

# MAANVUOKRASOPIMUS

LUONNOS

## 1. JOHDANTO

Tämä maanvuokrasopimus perustuu Raahen kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen 00.00.2024 § \_\_\_\_.

**1.1 Sopijapuolet** Vuokranantaja: Raahen kaupunki, Y-tunnus 1791817 -6  
PL 62, 92101 Raahe  
Vuokralainen: Fc Raahe ry, Y-tunnus 0987688-5  
perustettavan osakeyhtiö FC Raahe Oy:n lukuun  
PL 122, 92101 Raahe

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa kuten maakaaren (540/1995) 14 luvussa säädetään. Kirjaamista on haettava Maanmittauslaitokselta kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun vuokraoikeus on perustettu.

**1.2 Vuokra-alue** Raahen kaupungissa sijaitsevasta kiinteistöstä Raahen kaupungin lahjoitusmaa 678-402-1-50 noin **8775** m<sup>2</sup> suuruinen, liitekartan osoittama alue osoitteessa Uimahallintie 6, Raahe.

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa, Läänihallitus 21.7.1987, merkinnöillä VU ja VU-1, urheilu- ja virkistysaluetta, johon on osoitettu ohjeellinen urheilun suorituspaikka.

## 2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla ylipainehallin pitämiseen liikunta- ja urheilupaikkana oheistoimintoihin. Vuokralainen on oikeutettu ennestään olevan hallin kunnossapitoon ja korjaamiseen sekä hakemaan vuokra-alueelle ylipainehallin laajennuksen tai uuden ylipainehallin rakennuslupaa kuten käyttötarkoituksesta on määrätty asemakaavassa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

Vuokralaisen tulee suorittaa mahdollisen rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

### 2.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja laitteiden kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta vuokra-alueella.

Vuokralainen saa poistaa kasvustoa vuokra-alueelta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

### 2.3. Maaperän/ pohjaveden pilaantuminen

Vuokranantajan toimesta ei ole tutkittu, onko vuokra-alueella ympäristösuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokranantaja vakuuttaa ympäristönsuojelulakiin (527/2014) viitaten ettei tällä ole tietoa vuokrattavalla alueella harjoitetusta sellaisesta toiminnasta, joka olisi aiheuttanut maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai että vuokrattavan alueen maaperässä olisi jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että alue ei Vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään. Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset.

**2.4 Alivuokraus** Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna kirjallista suostumustaan. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus vuokrata erilaista tilankäyttöä tapahtumille ja hallivuoroille.

## 2.5 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.

## 2.6 Tieoikeus ja johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen saa rakennusaikaisen kulkemisen, huolto- ja asiakasliikenteen kulkuoikeuden vuokra-alueelle Uimahallintieltä kaupungin alueiden kautta. Pysäköintipaikkojen käyttämiseen tulee olla kaupungin suostumus. Kulkuyhteydestä ja vuokralaisen käytettävistä olevista autopaikoista tehdään erillinen käyttöoikeussopimus 30.6.2024 mennessä.

Koivuluodon urheilupuistoalueiden käyttö ja kaivaminen muun muassa rakentamisen yhteydessä vaatii teknisestä keskukselta haettavan erillisen sijoittamis- ja kaivuluvan. Vuokralainen voi sijoittaa yhdyskuntateknisiä johtoja ja laitteita sekä energia- ja telekaapeleita vuokra-alueen ulkopuolella maanomistajan alueelle luvat saatuaan. Vuokralainen on velvollinen siistimään kaivuujäljet omalla kustannuksellaan.

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien tai vuokra-alueella olevien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen pitämisen tai sijoittamisen vuokra-alueelle ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Tässä tarkoitetusta toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## 2.7 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta aiheutuvan haitan korvaamisesta päätetään erikseen tehtävällä sopimuksella.

## 3. VUOKRASUHTEEN KESTO

**3.1 Vuokra-aika** Vuokra-aika on 15 vuotta. Vuokra-aika alkaa **1.6.2024** ja päättyy **31.12.2039**.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttöön.

## 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.

## 4. MAKSUT

### 4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kaksituhattakolmesataakuusikymmentäyhdeksän (**2369**) euroa. Ensimmäistä vuokraa laskutetaan 1.10.2024 alkaen.

Vuotuinen vuokra maksetaan kaksi kertaa vuodessa kesä- ja joulukuun kuun loppuun mennessä laskua vastaan.

**4.2 Indeksiehto** Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (vuosi 1951 = 100) niin kuin laissa indeksin käytöstä säädetään. Perusindeksi on maaliskuun 2024 elinkustannusindeksin pisteluku XXXX ja tarkistusindeksinä maksuvuoden huhtikuun pisteluku. Ensimmäinen tämän sopimuksen mukainen indeksitarkistus tehdään vuoden 2025 vuosivuokraan.

### 4.3. Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen maksamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta. Tämän sopimuksen voimaantulohetkellä alue ei ole kenelläkään vuokralla.

## 5. LUNASTAMINEN

### 5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokrasuhteen päättyttyä vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamaa vuokra-alueella sijaitsevaa rakennusta tai muuta laitetta tai laitosta. Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa maanpäälliset rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella pakkohuutokaupalla 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 omaisuutensa suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

## 6. MUUT SOPIMUSEHDOT

### 6.1 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kolmannelle maanomistajaa kuulematta. Jos vuokraoikeus on siirretty kolmannelle, on vuokralainen velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten, kuin maakaareissa (540/95) säädetään.

## 6.2 Muu rakentaminen

Vuokra-alueen välittömässä läheisyydessä ei saa tehdä hallia vaarantavia töitä tai muutoinkaan vaarantaa vuokrakohteen toimintaa.

## 6.3 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

## 6.4 Vahingonkorvaus

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan ja korjaamaan ylipainehallin pitämisestä aiheutuneet vahingot heti vahingon tapahduttua tai erikseen sovittavalla tavalla. Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä eikä korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa vuokranantajan kirjallisesta huomautuksesta huolimatta, voidaan hänet velvoittaa maksamaan vuokranantajalle, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa vuokranantajan harkinnan mukaan kulloinkin rikkomuskohtaisesti enintään 4.1 kohdassa mainitun vuotuisen vuokramaksun viisinkertaisen määrän.

Vuokralainen antaa tarvittaessa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvolluuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi 10 000 euron suuruisen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin vuokralaisen rakennuksiin 1. etusijalla kohdistuvan kiinnitysvakuuden. Kiinnitys haetaan vuokralaisen kustannuksella ja sähköinen panttikirja merkitään Vuokranantajan nimiin.

## 6.5 Lisäehdot

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan jätelakia ja sen nojalla annettuja määräyksiä.

Ellei mahdollisen uudisrakennuksen tai laajennuksen rakennuslupaa myönnetä, ei kumpikaan osapuoli ole toiselle korvausvelvollinen.

Siltä osin, kun jostakin asiasta ei tässä ole sovittu, sovelletaan maanvuokralakia.

## 6.5 Sopimuksen päättyminen

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

Vuokrasopimus purkautuu, mikäli 31.5.2024 saakka voimassa olevan, Arina Areena ylipainehallia koskevan kaupan esisopimuksen edellyttämät Raahan kaupungin päätökset hallin kaupasta ja siihen liittyvästä maanvuokrasopimuksesta eivät tule lainvoimaisiksi.

Voimassa oleva vuokrasopimus purkautuu erillisellä purkusopimuksella, mikäli 31.5.2024 saakka voimassa olevaa Arina Areenan luovutusta koskevaa esisopimusta ei panna täytäntöön ja sen nojalla laadittavan ylipainehallin kauppakirjan luovutusehdot eivät täyty. Maksettua vuokraa ei palauteta.

Kaupungilla on oikeus purkaa tämä vuokrasopimus, ellei yhtiötä perusteta ja ellei vuokramies hae vuokraoikeuden kirjaamista perustettavan yhtiön nimiin viimeistään kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lukien.

Vuokralaisella on muutoin oikeus irtisanoa vuokrasopimus kesken sopimuskauden kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla, mikäli vuokralaisella ei ole enää käyttöä vuokrakohteelle. Jos vuokralainen irtisanoo sopimuksen kesken vuokrauden, ei maksettua vuokraa myöskään palauteta vuokralaiselle. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin,

kuten edellä kohdassa 5.1 on määrätty.

### **6.5 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla ja toissijaisesti vuokranantajan kotipaikan alioikeudessa.

### **6.6. Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat sopijapuolet ovat sen hyväksyneet, allekirjoittaneet ja kun Raahen kaupungin sopimuksen hyväksymistä koskeva hallintopäätös on saanut lainvoiman. Osapuolet sitoutuvat toimittamaan toisilleen edellä mainittuja päätöksiä koskevat asiakirjat viipymättä päätösten tekemisen ja lainvoimaisuuden jälkeen.

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

### **ALLEKIRJOITTAMINEN**

Raahessa \_\_\_\_ . päivänä xxxxkuuta 2024.

Vuokranantaja: Raahen kaupunki

---

Vuokralainen: FC Raahe Ry

---



