

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Nokian kaupunki, 0205717-4
Harjukatu 23, 37100 Nokia

Vuokralainen: Pirkanmaan hyvinvointialue (3221308-6)
PL 272, 33101 Tampere

1.2 Vuokra-alue

Noin 267 m²:n suuruinen määräala määräalasta 536-10-25-2-M503. Vuokra-alue on rajattu oheiseen liitekarttaan (liite 1).

Alueella on voimassa asemakaava, jossa vuokra-alue on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Alueella sijaitsee vuokralaisen omistama vuonna 2001 valmistunut saunarakennus, jonka kerrosala on 90 k-m².

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on määräaikainen, joka alkaa xx.xx.2026 ja päättyy xx.xx.2031. Tämän jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana.

3 MAKSUT

3.1 Vuokran määrä

Vuokralainen maksaa kaupungille vuotuista vuokraa, joka on 720,00 euroa (perusvuokra) vuonna 2026.

Vuotuinen vuokra maksetaan viimeistään toukokuun 31. päivänä kaupungin osoittamalle tilille.

3.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu indeksiin siten, että kohdan 3.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutosta vastaavasti. Perusindeksinä on vuokrasopimuksen tekemistä edeltävän vuoden 2025 keski-indeksiluku 2339. Tarkistusindeksi on kunkin maksuvuotta edeltävän vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun perusvuokra kerrotaan tarkistusindeksillä ja jaetaan perusindeksillä.

3.3 Vuokran tarkistaminen

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

4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

4.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty. Asemakaavassa alue on urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Alueelle on osoitettu asemakaavassa talousrakennusta varten rakennusoikeutta 120 k-m² ja kerrosluku on 1.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki alueen käyttöä varten tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralaisella on oikeus poistaa kustannuksellaan vuokra-alueella kasvava puusto. Puusto jää vuokranantajalle. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan alueella mahdollisesti tehtävien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

4.2 Vuokra-alueen maanrakennustyöt

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueelle mahdollisesti tehtävistä maanrakennustyistä. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

4.3 Kunnossapito ym.

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

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada tarvittavat viranomaisluvut.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeytymisestä 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.

4.4 Pysäköinnin järjestäminen

Vuokra-alueen pysäköinti tulee toteuttaa asemakaavan mukaiselle autopaikkojen tontille (LPA) 536-10-34-3 asemakaavan määräysten mukaisesti.

4.5 **Vuokra-alueelle kulkeminen**

Kulku vuokra-alueelle tapahtuu kävellen autopaikkojen tontilta (LPA) 536-10-34-3 liitekarttaan merkittyä reittiä pitkin. Huoltoajo vuokra-alueelle on sallittu.

4.6 **Laituri**

Vuokralaisella on oikeus käyttää liitekarttaan merkittyä laituria vuokra-alueen käytön yhteydessä. Laiturille kulkeminen tapahtuu liitekarttaan merkittyä reittiä pitkin. Laituri on vuokralaisen omistuksessa. Vuokralainen vastaa laiturin käytöstä ja sen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

4.7 **Maaperän pilaantuminen**

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, että vuokra-alue sijaitsee osittain asemakaavan mukaisella alueella, jota koskee pilaantuneen maaperän riskikartoituksen mukainen lisäselvitystarve.

Alueelle 16.5.2025 allekirjoitetun sopijapuolten välisen maankäyttö- ja luovutussovituksen kohdan 23 mukaisesti alueella mahdollisesti oleva pilaantunut maaperä on puhdistettava alle valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon. Virkistysalueilla puhdistamisen tulee perustua arvioon maaperässä olevien haitallisten aineiden aiheuttamasta vaarasta tai haitasta terveydelle ja ympäristölle asemakaavan muutoksen määräykset ja asianomaisten viranomaisten kannanotot huomioiden.

Mikäli luovutettavilta alueilta löytyy alueen rakentamisen tai alueen muun käytön yhteydessä pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita, niiden tutkimisesta, maaperän kunnostamisesta sekä jo toteutetuille rakennuksille ja rakenteille saastuneesta maaperästä aiheutuvasta vahingosta vastaavat osapuolet kustannuksellaan asemakaavan muutosta edeltävän maanomistuksen mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokra-alue on ollut ennen asemakaavan muutosta Pirkanmaan hyvinvointialueen omistuksessa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulaisissa (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.

4.8 Alivuokraus

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

4.9 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

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

5 SOPIMUKSEN PURKAMINEN JA IRTISANOMINEN

Sopijapuolella on oikeus purkaa tai irtisanoa sopimus maanvuokralaisissa (258/66) mainituilla perusteilla. Vuokralaisen omaisuutta ja alueen siistimistä koskee tällöin mitä kohdassa 6 on määrätty. Sopimuksen irtisanomisessa noudatetaan 6 kk irtisanomisaikaa.

Mikäli vuokrattavalle alueelle ei myönnetä tarvittavia viranomaislupia, puretaan tämä maanvuokrasopimus.

6 SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa 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, kaupungilla 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, kaupungilla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

7 MUUT SOPIMUSEHDOT

7.1 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.

7.2 Viivästyskorko

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

7.4 Muutosten ilmoittaminen

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Nokian kaupunkikehitys- palveluiden kirjaamoon nimeään ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Tässä sopimuksessa tarkoitetuista luvista ja muutoksista päättää asianomainen Nokian kaupungin lautakunta.

7.5 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa sopimaan, ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Liitteet

Liite 1 Vuokra-alueen sijaintikartta. Karttaan on merkitty myös pysäköintialueen ja laiturin sijainnit sekä kulkuyhteydet vuokra-alueelle.

Nokian kaupunkikehityslautakunta xx.xx.2026 § xxx. Päätös on lainvoimainen.

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

ALLEKIRJOITUKSET

Nokialla xx. päivänä _____ kuuta 2026 / Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

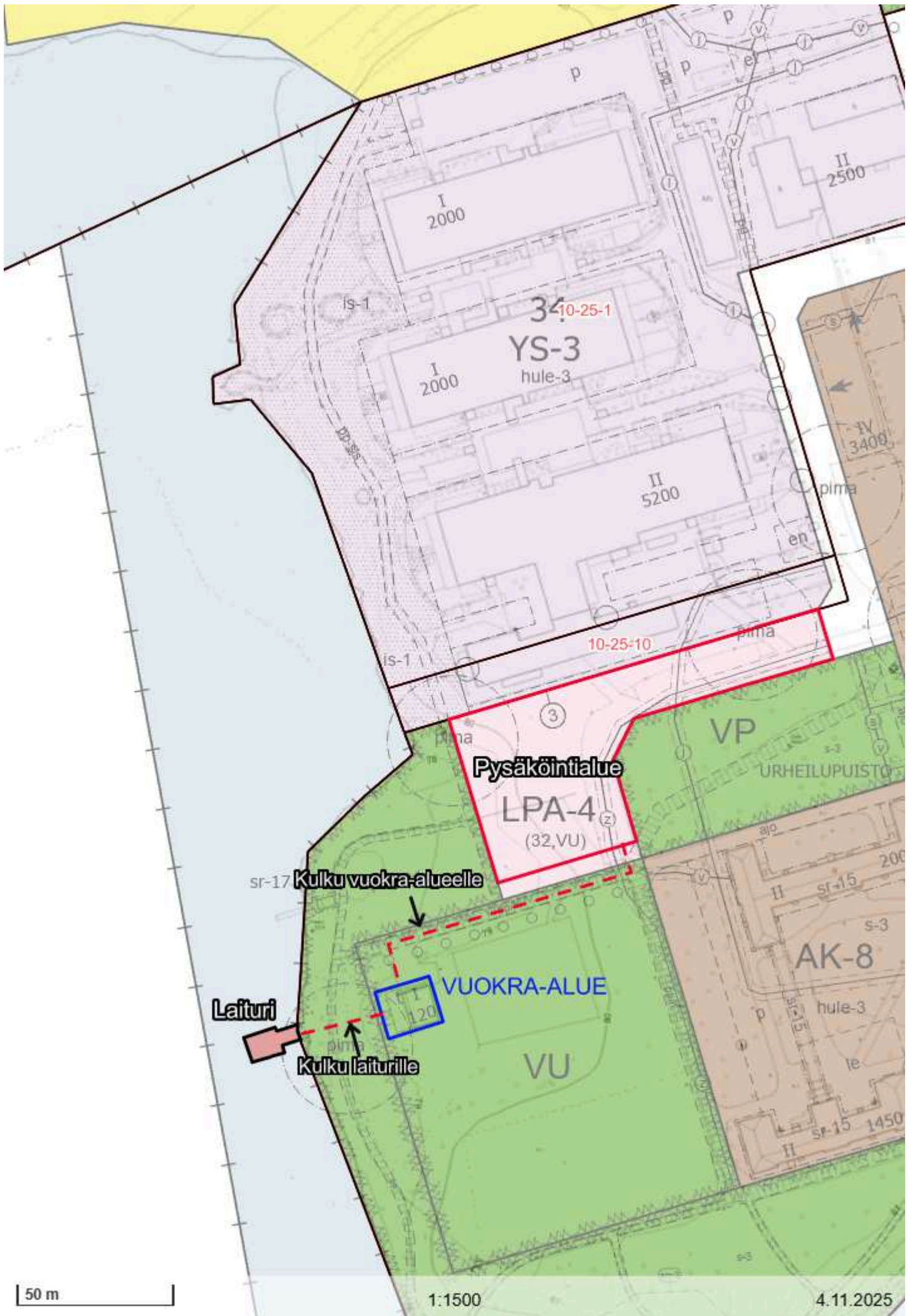
Vuokranantaja

Nokian kaupunki

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään edellä mainitut ehdot.

Vuokralainen

Pirkanmaan hyvinvointialue



Pysäköintialue

LPA-4
(32, VU)

VUOKRA-ALUE

Laituri

Kulku vuokra-alueelle

Kulku laiturille

50 m

1:1500

4.11.2025