

MAANVUOKRASOPIMUS

(Urheilupuisto)

VUOKRANANTAJA

Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5

osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

puhelin: 019 264 5000

päätös: kunnanhallitus 13.4.2026 § xx,
lainvoimainen aikaisintaan xx.x.2026

VUOKRALAINEN

Vireus Oy

y-tunnus: 0942678-8

osoite: Risto Kallion raitti 2, 04600 Mäntsälä

puolesta: toimitusjohtaja

puhelin:

sähköposti:

AIEMMAT MAANVUOKRASOPIMUSET

Osa vuokra-alueesta on ollut vuokrattuna Vireus Oy:lle 23.5.2013 lähtien. Alkuperäistä vuokra-aluetta laajennettiin 10.7.2015 allekirjoitetulla sopimuksen lisäyksellä sekä 25.4.2017 allekirjoitetulla uudella maanvuokrasopimuksella. Tämä maanvuokrasopimus korvaa aiemmat maanvuokrasopimukset.

1. VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoittaman vuokra-alueena on **Vireus –niminen kiinteistö 505-407-73-45** Mäntsälän kirkonkylässä Urheilupuiston alueella. Vuokra-alueen osoite on Risto Kallion raitti 2, 04600 Mäntsälä. Kiinteistön ja siten vuokra-alueen pinta-ala on noin 4 253 m².

Vuokra-alueen asemakaavamerkintä on YU; urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue Vuokra-alue on osa korttelin 317 ohjeellisen tonttijaon mukaisesta tontista 2. Vuokra-alueen rakennusoikeus on 2000 k-m². Vuokra-alue on osoitettu liitekartassa.

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen liikuntahallirakennus piha-alueineen.

Vuokra-alue on osoitettu liitekartassa.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen, liikuntasalirakennuksen rakennuspaikaksi. Vuokra-aluetta ei saa ilman vuokranantajan suostumusta käyttää muuhun tarkoitukseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

Rakentamista varten vuokralaisen tulee hakea tarvittavat poikkeamis- ja rakennusluvut.

2.2. Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennustapaohjeiden, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen, vähintään 1000 k-m²:n suuruisen liikuntasalirakennuksen.

Todetaan, että vuokra-alueen rakentamisvelvoite on täytetty. Mikäli vuokra-alueelle rakennettu rakennus puretaan, tulee vuokralaisen rakentamisvelvoite uudelleen voimaan. Korvaavan rakennuksen rakentaminen tulee aloittaa vuoden kuluessa purkutyön aloituspäivämäärästä lukien ja rakentaminen tulee saattaa kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

2.3. Kunnossapito ym.

Vuokralainen huolehtii rakennustensa ja vuokra-alueensa kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien peruseräparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin peruseräparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai peruseräparannuksista 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 peruseräparannuksista tai muista töistä.

2.4. Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokra-aikaa tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että tontti 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 saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133§:ssä säädetään.

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

2.5. Roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei sen toimesta eikä muutenkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin roskaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siistimisestä siten kuin jätelaissa (646/2011) säädetään.

2.6. Alivuokraus

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

2.7. Katselmukset

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.

2.8. Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus huoltaa ja ylläpitää alueella olevat maanalaiset johdot. Huollon ja ylläpidon aiheuttamista haitoista ja vahingoista vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan erilliskorvausta.

2.9. Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

2.10. Kulku vuokra-alueelle ja pysäköintipaikat

Kulkuyhteys vuokra-alueelle on Nordenskiöldintieltä Risto Kallion raitin kautta.

Vuokralaisen tulee toteuttaa vuokra-alueelleen henkilökunnan ja asiakkaiden tarpeisiin nähden riittävä määrä autopaikkoja. Pysäköintialueiden reunoille tulee tehdä ja ylläpitää istutuksia.

2.11. Pintavesien kuivatus

Vuokralainen on rakentanut Risto Kallionraitin yläpuolelta valuvien pintavesien kuivatuslinjan osana aiemmin toteutettua rakennushankettaan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan mahdollisista putki- ja johtosirroista, jotka aiheutuvat vuokralaisen rakennushankkeesta tai muusta toiminnasta.

2.12. Nurmialueen hoito

Vuokralainen vastaa nurmialueen hoidosta koko vuokra-alueeltaan sekä lisäksi vuokra-alueen ja Nordenskiöldintien ja Veteraanitien katualueiden väliseltä osuudelta liitekarttaan merkityllä alueella. Aluetta tulee hoitaa siistinä käyttöviheralueena siten, että nurmikon pituus on noin 40-120 mm. Esteiden ympärysten ja rakenteiden reunojen ei tulisi poiketa nurmikon yleisilmeestä.

2.13. Puiden kaataminen

Vuokra-alueen puusto on vuokranantajan omaisuutta. Puiden kaatamisesta tulee sopia vuokranantajan kanssa hyvissä ajoin ennen puunkaatoon ryhtymistä. Vuokralainen vastaa siitä, että tällä on puunkaatoon tarvittavat luvat. Vuokranantajan suostumus ei korvaa muita mahdollisesti tarvittavia lupia. Kaadetut puut kuuluvat vuokranantajalle, ellei asiasta erikseen sovita toisin.

3. VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 40 vuotta.

Vuokra-aika alkaa xx.x.2026 ja päättyy xx.x.2066.

3.2. 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 velvollisuutensa;
- 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. Vuokran määrä

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on **viisituhatta kaksisataakahdeksankymmentäneljä euroa ja viisi senttiä (5 284,05 €)**.

Edellä mainittu vuotuinen vuokra on maksettava vuokranantajan osoittamalle tilille kahdessa erässä, eräpäivien ollessa kunkin vuoden kesäkuun 30 päivä ja joulukuun 31 päivä.

*Edellä mainittu perusvuosivuokra on perustuu 25.4.2017 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaiseen perusvuosivuokraan 4 323,52 euroa ja elinkustannusindeksin muutokseen perusindeksin (elokuu 2016) ollessa 1913 pistettä ja tarkistusindeksi (joulukuun 2021) 2338 pistettä: $4\,323,52\text{ €} / 1913 * 2338 = 5\,284,05\text{ €}$.*

4.2. Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokra korotetaan tai lasketaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden **2025 joulukuun** pisteluku, joka on 2338. Tarkistusindeksinä on kunkin kalenterivuoden viimeisen kuukauden pisteluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan vuoden alusta lukien.

4.3. Muut maksut

Vuokranantaja pidättää vesihuoltolaitokselle oikeuden periä vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitettua liittymismaksun. Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan lisämaksun vesihuoltolain mukaisesti.

4.4. Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta. Tämän vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä tässä tarkoitettuja maksamattomia vuokria ei ole.

5. LUNASTAMINEN

5.1. Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokrasuhteen päätyttyä vuokranantajalla on oikeus lunastaa vuokra-alueella olevat rakennukset tai laitokset. Vuokranantajan on ilmoitettava tästä kirjallisesti vuokralaiselle vähintään kuusi (6) kuukautta ennen vuokrasuhteen päättymistä.

Mikäli vuokranantaja ei käytä lunastusoikeuttaan, vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen siirtämään vuokra-alueelta omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja muun

omaisuutensa sekä siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kolmen (3) 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.

Vuokranantaja perii vuokra-alueen tyhjentämis- ja siistimiskulut sekä maanvuokraa vastaavan korvauksen alueen käytöstä tyhjentämis- ja siistimisajalta vuokralaiselta.

Vuokra-alueella on suoritettava tarkastuskatselmus viimeistään kahden viikon kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Vuokralaisen on sovittava katselmuksen ajankohdasta viimeistään yhtä kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä vuokranantajan kanssa.

5.2. Lunastushinta ja sen suorittaminen

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

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 asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittaman määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

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 aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin vuokra-alueen kohdalla olevaa katualuetta ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen liikenteeseen, ovat ostajat velvollisia huolehtimaan katuosuuden puhtaanapidosta ja tarpeellisesta talvihoidosta, ei kuitenkaan enemmän kuin mihin hän 1. momentin mukaan olisi velvollinen.

6.3. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa siten kuin maakaassa säädetään.

6.4. Vuokraoikeuden siirto

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

Mikäli vuokraoikeus siirretään kolmannelle ennen kohdassa 2.2 tarkoitettun rakentamisvelvollisuuden täyttämisen ja ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralainen maksaa kohdassa 6.8 määritetyn sopimussakon.

Vuokralainen ja se, jolle vuokraoikeus on siirretty, ovat velvollisia ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle viipymättä. Ilmoituksen ohien on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

6.5. Laskutus- ja ilmoitusasiat

Vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään, laskutusosoitettaan tai yhteyshenkilöään koskevat muutokset vuokranantajalle.

6.6. Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (340/2002) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.7. Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 2.2 tai 6.1 tarkoitettun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.1 on määrätty.

6.8. Sopimussakko

Jos vuokralainen laiminlyö kohdassa 2.2 tarkoitettun rakentamisvelvoitteen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra kolminkertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Jos vuokralainen siirtää vuokraoikeuden kolmannelle ennen kohdassa 2.2 tarkoitettun rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertakorvauksena sopimussakon, jonka määrä on 20-kertainen täysimääräinen vuosivuokra.

6.9. Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen rajat sekä maasto-olosuhteet sekä verrannut näitä kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

6.10. Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisterin tietoja
- kaavakartat ja määräykset

6.11. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.12. Sopimuksen voimaantulo ja purkava ehto

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on osapuolten toimesta allekirjoitettu ja kunnan vuokrauspäätös on saavuttanut lainvoiman. Mikäli vuokrauspäätös ei saavuta lainvoimaa, tämä maanvuokrauspäätös purkautuu välittömästi vaikutuksin. Tällöin osapuolten välillä jää edelleen voimaan aiempi 25.4.2017 allekirjoitettu maanvuokrasopimus.

LIITE Kartta vuokra-alueesta

PÄIVÄYS Mäntsälässä xx. xxxkuuta 2026

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä vuokrasopimus on tehty kahtena (2) kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle.

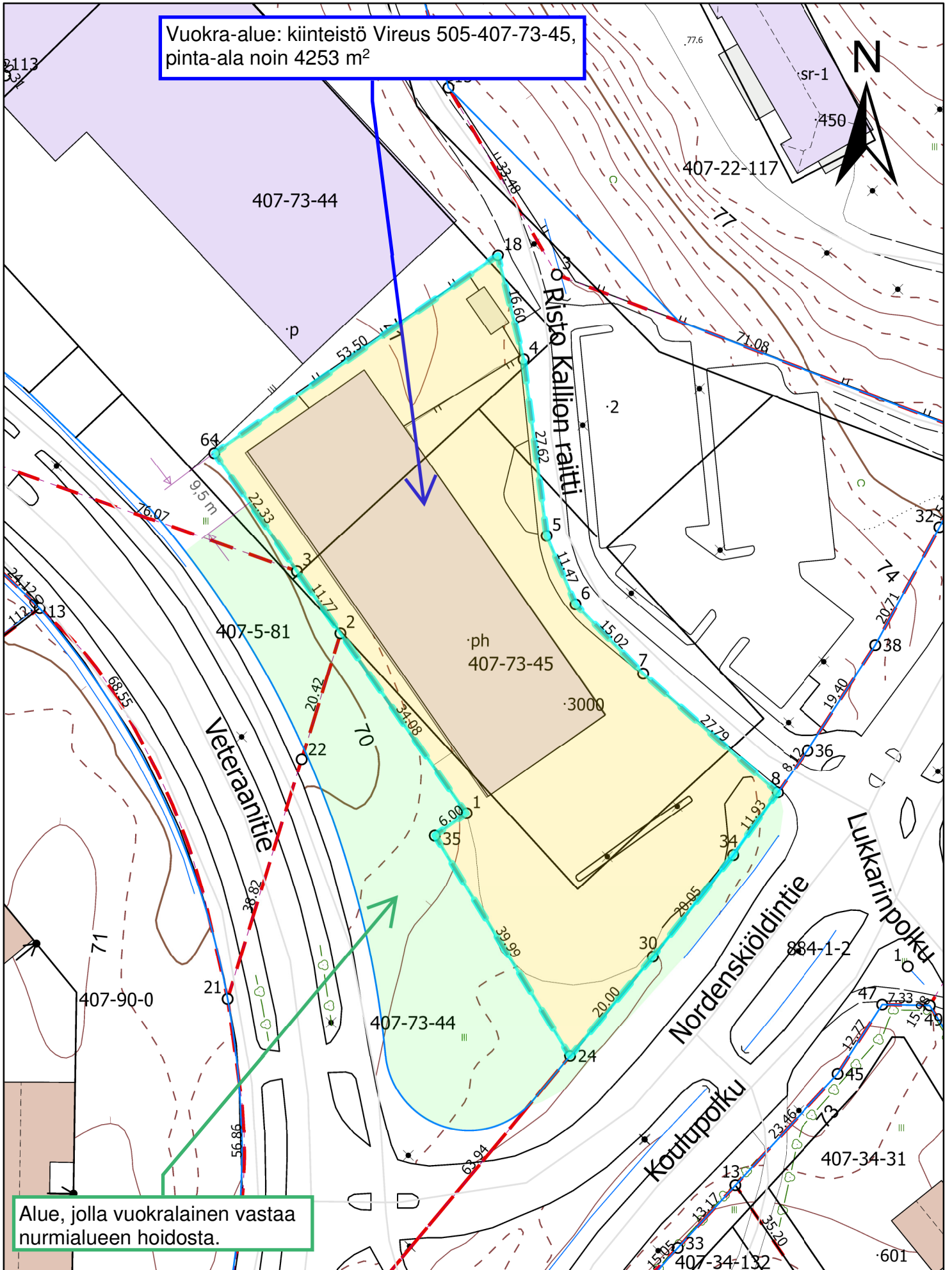
VUOKRANANTAJA
Mäntsälän kunta

VUOKRALAINEN
Vireus Oy

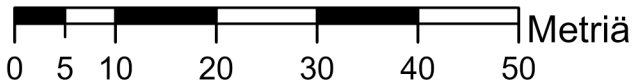
kuntakehitysjohtaja

toimitusjohtaja

Vuokra-alue: kiinteistö Vireus 505-407-73-45,
pinta-ala noin 4253 m²



Alue, jolla vuokralainen vastaa
nurmialueen hoidosta.



Mittakaava: 1:750