

MAANVUOKRASOPIMUS

1. Sopijapuolet

Vuokranantaja Parkanon Kaupunki

Y-tunnus: 0136311-0

Osoite: Parkanontie 37, 39700 Parkano

jäljempänä "**Vuokranantaja**" tai "**Kaupunki**"

Vuokralainen Padel Parkano ry

Y-tunnus: 3169269-5

Osoite: Teollisuustie 9 B, 39700 Parkano

jäljempänä "**Vuokralainen**"

2. Vuokra-alue ja käyttötarkoitus

2.1 Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle omistamastaan kiinteistöstä 581-5-5081-2 liitteen 1 karttaan merkityn noin 760 m²:n suuruisen alueen, jäljempänä "**Vuokra-alue**".

2.2 Vuokra-alue luovutetaan Vuokralaisen hallintaan padel- ja liikuntatilarakennuksen rakentamista, ylläpitämistä ja liikuntatoiminnan harjoittamista varten.

2.3 Vuokra-aluetta ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta käyttää olennaisesti muuhun tarkoitukseen.

2.4 Tämä sopimus on maanvuokralain 72 §:ssä tarkoitettu muu maanvuokra.

3. Vuokra-aika

3.1 Vuokrasopimus on määräaikainen ja voimassa yhdeksän (9) vuotta ja yksitoista (11) kuukautta.

3.2 Vuokra-aika alkaa xx.xx.2026 ja päättyy xx.xx.2036, ellei sopimusta jatketa kirjallisesti.

4. Vuokra ja sen määräytyminen

4.1 Vuokra on 76 euroa vuodessa. Vuokran määräytymisperusteet on eritelty liitteessä 3.

4.2 Vuokra jakautuu kahteen osaan:

- a) Maanvuokra – Vuokra-alueen markkinaehtoinen maanvuokra; sekä
- b) Palvelu- ja energiaveloitus – erikseen laskutettavat kiinteistöhuolto, siivous, kaukolämpö ja sähkö.

4.3 Maanvuokran osuus ja palveluveloituksen osuus ilmoitetaan liitteessä 3 erikseen.

Vuokranantaja erittelee laskuissaan arvonlisäveron kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverolainsäädännön mukaisesti.

4.4 Maanvuokran osuus sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100). Perusvuokrana pidetään sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevaa maanvuokran osuutta ja perusindeksinä sopimuksen allekirjoituskaukautta edeltävän kuukauden elinkustannusindeksin pistelukua.

Maanvuokran osuus tarkistetaan vuosittain tammikuun 1. päivästä lukien. Tarkistusindeksinä käytetään tarkistusta edeltävän lokakuun elinkustannusindeksin pistelukua. Tarkistettu maanvuokran osuus lasketaan seuraavasti:

Tarkistettu maanvuokran osuus = perusvuokra × (tarkistusindeksi / perusindeksi).

Maanvuokran osuutta ei indeksin alentumisen perusteella kuitenkaan alenneta alle perusvuokran.

Ensimmäinen tarkistus tehdään 31.12.2027.

4.5 Palvelu- ja energiaosuutta, joka muodostuu kiinteistöhuollon, siivouksen, kaukolämmön ja sähkön kustannuksista, ei sidota indeksiin. Osuutta tarkistetaan vuosittain vastaamaan Vuokranantajalle kyseisten palvelujen ja energian järjestämisestä aiheutuneiden dokumentoitujen kustannusten muutosta.

Tarkistus tehdään vertaamalla päättyneen kalenterivuoden toteutuneita kustannuksia palvelu- ja energiaosuuden perusteena oleviin edellisen tarkistuskauden kustannuksiin. Palvelu- ja energiaosuutta voidaan kustannusten muutosta vastaavasti korottaa tai alentaa.

Vuokranantajan tulee toimittaa Vuokralaiselle kirjallinen laskelma tarkistuksen perusteista sekä selvitys toteutuneista kustannuksista viimeistään tarkistusvuotta seuraavan tammikuun loppuun mennessä. Tarkistettu palvelu- ja energiaosuus tulee voimaan kyseisen vuoden tammikuun 1. päivästä lukien. Tammikuuta koskeva mahdollinen veloituksen oikaisu huomioidaan seuraavassa vuokralaskussa.

Ensimmäinen tarkistus tehdään 31.12.2027.

5. Rakentamisvelvollisuus ja rakennushanke

5.1 Vuokralainen sitoutuu rakennuttamaan Vuokra-alueelle padel- ja liikuntatilarakennuksen hyväksytyjen suunnitelmien (liite 2) mukaisesti.

5.2 Rakennuksen tulee olla valmis ja käyttöönotettavissa viimeistään 31.12.2027, elleivät osapuolet kirjallisesti toisin sovi.

5.3 Vuokralainen vastaa rakennushankkeen toteuttamisesta, rakentamiskustannuksista ja rakennuttamisesta sekä siitä, että rakennus täyttää viranomais määräykset ja hyväksytyt suunnitelmat.

5.4 Vuokranantaja hakee rakentamisluvan omissa nimissään maanomistajana Vuokralaisen toimittaman aineiston perusteella ja Vuokralaisen kustannuksella.

6. Rakennuksen omistus

6.1 Vuokralainen omistaa Vuokra-alueelle rakentamansa rakennuksen sekä omalla kustannuksellaan hankkimansa laitteet ja rakennelmat.

6.2 Vuokralainen vastaa rakennuksen vakuuttamisesta vähintään täydestä jälleenhankinta-arvosta sekä omistamaansa rakennukseen kohdistuvan kiinteistöveron maksamisesta.

6.3 Vuokralaisella tulee lisäksi olla toimintansa edellyttämä riittävä vastuuvakuutus. Vuokralainen esittää Vuokranantajan pyynnöstä selvityksen vakuutusten voimassaolosta.

7. Viereisen urheilutalon käyttö

7.1 Vuokralaisella ja sen asiakkailla on oikeus käyttää toiminnan yhteydessä Vuokra-alueen vieressä sijaitsevan kaupungin omistaman urheilutalon pukuhuone- ja suihkutiloja.

7.2 Kulkujärjestelyissä noudatetaan Vuokranantajan turvallisuutta, kulunvalvontaa, aukioloaikoja ja tilojen käyttöä koskevia kohtuullisia ohjeita. Käyttöoikeus ei anna yksinomaista hallintaoikeutta urheilutalon tiloihin.

7.3 Urheilutalon käytöstä mahdollisesti perittävästä korvauksesta ja vastuunjaosta sovitaan erikseen ennen käyttöönottoa.

8. Kiinteistöhuolto, siivous, lämmitys ja sähkö

8.1 Vuokranantaja järjestää rakennuksen kiinteistöhuollon ja siivouksen. Rakennuksen lämmitysmuotona on kaukolämpö. Vuokranantaja vastaa lämmitys- ja sähkösopimusten käytännön järjestelyistä.

8.2 Kustannukset veloitetaan kohdan 4 ja liitteen 3 mukaisesti. Osapuolet sopivat ennen käyttöönottoa tarkemmin huollon ja siivouksen sisällöstä ja palvelutasosta.

9. Kaupungin käyttöoikeus rakennukseen

9.1 Vuokranantajalla on oikeus käyttää rakennuksen liikuntatiloja arkisin aamu- ja päiväaikaan kaupungin järjestämään toimintaan (esim. koulut, varhaiskasvatus).

9.2 Kaupunki maksaa varaamistaan ja käyttämistään vuoroista erikseen sovittavan käytön määrään perustuvan tilavuokran. Käytön arvonalisäverokohtelu määräytyy kulloinkin voimassa olevan lain mukaan.

9.3 Tapahtuma- ja messukäytöstä sovitaan erikseen riittävän ajoissa etukäteen Vuokralaisen ennalta sovitut varaukset mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

10. Vuokraoikeuden luovutusrajoitus

10.1 Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle ensimmäisen viiden (5) vuoden aikana vuokra-ajan alkamisesta.

10.2 Viiden vuoden määräajan jälkeen vuokraoikeus saadaan siirtää rakennuksen uuden omistajan tai haltijan kanssa, jos uusi vuokralainen sitoutuu kirjallisesti noudattamaan tämän sopimuksen ehtoja. Rakennuksen omistusoikeutta ja vuokraoikeutta ei saa siirtää toisistaan erillään ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta.

11. Erilliset sopimukset – avustus ja optio

11.1 Tähän sopimukseen ei sisälly kaupungin avustusta eikä rakennuksen lunastusta tai osto-oikeutta.

11.2 Mahdollisesta investointiavustuksesta päätetään ja sovitaan erillisessä avustuspäätöksessä ja avustussopimuksessa.

11.3 Mahdollisesta Vuokranantajan oikeudesta lunastaa rakennus vuokrasuhteen päättyessä tai muuna ajankohtana sovitaan erillisessä optio- / lunastussopimuksessa, johon viitataan tässä sopimuksessa. Muutoin rakennuksen lunastamiseen ja pois siirtämiseen sovelletaan maanvuokralain 76 §:ää.

12. Rakennuksen käyttö ja kunnossapito

12.1 Vuokralainen pitää rakennuksen asianmukaisessa kunnossa ja käyttää sitä huolellisesti käyttötarkoituksen mukaisesti.

12.2 Vuokralainen vastaa omistajalle kuuluvista korjaus-, perusparannus- ja uusimisvelvoitteista siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole sovittu niiden kuuluvan Vuokranantajalle.

12.3 Vuokralainen vastaa toimintansa edellyttämistä luvista, viranomaisvelvoitteista ja turvallisuusjärjestelyistä.

13. Sopimusrikkomukset

13.1 Jos Vuokralainen olennaisesti rikkoo sopimusehtoja eikä korjaa rikkomustaan Vuokranantajan kirjallisesta huomautuksesta huolimatta kohtuullisessa määräajassa, Vuokranantajalla on oikeus käyttää lain ja sopimuksen mukaisia oikeussuojakeinoja.

14. Vuokrakauden päättyminen

14.1 Osapuolet neuvottelevat viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä vuokrasuhteen jatkamisesta ja rakennuksen kohtalosta.

14.2 Jatkamisesta tehdään erillinen kirjallinen sopimus. Mikäli vuokrasuhdetta ei jatketa eikä rakennusta lunasteta erillisen optiosopimuksen nojalla, Vuokralainen poistaa rakennuksensa ja saattaa alueen asianmukaiseen kuntoon, jollei toisin kirjallisesti sovita tai pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

15. Vahingonkorvaus ja vastuut

15.1 Kumpikin osapuoli vastaa toiselle aiheuttamastaan välittömästä vahingosta, joka johtuu sopimuksen rikkomisesta tai tuottamuksesta.

15.2 Vuokralainen vastaa harjoittamastaan toiminnasta ja asiakkaidensa turvallisuudesta. Vuokranantaja vastaa järjestämiensä huolto- ja siivouspalvelujen asianmukaisesta järjestämisestä.

16. Vuokraoikeuden kirjaaminen

16.1 Vuokralaisella on oikeus hakea vuokraoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Vuokralainen vastaa kirjauskustannuksista.

17. Sopimuksen muuttaminen

17.1 Kaikki muutokset on tehtävä kirjallisesti molempien osapuolten hyväksyminä. Kirjallisesti tehtävään vuokrasopimukseen on otettava kaikki sopimusehdot.

18. Erimielisyydet

18.1 Erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Muutoin asia ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa, ellei pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

19. Sopimuksen voimaantulo

19.1 Sopimuksen voimaantulo edellyttää, että hankkeelle on myönnetty toteuttamisen mahdollistava rakentamislupa ja että Vuokranantajan toimivaltainen toimitusjohtaja on hyväksynyt tämän maanvuokrasopimuksen lainvoimaisella päätöksellä.

19.2 Sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Paikka ja aika: Parkanossa ___/___2026

Vuokranantaja

Vuokralainen

Parkanon kaupungin puolesta

Padel Parkano ry:n puolesta

Kari Santikko

Petri Niinimäki

tekninen johtaja

toimitusjohtaja

Liitteet

Liite 1: Vuokra-alueen kartta

Liite 2: Rakennuksen suunnitelmat

Liite 3: Vuokran ja palveluveloituksen määräytymisen perusteet (maanvuokra eriteltynä + palveluveloitus + ALV-käsittely)