

MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä vuokrasopimus perustuu yhdyskuntavaliokunnan päätökseen x.

VOUKRANANTAJA:

Kauniaisten kaupunki (*Y-tunnus 0203026-2*)
Kauniaistentie 10, 02700 Kauniainen

(jäljempänä vuokranantaja)

VOUKRALAINEN:

GrIFK - Alpine rf (*Y-tunnus 1956033-1*)
c/o GrIFK-Alpine, Petaksentie 10, 02700 Kauniainen

(jäljempänä vuokralainen)

vuokranantaja ja vuokralainen jäljempänä yhdessä osapuolet

VOUKRA-ALUE

Alue Kauniaisten 8. kaupunginosan yleisestä alueesta 8-9903-100

Kiinteistötunnus: 235-8-9903-100

Pinta-ala: 1800 m²

Asemakaava: Ak 87

Asemakaavamerkintä: urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU)

Osoite: Petaksentie 10, 02700 Kauniainen.

Kartta vuokra-alueesta on tämän sopimuksen liitteenä (Lastenmaa-hankkeen vaihe 1).

1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa x ja päättyy x. Vuokra-aika on 5 vuotta.

2 Vuokra

2.1 Vuokran määräytyminen

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle kalenterivuotuista vuokraa.

Vuokran määrä on 432 € vuodessa (perusvuokra).

2.2 Vuokran tarkistaminen

Vuokran määrä laskettu osapuolten välillä vuonna 2023 allekirjoitetussa sopimuksessa koskien Kauniaisten laskettelurinteen käyttöä ja yhteistyötä (käyttöoikeussopimus) määritettyyn käyttökorvaukseen perustuen. Mikäli käyttöoikeussopimuksen tai sen sijaan tulevien sopimusten käyttöoikeuskorvaus tai vastaava vastike on nykyistä käyttökorvausta suurempi, tarkistetaan tämän sopimuksen mukaista vuokran määrää (perusvuokra) vastaavasti ja tästä tehdään merkintä tähän sopimukseen.

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on 432 € ja perusindeksilukuna on vuoden 2024 maaliskuun indeksiluku. Vuokra tarkistetaan 1.1.2025 alkaen kalenterivuositain edellisen kalenterivuoden joulukuun indeksiluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Jos vertausluku on perusindeksilukua pienempi, vuokran määrä on perusvuokran määrä.

2.3 Vuokran maksaminen

Vuokra ajalta x.x.2024-31.12.2024 maksetaan viimeistään lokakuun 31. päivänä 2024 vuokranantajan osoittamalle tilille laskua vastaan.

Vuokra ajalta 1.1.2025-31.12.2028 maksetaan kalenterivuositain viimeistään huhtikuun 30. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille laskua vastaan.

Vuokra ajalta 1.1.2029-x.x.2029 maksetaan viimeistään huhtikuun 30. päivänä 2029 vuokranantajan osoittamalle tilille laskua vastaan.

2.4 Vuokran maksamisen viivästyminen

Mikäli vuokran maksaminen viivästyy, erääntyneille erille maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

3 Vuokra-alueen käyttö

3.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla Kauniaisten laskettelurinteen lastenrinteen (ns. Lastenmaa) vaihetta 1 varten siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty ja käytöstä on tässä sopimuksessa erikseen sovittu.

Vuokralaisella ei ole oikeutta rakentaa rakennuksia vuokra-alueelle.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kokonaisuudessaan vuokra-alueesta kaikkine siihen liittyvine rakenteineen ja rakennelmineen, niiden suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta sekä kaikista rakentamisen edellyttämistä muutostöistä. Edellä mainituista ja vastaavista muutostöistä on sovittava erikseen vuokranantajan kanssa.

Vuokralainen sitoutuu yleisen turvallisuuden varmistamiseksi aitaamaan alueen tarpeellisilta osin vuokranantajan erikseen edellyttämän mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki käyttötarkoituksen edellyttämät viranomaisluvut ja vastaa näiden hankkimisesta kustannuksellaan sekä että vuokralainen noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokra-aluetta ei saa ilman vuokranantajan lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen eikä vuokra-alueella saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka häiritsee ympäristöä tai aiheuttaa vuokranantajalle tai muille vahinkoa tai haittaa.

3.2 Toteuttamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu toteuttamaan vuokra-alueelle laskettelurinteen lastenrinteen ja pulkkamäen Lastenmaa-hankkeen suunnitelman mukaisesti, yhden (1) vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta valmiiksi siten, että ne ovat käyttöön otettuja.

Mikäli vuokralainen laiminlyö toteuttamisvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kuukauden kuluttua toteuttamisvelvoitteen täyttämiseksi asetetun määräajan päättymisestä lukien. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten kohdassa 5.4 on määritelty.

3.3 Vuokra-alueen kunnossapito

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen kunnossapidosta ja on velvollinen pitämään vuokra-alueen hyvässä kunnossa sekä huolehtimaan alueen siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokralainen vastaa vuokra-alueen jätehuollosta. Vuokranantaja ei osallistu vuokra-alueen huoltotoimenpiteisiin.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen puiden kunnan seurannasta ja hänen tulee välittömästi ryhtyä toimenpiteisiin vaaraa aiheuttavien puiden osalta.

Mikäli vuokranantaja joutuu kaatamaan huonokuntoisen puun vuokralaisen laiminlyönnin takia, vuokranantaja on oikeutettu veloittamaan vuokralaiselta puun kaatamisesta aiheutuneet kulut.

Muuhun puiden kaatamiseen on saatava vuokranantajan lupa.

Puiden kaatamisessa on kaikissa tapauksissa noudatettava niitä koskevia säännöksiä ja määräyksiä. Kunnossapitotöiden ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeytymisestä vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei myöskään ole oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

3.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu tai roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana pilaantunut tai roskaantunut, vuokralainen huolehtii alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain (86/2000) 12 luvussa ja/tai jätelain (1072/93) 4 luvussa säädetään.

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

3.5 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Vuokranantaja ilmoittaa katselmuksesta ennalta vuokralaiselle. Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, on puutteellisuus korjattava vuokranantajan määräämässä kohtuullisessa ajassa.

3.6 Alivuokraus ja hallinnan luovuttaminen

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

4 Uudelleen vuokraus

4.1 Vuokralaisen oikeus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 1 mainitun vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset veloitteensa ja
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen.

4.2 Vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus

Vuokralaisen tulee viimeistään yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittaa kirjallisesti vuokranantajalle, mikäli vuokralainen haluaa käyttää edellä kohdassa 4.1 tarkoitettua oikeuttaan uhalla, että vuokralainen muutoin menettää tämän oikeuden. Vuokranantaja on velvollinen kohtuullisessa ajassa ilmoittamaan vuokralaiselle, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

5 Lunastaminen

5.1 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa sopimuksen kohdassa 1 tarkoitetun vuokra-ajan päätyttyä vuokra-alueella sijaitseva vuokralaisen omaisuus, jonka voidaan katsoa palvelevan vuokra-alueen tulevaa käyttöä.

5.2 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasopimuksen päättymisen ajankohtana. Arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista eikä ylellisyyslaitteita.

5.3 Uudelleenvuokrauksen vaikutus lunastusoikeuteen

Mikäli osapuolet sopivat kohdassa 1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokra-ajan päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusoikeus siirtyy uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi kunnes sopimuksen voimassaolo muutoin lakkaa.

5.4 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasopimuksen päättyessä viemään pois sellaisen omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä se 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 Vuokraoikeuden luovuttaminen

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle.

7 Muut sopimusehdot

7.1 Kulkuyhteys vuokra-alueelle

Vuokra-alueen kunnossapidon edellyttämä kulku tapahtuu pääasiassa pujottelurinteen pysäköintialueelta vuokra-alueen pohjoisosaan rakennettavaa huoltotietä pitkin. Vuokra-alueen eteläosaan kulku on tarvittaessa mahdollinen ulkoilutietä pitkin. Kulkuyhteydet toimivat myös pelastusreitteinä.

7.2 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen on velvollinen sallimaan vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen ja laitteiden yms. sekä niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle ja sen yli.

Vuokralaisella on oikeus saada edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvista haitoista ja vahingoista korvausta vuokranantajalta.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen sijaitsevat valaisinpylväät (3 kpl) ja katuvalokaapeli ovat vuokranantajan omaisuutta. Vuokranantajalla on tarvittaessa oikeus huoltaa valaisinpylväät ja kaapeli. Valaisinpylväät valaisevat myös vuokra-aluetta ja kustannukset sisältyvät sähköstä käyttöoikeussopimuksessa sovittuun.

7.3 Katualueen yms. luovutusvelvollisuus

Jos vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuhun yleiseen tarkoitukseen, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan mainittuun tarkoitukseen tarvittavan alueen. Vuokralaisella on oikeus saada alueen luovuttamisesta aiheutuvista haitoista ja vahingoista korvausta vuokranantajalta.

Jos olosuhteet luovutuksen myötä ovat muuttuneet sellaisiksi, ettei vuokrasopimuksen voimassa pysyttämistä voida pitää kohtuullisena, vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus.

7.4 Vuokra-alueen luovuttaminen

Vuokranantaja sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokra-aluetta vuokra-ajan kuluessa.

7.5 Sopimusehtojen rikkominen

Mikäli vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, hän on velvollinen maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta sekä sen lisäksi sopimussakkoa kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kaksi kertaa vuotuisen vuokran määrän.

7.6 Vuokrasopimuksen päättäminen

Osapuolella ei ole oikeutta päättää vuokrasopimusta kuin kohdassa 3.2 mainituissa tilanteissa sekä maanvuokralaissa mainituilla perusteilla.

7.7 Maanvuokrasopimuksen tarkistaminen

Mikäli vuokralainen haluaa toteuttaa lastenrinteen Lastenmaa-hankkeen suunnitelman vaiheet 2 ja 3, vuokranantaja sitoutuu vuokramaan näiden vaiheiden toteuttamista varten tarvittavan alueen vuokralaiselle ja osapuolet sitoutuvat päivittämään tämän maanvuokrasopimuksen vastaamaan muuttunutta tilannetta.

7.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli ratkaisuun ei neuvotteluissa päästä, ratkaistaan tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Kauniainen xx

Vuokranantaja:

Kauniaisten kaupunki

xx

Vuokralainen:

GrIFK - Alpine rf

xx

xx

LIITE: Kartta vuokra-alueesta

LIITE
KARTTA VUOKRA-ALUEESTA