MAANVUOKRASOPIMUS

1. **SOPIJAPUOLET**

Vuokranantaja: **Ylöjärven kaupunki** (y-tunnus: 0158221-7)
PL 22, 33471 Ylöjärvi
jäljempänä kaupunki

Vuokralainen: **Tampereen Ravirata Oy** (y-tunnus: 0206154-4)
Velodromintie 2, 33420 Tampere
jäljempänä vuokralainen

2. VUOKRA-ALUE

Vuokra-alue on Ylöjärven kaupungissa sijaitsevasta kiinteistöstä 980-427-1-402 yhteensä noin 682 m² suuruinen alue. Vuokra-alue on tarkemmin osoitettu liitekartassa 1.

3. VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa _._.2026 ja päättyy 31.12.2055.

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. VUOKRA

4.1 Vuokran määrä

Vuosivuokra (perusvuokra) on 217,30 euroa vuodessa.

4.2 Indeksiehto

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.

4.3 Vuokran maksaminen

Vuokralainen maksaa vuokran kaupungin osoittamalle tilille kalenterivuosittain 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. Ensimmäinen vuosivuokra laskutetaan tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

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

Luonnos 11.11.2026

4.4 Vuokran tarkistaminen

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

4.5 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 vuokrataan ravitoimintatarkoitukseen siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena muuna maanvuokrana.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa kaupungille tai kolmansille vahinkoa tai olennaista haittaa.

5.2 Rakennusoikeuden määrä vuokra-alueella

Vuokra-alueella ei ole rakennusoikeutta.

5.3 Kunnossapito ja vuokra-alueen parannukset

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvava puusto on kaupungin omaisuutta eikä sitä saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontaviranomaisen luvatta kaataa, mikäli se ei aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

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

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

5.4 Kulkuyhteyden kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen liikennöintialueiden ja metsälenkin välisen tieyhteyden kunnossa- ja puhtaanapidosta.

5.5 Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokra-alue on ollut aikaisemmin saman vuokralaisen hallinnassa.

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) tarkoitetulla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

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

Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt jätettä tai muuta ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Luonnos 11.11.2026

5.6 Alivuokraus

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

5.7 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kaupunkia kuulematta kolmannelle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaaressa (540/95) säädetään.

5.8 Yhdyskuntatekniset laitteet ja maanalaiset hankkeet

Kaupungilla tai kaupungin oikeuttamalla alueen yhteistä perusinfrastruktuuria toteuttavalla toimijalla on oikeus korvauksetta sijoittaa tontille 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.

Lisäksi kaupungilla tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

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

5.9 Katselmukset

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa etukäteen vuokralaiselle.

Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, kaupunki ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralaisen tulee hakea vuokraoikeutensa kirjaamista siten kuin maakaaressa (540/95) säädetään.

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

6.2 Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tarkistanut alueen ja sen rajat. 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.

6.3 Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa laitteet ja laitokset perustuksineen, tasaamaan niiden alueet ja poistamaan muun vuokra-alueella olevan irtaimiston. Vuokralainen on velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Jollei laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on kaupungilla oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttymiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

Luonnos 1.11.2026

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin tässä kohdassa on edellytetty ja vuokra-alue jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

6.4 Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua tai yleistä aluetta ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

6.5 Sopimuksen irtisanominen

Sopijapuolella on oikeus purkaa tai irtisanoa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

6.6 Muutosten ilmoittaminen

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

6.7 Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

6.8 Muuta

Tällä sopimuksella korvataan 1.7.2024 voimaan tulleen ydinalueen maanvuokrasopimuksen kulkuyhteys lämmittelylenkille.

Sen ohella, mitä maanvuokralaissa on säädetty, vuokralaisella on oikeus purkaa tämä maanvuokrasopimus kirjallisella ilmoituksella vuokranantajalle, mikäli vuokralainen ei saa vuokra-alueella suunnitellun hankkeen toteuttamiseksi tarvittavia viranomaislupia (esimerkiksi maisematyölupaa).

6.9 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Ylöjärven kaupunginhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös 16.11.2026 § ___ on saanut lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu.

Tämän sopimuksen liitteitä ovat:

Liite 1: Kartta vuokra-alueesta
Liite 2: Maanvuokrasopimus, Ydinalue

Luonnos 11.11.2026

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

Ylöjärvellä __.__.2026

Ylöjärven kaupunki

_____

Hyväksymme tämän vuokrasopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Ylöjärvellä __.__.2026

Vuokralainen
Tampereen Ravirata Oy

_____ _____

Luonnos 11.11.2026