

## MAANVUOKRASOPIMUS

### SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja: Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2  
Vuokralainen: Tampereen Pallo-Veikot ry, y-tunnus 0155605-1

### VUOKRA-ALUE

Karttaliitteeseen merkitty noin 10125 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue tilasta Härmälä RN:o 1:5 (Multisilta).  
Kiinteistötunnus: 837-591-1-5-V0010  
Osoite: Multisillankatu.

### 1. VUOKRASUHTEEN KESTO

#### 1.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.2.2023 ja päättyy 31.1.2043.

#### 1.2 Uudelleen vuokraus

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

- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä (1) 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.

### 2. VUOKRA

#### 2.1 Vuokran määrä

Vuokra ensimmäiseltä kalenterivuodelta on kuusituhatta seitsemänkymmentäviisi ja 00/100 (6.075,00) euroa.

#### 2.2 Indeksiehto

Tammikuun 1. päivästä 2024 alkaen vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) siten, että perusindeksinä pidetään indeksilukua sata (100) ja tätä vastaavana perusvuokrana kolmesataayksi ja 19/100 (301,19) euroa vuodessa. Kunkin kalenterivuoden tarkistettu vuokra saadaan kertomalla perusvuokra luvulla, mikä saadaan jakamalla tarkistusindeksi perusindeksillä 100. Tarkistusindeksi on edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi.

#### 2.3 Vuokran maksaminen

Kunkin kalenterivuoden vuokra maksetaan yhdessä erässä. Eräpäivä on 31.7.

Vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka.

#### 2.4 Vuokran tarkistaminen

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

#### 2.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, on velvollinen maksamaan viivästyskorkoineen myös ne vuokrat, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

### **3. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**

#### **3.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty sekä tämän sopimuksen liitteessä nro 1. määrätty.

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

#### **3.2 Rakentamisvelvoite**

Vuokramies sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan tekonurmipinnoitetun jalkapallokentän sekä halutessaan kentän käyttöön soveltuvan valaistuksen kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Jos kenttä osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu tai se puretaan, se on rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä pidentää tässä tarkoitettuja rakentamisaikoja.

#### **3.3 Kunnossapitovelvollisuus**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan mahdollisten rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontaviranomaisen luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Perusparannustöihin tulee saada tarvittavat viranomaisluvut.

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, ellei niin erikseen sovita.

#### **3.4 Maa- ja kiviaines**

Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvä ylijäämämaa- ja kiviaines on vuokranantajan omaisuutta, joka tulee vuokralaisen kustannuksella toimittaa vuokranantajan osoittamaan paikkaan. Mikäli vuokranantajalla ei ole osoittaa kiviainekselle vastaanottoaikkaa eikä vuokranantaja muuta ilmoita, kiviaineksen omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan aineksesta kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

#### **3.5 Rakennushankkeen toteuttaminen**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki hankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

#### **3.6. Maaperän pilaantuminen**

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen puhdistamistoimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa viranomaisen asettaman kunnostustason edellyttämästä

puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen niiden toteuttamista. Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaiselle tai vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulaissa (527/2014) tarkoitetulla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa pilaantunut alue vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt jätettä tai muuta ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on velvollinen pyydettäessä esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta ja vuokra-alueella säilytetyistä jätteistä ja aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokranantajan pyynnöstä vuokralaisen tulee kustannuksellaan tutkituttaa vuokra-alueen maaperä ja/tai pohjavesi.

### **3.7 Alivuokraus**

Vuokramiehellä on oikeus luovuttaa kenttä edelleen liitteen nro 1. mukaisesti, muutoin vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

### **3.8 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 etukäteen vuokralaiselle.

Jos katselmuksella aiheuttaa muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

### **3.9 Yhdyskuntatekniset laitteet ja maanalaiset hankkeet**

Kaupungilla tai kaupungin oikeuttamalla alueen yhteistä perusinfrastruktuuria toteuttavalla toimijalla on oikeus korvauksetta sijoittaa tontille yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevat tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, joita varten saadaan tarvittaessa perustaa rasitteet kaupungin hyväksi. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

Vuokralainen on velvollinen kohtuullista vuokraa vastaan tarvittaessa varaamaan ja luovuttamaan tontille rakennettavasta rakennuksesta yleistä sähkönjakelua varten tarvittavalle muuntamolalle tarkoituksenmukaisen, enintään 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen teknisen tilan tai luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusosalta tai sen ulkopuolelta sopivan alueen erillistä muuntamorakennusta varten.

Lisäksi kaupungilla tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

### **3.10 Vuokraoikeuden siirto**

Vuokramiehellä on oikeus siirtää vuokraoikeus kaupunkia kuulematta Tampereen Pallo-Veikot ry:n perustamalleen tai omistamalleen yhtiölle. Mikäli yhtiön osake-enemmistö tai todellinen määräämisvalta yhtiön hallinnossa siirtyy siltä tai niiltä, jolla tai joilla se tätä sopimusta allekirjoitettaessa on ollut, on kaupungilla oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään välittömästi.

## **4. SOPIMUKSEN PURKAMINEN JA IRTISANOMINEN**

Sopijapuolella on oikeus purkaa tai irtisanoa sopimus maanvuokralaisissa (258/66) mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 3.2 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen. Vuokralaisen omaisuutta ja alueen siistimistä koskee tällöin mitä kohdassa 5.3 on määrätty.

## **5. LUNASTUS**

### **5.1 Vuokranantajan lunastusoikeus ja -velvollisuus**

Kun vuokrasuhde päättyy, vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokramiehen omistamat vuokra-alueella sijaitsevat, edellä 3.2 kohdassa tarkoitettun kentän tarpeisiin vuokramiehen toimesta rakennetut rakenteet ja laitteet.

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokramiehen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kentän tulevaa käyttöä.

Mikäli asianosaiset sopivat vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Milloin vuokranantaja on 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 entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta

### **5.2 Lunastushinta**

Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

### **5.3 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 tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksen mukaisella tavalla ja 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 Sopimussakko**

Kohdassa 3.2 mainitun rakentamisvelvoitteen laiminlyöneen vuokralaisen on suoritettava kaupungille sopimussakkoa, ellei kaupunki vuokralaisen hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä. Sopimussakko on ensimmäiseltä rakentamisvelvoitteelle asetetun määräajan ylittävältä vuokravuodelta voimassa olevan vuotuisen vuokramaksun kaksinkertainen määrä ja tätä seuraavilta vuokravuosilta voimassaolevan vuotuisen vuokramaksun kolminkertainen määrä siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on loppuun saatettu.

Jos vuokraoikeus siirretään ennen kuin kohdassa 3.2 mainittu rakentamisvelvoite on täytetty, on vuokralaisen suoritettava kaupungille sopimussakkoa vuotuisen vuokramaksun kaksikymmentäviisikertainen määrä, ellei kaupunki vuokralaisen hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä.

### **6.2 Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen**

Vuokralainen on tarkastanut tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

### **6.3 Vuokraoikeuden kirjaaminen**

Vuokralaisen tulee hakea vuokraoikeutensa kirjaamista siten kuin maakaassa (540/95) säädetään.

#### **6.4 Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito**

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua tai yleistä aluetta ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

#### **6.5 Tietojen antaminen**

Vuokranantajalla on oikeus pyydettyessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

#### **6.6 Muutosten ilmoittaminen**

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti kiinteistötoimelle nimeään ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

#### **6.7 Mittauskustannukset**

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen mahdollisista mittauskustannuksista.

#### **6.8 Riitojen ratkaiseminen**

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

#### **6.9 Lainvoimaisuus**

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kaupungin osalta sitten kun kaupungin viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

Tampereella \_\_\_\_\_kuun \_\_\_\_\_ . päivänä 2022

Tampereen kaupunki, kiinteistötoimi

Vuokralainen:  
Tampereen Pallo-Veikot ry

Virpi Ekholm  
kiinteistöjohtaja