

MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä vuokrasopimus perustuu kunnanhallituksen 21.5.2019 § 194 päätökseen. Päätös on lainvoimainen.

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Sipoon kunta Y-tunnus: 0203533-8 PL 7, 04131 Sipoo
Vuokralainen:	Kallbäck Fbk r.f Yhdistysrekisterinumero: 180590 y-tunnus:3054444-7

1.2 Vuokrakohde

- Vuokralaisen omistama vuonna 1952 rakennettu sekä 1980-luvulla laajennettu VPK-talo, ulkomitoin noin 242 m².
- Vuokranantajan varistorakennus ulkomitoin noin 45 m², ulkorakennus on purkukuntoinen.
- Liitekartan mukainen noin 1150 m² suuruinen määräala kiinteistöstä Ruxas 753-414-3-137 Sipoon kunnassa, jolla sijaitsee edellä mainitut rakennukset.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla yhdistyksen kokoontumiskäyttöön ja pysäköintialueeksi.

Vuokralaisen omistamassa rakennuksessa, joka kunnan 1998 listauksessa numerolla 291 mainitaan kulttuurihistoriallisena suojelukohteena sekä suojelualueena, toimii myös ym. moottorimuseo, jonka toimintaan kuuluu koneiden ja laitteiden ja osien varastointia sekä pienimuotoista entisöintiä. Vuokralaisen VPK talossa on 2019 valettu teollisuusbetonilattia. Moottorimuseolla arvellaan olevan käyttöä myös vuokrattavalle varistorakennukselle 1.2. b

2.2 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan. Kunta antaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen myötä suostumuksensa alivuokrata vuokra-aluetta tässä sopimuksessa mainitulle alivuokralaiselle:

Sibbo Motorhistoriska förening r.f., Sipoo
Yhdistysrekisterinumero: 215213
y-tunnus:3077224-7
osoite: Stor-Rösvägen 76, 01150 Söderkulla

Vuokralaisella ja alivuokralaisella on oikeus lyhytaikaisesti ja kertaluontoisesti vuokrata tilat esim. tilaisuuksia varten.

2.3 Kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan oman ja vuokraamansa rakennusten sekä vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Kasvavia puita, jotka voivat aiheuttaa vaaraa turvallisuudella saa kaataa.

2.4 Perusparannukset

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsomansa vuokra-alueeseen ja sen rakennuksiin kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista sekä luvanvaraisten töiden lupien hakemisesta.

Vuokranantajan omistamaa rakennusta ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Rakennuksen turvallisuuden vaatima osapurkaus & korjaustarve suunnitellaan yhdessä Sipoon rakennusvalvonnan kanssa. Näin muodostunut suunnitelma hyväksytetään vuokranantajalla.

Oleellisiin (=rakennuslupaa vaativa toimenpide) perusparannuksiin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai merkittävää haittaa.

Sipoon Vesi on luvannut kustantaa pohjakankaan ja soraa vuokra-alueen uutta pysäköintialuetta varten. Sipoon Veden osallistuminen rakentamiskustannuksiin edellyttää, että em. hankinnoista on etukäteen sovittu Sipoon Veden kanssa.

2.5 Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus

Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokranantaja toteaa, että rajanaapurina toimii Sipoon Veden jäteveden tyhjennyspiste, jonka alue viertää vuokra-alueelle sekä sen rajaojaan. Jätevesipistettä perustaessa jäteputkien suunnittelu- ja/tai rakennusvirheen takia jätevettä nousi vuokralaisen lattiakaivoista ja

WC-pönttöihin, vuokralaisen edustajan kertomuksen mukaan.

Osapuolet toteavat, että Sipoon Veden jätevesipistettä käyttää sen useat asiakkaat päivittäin aiheuttaen toiminnallaan sekä teknisistä tai inhimillisistä virheistä johtuvia riskejä vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantumiselle. Sellaisen pilaantumisen osalta vuokralainen on vastuuvapaa.

Se osa tällä sopimuksella vuokratusta alueesta, jolla sijaitsee vuokralaisen omistama rakennus 1.2a, on kunnan suostumuksella ollut vuokralaisen käytössä aikaisemmin.

Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tätä sopimusta tehtäessä tai aiemmin tutkittu. Mikäli 1.2 a rakennuksen alta tai sen välittömässä läheisyydessä havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, joiden voidaan katsoa olevan peräisin vuokralaisen aiemmasta toiminnasta, vuokralainen vastaa kustannuksellaan alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Vuokralaisen käytöstä poistettu maahan asennettu polttoöljytankki on tarkastettu ja todettu ehjäksi, se nostetaan kuitenkin tarpeettomana vuoden 2019 aikana.

2.6 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä kuitenkin vuokra-aikana ympäristösuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla on pilaantunut, vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vahingosta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään sekä vastaamaan omalta osaltaan vahingon korjaamisesta.

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

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 MRL 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen vuokra-alueelle sekä MRL 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai vuokra-alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen vuokra-alueelle.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

3 VUOKRASUHTTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 20 vuotta.

Vuokra-aika alkaa 1.6.2019 ja päättyy 31.5.2039.

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 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, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kymmenen (10) euroa.

Sipoon kunta laskuttaa vuokralaista etukäteen vuosittain lokakuussa. Vuodelta 2019 ei peritä vuokraa.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokralaiselle on kuitenkin yhdistyksenä oikeus hakea kunnallista tukea esim. rakennustoimintaansa.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen 1.2 b sekä 1.2 c kohteiden arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

4.2 Vuokratun rakennuksen vakuutus

Vuokralainen vakuuttaa vuokrakohteen 1.2b irtaimiston omalla kustannuksellaan.

Vuokralainen voi erillisenä kohteena vakuutus sopimuksessa vakuuttaa tekemänsä perusparannukset ja korjaustyöt omaan lukuunsa.

4.3 Maksamattomat vuokrat

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

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 1.2 a tarkoitetun rakennuksen 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 lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun tai siksi kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Milloin kunta on viimeistään 6 kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 10 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokra-maksusta, joka ei ylitä yllä kohdassa 4.1 sovittua

vuokraa tarkistettuna elinkustannusindeksin vastaavalla määrällä uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa, vähintään kolmen kuukauden määrä-ajassa kirjallisesti hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

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. Nämä listataan yhteisesti katselmuksen pöytäkirjassa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen saantokuntoon.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 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 ja maksaa ym. arvioitua kustannusta vastaava summa vuokralaiselle vuokrasopimuksessa mainitun kohteen 1.2.a lunastuksena.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokranantajan omistama rakennus 1.2 b ja vuokralaisen omistama irtaimisto tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralainen saa mahdollisen korvauksen ottamansa irtaimisto vakuutuksen mukaisesti. Koska rakennus vuokratessa on arvoton ja purkukunnossa, jälleenrakentamista ei voida katsoa kohtuulliseksi.

Jos vuokralaisen omistaman vuokrasopimuksen kohdan 1.2 a rakennus tuhoutuu kokonaan tai osittain, vuokrasopimuksesta neuvotellaan uudelleen osapuolten välillä.

Mikäli kohdan 1.2 a rakennus tuhoutuu täysin, vuokranantajalle ei ole lunastusvastuuta.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta vuokranantajaa kuulematta toiselle. Vuokraoikeuden siirtoon tarvitaan vuokranantajan suostumus.

Mikäli vuokraoikeus luovutetaan kolmannelle osapuolelle, on vuokranantajalla oikeus tarkistaa alueesta perittävän vuokran määrää, tämä ei koske tapausta että yllä mainittu nykyinen alivuokralainen yhdistyksenä olisi vuokraoikeuden saaja.

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. Ym. lain 21 § kohta 1 ei kuitenkaan tarkoita tässä sopimuksessa mainittua alivuokralaista.

6.6 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kunnalle sopimussakkoa enintään 1000 euroa.

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

6.7 Vesi- ja viemäri

Vuokralaisella on olemassa oleva sopimus Sipoon Veden kanssa. Mahdollisista muutoksista sovitaan Sipoon Veden kanssa.

6.8 Jätehuolto

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

6.9 Vuokra-alueen kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

6.10 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

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

Tätä sopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Sipoossa 5.11.2019

Vuokranantajan puolesta





