

Tämä vuokrasopimus perustuu kaupunginhallituksen **x.x.2021/x** § tekemään lainvoimaiseen päätökseen.

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Keravan kaupunki
Y-tunnus: 0127485-5
PL 123, 04201 KERAVA

Vuokralainen: Kerava-Sipoo Liikuntahallit Oy / Kervo-Sibbo Idrottshallar Ab
Y-tunnus:
c/o Keravan kaupunki
osoite

1.2 Vuokrakohte

Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on **xx xxx** m² suuruinen määräala Keravan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 245-10-3000-1. Kiinteistön osoite: Keinukalliontie 2, 04220 KERAVA.

Vuokrakohte on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, merkinnällä YU-6. Alueelle saa sijoittaa urheilutoimintojen lisäksi niihin liittyviä liike-, toimisto- ja majoitustiloja.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla liikuntahallikokonaisuuden rakennuspaikkana, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lain-säädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja rakennuslupaviranomaisten hyväksymien piirustusten mukaisen 18 000 kem²:n suuruisen jalkapallohallin, monitoimihallin ja näitä palvelevien muiden tilojen muodostaman liikuntahallirakennusten kokonaisuuden kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla liikuntahallirakennusten kokonaisuus on joko kokonaan tai pääosin hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista kaikilta osin 2.4. kohdassa maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta sanottua lukuun ottamatta.

Vuokralaisen tulee laatia rakennusluvan hakemisen yhteydessä hulevesisuunnitelma ja olla yhteydessä kaupunkiin alueellisen viivytyjärjestelmän toteuttamisen osalta. Viivytyjärjestelmän toteuttamiskustannusten jakaantumisesta vuokranantajan ja vuokralaisen kesken sovitaan erikseen.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsomiensa vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

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.

2.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa maaperän mahdollisesta aiemmin tapahtuneen maaperän pilaantumisen aiheuttamista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristösuojelulain (527/14) 16 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta ja ilmoittamisesta siten kuin sanotun lain 133 ja 134 §:ssä säädetään.

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

2.5 Alivuokraus

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

2.6 Katselmuks

Vuokranantajalla 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.

2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien pysyttämisen ja sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavasti sijoitettuna.

Edellä esitetyistä uusien johtojen ja laitteiden sijoittamisesta sekä johtojen ja laitteiden kunnossapidosta vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti. Asennus-, ylläpito- ja kunnostustöiden jälkeen johtojen ja laitteiden haltija kunnostaa alueen ja muut kohteet entiselleen.

2.8 Pysäköintialue

Vuokra-alueelle rakentuvaa pysäköintialuetta käytetään vuokralaisen liikuntahallikokonaisuuden käyttöä palvelevana. Tontilla on vuokrattavan määrään ulkopuolella erillinen alue, jolle voidaan rakentaa erillinen halli. Erillisen hallin pysäköintitarpeen toteuttamisesta pysäköintialueella neuvotellaan vuokralaisen kanssa erikseen.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 30 vuotta.

Vuokra-aika alkaa x.x.202X ja päättyy x.x.205X.

3.2 Kiinnitykset

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Vuokralainen valtuuttaa Keravan kaupungin hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään 94 500 euroa (kolminkertainen vuosivuokra).

Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava Keravan kaupungille.

3.3 Uudelleenvuokraus

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 vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

4. MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kolmekymmentäyksi tuhatta euroa (31 500) euroa (perusvuokra).

Vuokrahinta perustuu 18 000 kem² hallirakennuksen rakentamiseen. Mikäli rakennettava liikuntahallirakennus on suurempi tai pienempi, lasketaan vuokra uudelleen ennen sopimuksen allekirjoittamista.

Vuokra maksetaan vuosittain vuokranantajan osoittamalle tilille kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 31.5. ja 30.11.

4.2 Indeksiehto ja vuokrankorottaminen

Vuokramaksu on vuoden 2023 alusta lähtien sidottu elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) ja tarkistetaan kalenterivuositain siten, että kunkin kalenterivuoden vuokramaksua tarkistetaan niin monella täydellä prosentilla kuin edellisen kalenterivuoden joulukuun pisteluku poikkeaa tämän sopimuksen tekopäivää ennen viimeksi julkaistusta pisteluvusta **xxxx** (=perusindeksiluku). Näin tarkistettu vuokramaksu pyöristetään lähimpään täyteen euroon.

Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan vuoden alusta lukien.

Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle vuokra-aikana enemmän kuin mihin kohdassa 4.1 esitetty vuokra perustuu, lasketaan lisävuosivuokra siten, että se on indeksillä korotettu vuosivuokra jaettuna alkuperäisen rakennuksen kerrosneliöillä ja kerrottuna lisärakentamisen kerrosneliöillä.

4.3 Muut maksut

Vuokranantaja pidättää itselleen oikeuden saada vesihuoltolaissa tarkoitetun liittymismaksun.

4.4 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantajalla on velvollisuus lunastaa vuokralaisen omistama vuokra-alueella sijaitseva, edellä kohdassa 2.2 tarkoitettu liikuntahallien rakennuskokonaisuus ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;

- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4) puita ja pensaita.

5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Lunastushintaa arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa etusijan osoittamassa järjestyksessä, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

5.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 3.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusoikeus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun tai siksi kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Milloin kaupunki on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokranmaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan kohdassa 5.3 mainittua lunastushintaa, vaan siitä 5 %:lla alennetun lunastushinnan.

5.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on loppuunsaatettava kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua määräaikaa.

6.2 Katujen kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoitettu katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

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

Vuokralaisella on velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana myös osittain vuokra-alueella sijaitseva ylikunnallinen kevyen liikenteen väylä, joka toimii liikuntahallirakennuksen huolto- ja poistumistienä. Vuokralainen vastaa myös väylän valaistuksesta sekä peruskorjauksesta.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta toiselle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle viipymättä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista ja tieto vuokramaksun uudesta laskutusosoitteesta.

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallinta-ajaltaan, ja lisäksi sen jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 2.2 ja 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

6.6 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa enintään rikkomisajankohtana perittävän vuotuisen vuokramaksun kolminkertaisen määrän.

Sopimussakon lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa sopimussakon ylittävän suoranaisen vahingon.

6.7 Panttaussitoumus

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä kohdassa 3.2 mainitut panttikirjat kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

Jos vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut, eräänntyneet maksut maksamatta, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

6.8 Vesi- ja viemäri

Vuokra-alueen liittämistä kaupungin vesijohto-, hulevesi- ja jätevesiviemäri-verkkoon tehdään kaupungin hyväksymien vedentoimitusehtojen mukainen erillinen sopimus kaupungin vesihuoltolaitoksen kanssa.

Alueellisen hulevesien viivytysjärjestelmän rakentamisesta ja kustannuksista on määritetty kohdassa 2.2.

6.9 Jätehuolto

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan ympäristönsuojelulakia, jätelakia ja niiden nojalla annettuja, kulloinkin voimassa olevia määräyksiä.

6.10. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan maanvuok-
rakohteen sijaintipaikan paikallisessa käräjäoikeudessa.

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 5. luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin so-
pijapuolelle.

Keravalla kuuta 2021

KERAVAN KAUPUNKI

N.N.

N.N.

Hyväksyn ja sitoudun noudattamaan tämän vuokrasopimuksen ehtoja.

Keravalla **kuuta** 2021

Kerava-Sipoo Liikuntahallit Oy

N.N.

N.N.