Uudelleen vuokrauksen vaikutus kaupungin lunastusvelvollisuutteen

Kun vuokra-aikaa maanvuokralain mukaisesti pidennetään, siirtyy kaupungin lunastusvelvollisuus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Milloin kaupunki on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokraiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi vuodeksi vuokra-alueen uudelleen vuokraamiseen vuokramaksusta, joka ei ylitä alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, ei kaupunki ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

6.5 Lunastamatta jäävä osuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokraisien lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

6.6 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kohdalla olevan asemakaavatien kunnossa- ja puhtaanapidosta sen mukaan kuin kulloinkin voimassa olevat säännökset määräävät.

Kaupunki voi ottaa edellä tarkoitettut tehtävät tai osan niistä suoritettavakseen, jolloin vuokralainen on velvollinen suorittamaan tästä kaupungille keskimääräisten todellisten kustannusten mukaisen korvauksen.

6.7 Yhteisjärjestelysopimus

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan korttelin 213 tontin 5 rakennusten ja niitä palvelevien piha- ja liikennejärjestelyjen käyttöä ja ylläpitoa koskevaa yhteisjärjestelysopimusta ("Yhteisjärjestelysopimus"), jonka Vuokralainen allekirjoittaa.

Kaupunki ei vastaa mistään Yhteisjärjestelysopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa myöskään mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Yhteisjärjestelysopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita ja/tai mikäli Yhteisjärjestelysopimuksen osapuolten välillä ei ole sovittu kaikista alueen käytön ja/tai ylläpidon edellyttämistä rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä.

6.8 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Kaikki tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvottelemalla ja toissijaisesti Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

6.9 Lisätiedot

Vuokralainen vastaa kunnallistekniikan liittymismaksuista kokonaisuudessaan, jotka Ylöjärven Vesi Oy perii voimassa olevien taksojen mukaisesti.

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti kaupungille nimeään ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

6.10 Sopimuksen voimaantulo

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

Liitteet

Liite 1: Kartta vuokra-alueesta

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle. Hyväksymme tämän vuokrasopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Maanvuokrasopimus Liite 1: kartta vuokra-alueesta

