

MAATALOUSMAAN MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja	Oriveden kaupunki (0151789-6), PL 7 35301 Orivesi
Vuokraaja	Oriveden Ryytimaa Ry, Y-tunnus 3509092-3, Osoite Koulutie 1 A 10, 35300 Orivesi, c/o Pekka Sippala
Vuokrauksen kohde	Oriveden kaupungissa olevasta tilasta 562-413-2-248 n. 2400 m2 laajuinen vuokra-alue, jonka sijainti ja rajat ilmenevät tämän sopimuksen liitekartasta. Vuokrauksen kohde merkitään alueelle maastoon vuokranantajan toimesta puupaaluin.

1. Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-aika on 10 vuotta. Vuokra-aika alkaa vuonna 2025 ja päättyy 31.12.2034. Vuokra-aika vuonna 2025 alkaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen päivänä.

Vuokra-alueen maanvuokra vuodessa on 1 euroa. Näin ollen koko kaudelta vuokra on 10 euroa. Vuokranantaja laskuttaa koko vuokrakauden vuokran vuokraajalta kerralla ensimmäisen vuokravuoden aikana.

Mikäli sopimus päättyy irtisanomisesta tai mistä tahansa muusta syystä ennen aikaisesti, ei jo maksettua vuokrahintaa tällöin palauteta.

2. Kaupungin päätökset

Tämä sopimus sitoo vuokranantajaa sen jälkeen, kun sopimuksen hyväksymistä koskeva kaupunginhallituksen päätös XX.XX.2025 § XX on lainvoimainen ja sopimus allekirjoitettu sen osapuolten toimesta.

3. Vuokraoikeuden siirto ja kirjaaminen

Vuokraajalla ei ole oikeutta siirtää tätä vuokrasopimusta ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta toiselle, eikä vuokrasopimuksen kirjaamisoikeutta.

4. Vuokrasopimuksen irtisanominen

Osapuolet sopivat, että mikäli vuokra-aluetta tai sen osaa tarvitaan asemakaavan mukaista rakennustoimintaa tai muuta vastaavaa toimintaa varten, luopuu vuokraaja ko. alueesta. Mahdollinen suoranainen vahinko mm. kasvuston menettämisestä korvataan tällöin asianmukaisen arvion tai sopimuksen mukaan.

Muutoin tämän sopimuksen irtisanomisessa ja purkamisessa noudatetaan maanvuokralain maatalousmaan vuokraa koskevia säännöksiä.

5. Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokranantajalla ei ole lunastusvelvollisuutta vuokraajan vuokra-alueelle mahdollisesti tekemiin perusrakennustoimenpiteisiin tai muihin investointeihin nähden. Alueet siirtyvät sopimuksen päättyessä korvauksetta maanomistajalle.

6. Muut ehdot**1. KÄYTTÖTARKOITUS**

Vuokra-alue luovutetaan vuokraajalle käytettäväksi kuntalaisille tarkoitettuna palstanviljelyalueena.

Todettakoon, että alueen palstanviljelytoiminnan järjestämisestä sekä siihen liittyvien ehtojen määrittelystä vastaa vuokraaja.

2. VUOKRASUHTEEN SIIRTÄMINEN

Todetaan, että vastaavaan käyttötarkoitukseen vuokrattu alue on ollut vuokrattuna samalla alueella aiemmin, jolloin vuokralaisena on toiminut Oriveden 4H-yhdistys ry. Vuokranantajan ja yhdistyksen välinen vuokrasopimus on allekirjoitettu 26.10.2017. Vuokra-

sopimuksen mukainen vuokra-aika on jatkunut 31.12.2027 saakka. Yhdistys on pyytänyt Oriveden kaupungilta vuokrasuhteen purkamista sekä mahdollisesti uuden vuokrasopimuksen solmimista aiheeseen perustettavan uuden yhdistyksen kanssa.

Vuokranantajan ja Oriveden 4H-yhdistyksen välinen vuokrasopimus on sisältänyt ehdot toiminnan päättämisestä ja vuokralaisen velvoitteista siihen liittyen.

Kaupunginhallitus on päätöksellään XX.XX.2025 § XX päättänyt purkaa Oriveden kaupungin ja Oriveden 4H-yhdistys ry:n välisen vuokrasopimuksen samassa kokouksessa, jossa se on § XX päättänyt hyväksyä uuden vuokrasopimuksen Oriveden Ryytimaa ry:n kanssa.

Kaupunginhallitus on XX.XX.2025 § XX yhteydessä päättänyt myös, että Oriveden 4H-yhdistys ry:n ei tarvitse toimia purettavan vuokrasopimuksen kohdan 3.3 "Toimenpiteet sopimuksen päättyessä mukaisesti", mikäli tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva kaupunginhallituksen päätös XX.XX.2025 § XX tulee lainvoimaiseksi ja vuokranantaja sekä vuokraaja allekirjoittavat tämän sopimuksen, jolloin tämä sopimus astuu voimaan.

Vuokraaja hyväksyy tällä sopimuksella ottavansa alueen vastaan siinä kunnossa kuin se on, mukaan lukien Oriveden 4H-yhdistys ry:n alueella toteuttamat toimenpiteet.

Vuokraaja vastaa tarkemmin vuokrasuhteen siirtämisen edellyttämistä sovittavista asioista. Vuokraaja ja Oriveden 4H-yhdistys ry sopivat keskenään tarkemmin palstanviljelyalueen vuokrasuhteen siirtämiseen liittyvistä seikoista ja käytännön järjestelyistä.

Todetaan, että tämä sopimus ei oikeuta Oriveden 4H-yhdistys ry:tä saamaan sellaisia korvauksia tai muita maksuja vuokraajalta, joita se ei olisi vuokranantajalta (kaupunki) saanut 26.10.2017 allekirjoitetun sopimuksen mukaisesti. Todetaan kuitenkin, että mikäli Oriveden 4H-yhdistys ry on tehnyt hankintoja tai rakenteita alueelle, on sillä mahdollisuus sopia niiden siirrosta ja korvaamisesta vuokraajan kanssa.

3. MUUT MAKSUT

Vuokraaja vastaa mahdollisista veroista sekä muista julkisoikeudellisista maksuista, kuten niistä on kulloinkin erikseen säädetty.

4. RAKENTAMINEN

Vuokraajalla on oikeus kustannuksellaan rakentaa ja ylläpitää vuokra-alueelle palstanviljelyalue siihen liittyvine laitteineen ja rakennelmineen.

Vuokraaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on toteuttamiseen tarvittavat mahdolliset viranomaisluvat ja että se noudattaa lainsäädännön sekä viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Todetaan, että alueella ei ole asemakaavaa. Alueelle ei ole sallittua rakentaa kiinteistö rakennuksia. Kevytrakenteisten rakennelmien rakentaminen on sallittua.

5. KUNNOSSAPITO

Vuokraaja on velvollinen huolehtimaan alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Tällä vuokrasopimuksella ei kuitenkaan oteta kantaa vuokra-alueen kasvillisuuden hoitamisen säännöllisyyteen tai hoitotasoon.

Kunnossapitovelvollisuudesta taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokraajalla ei ole oikeutta saada korvausta.

Vuokra-aluetta ympäröivän alueen ylläpidosta vastaa vuokranantaja käytössään olevien määrärahojen sekä tehtyjen päätösten mukaisesti. Tällä sopimuksella ei oteta kantaa vuokra-aluetta ympäröivän alueen hoidon tasoon.

Mikäli vuokraajalla on tarvetta, vuokraajalla on oikeus hoitaa ja ylläpitää kasvustoa myös vuokra-alueen ulkopuolella vuokranantajan kiinteistöllä (esim. heinien niitto, polun ajaminen ruohonleikkurilla alueelle jne.).

6. MAAPERÄN PILAANTUMINEN

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ei ole tiedossa sellaista aiempaa käyttöä, että alueelle olisi ollut todennäköistä muodostua pilaantunutta maaperää. Maaperää pidetään pilaantuneena, valtioneuvoston asetuksen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista 214/2007 4 §:n mukaisesti, alempien ohjearvojen ylittyessä.

Todetaan, että vuokra-alue on ollut aiemmin vuokranantajan tiedon mukaan maatalouskäytössä olevaa peltomaata sekä viime vuosina palstanviljelyaluetta. Palstanviljelyalueen vuokralaisena on toiminut Oriveden 4H-yhdistys ry vuosina 2017–2025.

Vuokraaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että alueen maaperä ei pilaannu vuokra-alueella.

Mikäli vuokra-alue tai sen osa on kuitenkin pilaantunut tai saastunut vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) § 16 tarkoittamalla tavalla, on vuokraaja velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan alueen asianmukaisesta puhdistamisesta. Asianmukaisella puhdistamisella tarkoitetaan kaikkien jätteiden poistoa sekä maaperän puhdistamista alempien ohjearvojen alittavaan tilaan valtioneuvoston asetuksen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista 214/2007 § 4 mukaisesti.

7. KATSELMUKSET

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

8. KULKUOIKEUS, PYSÄKÖINTI, VEDENHANKINTA

Vuokraaja sopii ja vastaa erikseen vuokra-alueen mahdollisesti tarvitsemista kulkuoikeuksista, pysäköinnistä ja vedenhankinnasta kiinteistön 562-413-2-251 (Oriveden Opisto) omistajan kanssa.

Vuokra-alue saa tämän sopimuksen nojalla kulkuoikeuden a) vuokra-alueelta kiinteistön 562-413-2-251 kiinteistönrajalle sekä b) Riihivainiontie-nimisen kadun päästä vuokra-alueelle vuokranantajan omistamien kiinteistöjen kautta. Liitekartassa 2 on esitetty kulkuoikeudet.

Kulkuoikeus oikeuttaa reitin käyttämiseen jalan tai tarvittavia ajoneuvoja käyttäen.

Kulkuoikeuden käyttämisestä ei saa aiheutua merkittävää haittaa läheisille kiinteistöille ilman kiinteistöjen suostumusta, eikä reittien käyttämisestä saa myöskään jäädä pysyviä syviä jälkiä (yli 10 cm syvyys) kulkuoikeuden alueelle. Mikäli tällaisia kuitenkin syntyy, on vuokraaja velvollinen korjaamaan jäljet.

Todettakoon, että vuokranantajalla ei ole mahdollisuutta erikseen järjestää pysäköintiä alueen käyttöön kohtuullisin kustannuksin. Todettakoon myös, että vuokranantajalla ei ole mahdollisuutta järjestää vesihuoltoa alueelle.

Mikäli vuokraajalla on vesihuollon järjestämiseksi tarpeen käyttää kaupungin omistamaa kiinteistöä vuokra-alueen ulkopuolella, on tämä lähtökohtaisesti mahdollista, mutta aiheesta keskustellaan ja sovitaan erikseen. Tässä tapauksessa kaikkinaisen vastuu vesihuollon järjestämisestä, sen rakentamisesta ja kunnossapidosta on kuitenkin vuokraajalla. Kaupungin tulee tietää mahdollisten vesihuollon järjestämiseen käytettyjen alueiden ja rakenteiden sijainti alueen ylläpidon vuoksi.

9. UUDELLEENVUOKRAUS

Vuokraajalla on etuoikeus saada tämän sopimuksen mukaisen vuokrakauden päättyessä alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- Vuokraaja on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet vuokrakauden aikana ja toiminut niiden mukaisesti.
- Alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen.

- Vuokranantajalla ei ole olennaisia muita suunnitelmia alueen käyttöön.
- Vuokraaja on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle kuusi (6) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä kohdassa tarkoitettua etuoi-
keuttaan.

10. TOIMENPITEET SOPIMUKSEN LOPPUESSA

Vuokraaja on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa laitteet sekä muun omaisuutensa ja siistimään alueen neljän (4) kuukauden kuluessa vuokraso-
pimuksen päättymisestä.

Vuokraajalla ei ole oikeutta sopimuksen päättyessä vaatia tai saada korvausta sopimuk-
sen kohteen arvoa nostaneesta rakentamisesta, perusparannuksesta ja muista töistä
taikka mahdollisista muista aiheista.

Alue siirtyy sopimuksen päättyessä korvauksetta vuokranantajalle. Mikäli alueen siirryt-
tyä vuokranantajalle alueelle jää vuokraajan omaisuutta, ei vuokraajalla ole oikeutta saa-
da siitä korvausta.

Mikäli sopimuksen loppuessa alue jää tämän sopimuksen vastaiseen kuntoon siten, että
vuokranantaja joutuu siivoamaan alueen tai suorittamaan muita vastaavia toimenpiteitä,
on vuokranantajalla oikeus periä vuokraajalta toimenpiteiden aiheuttamat kustannukset
täysimääräisesti.

11. ERIMIELISYYKSIEN SELVITTÄMINEN

Mahdolliset erimielisyydet tähän sopimukseen liittyen pyritään sopimaan neuvottelemal-
la. Mikäli erimielisyyksiä ei saada neuvottelemalla ratkaistua, ratkaistaan ne Pirkanmaan
käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Orivedellä XX.XX.2025

Vuokranantaja

Vuokraaja

Antti Kivikko
Maankäyttöpäällikkö
Oriveden kaupunki

Pekka Sippala
Oriveden Ryytimaa ry

LIITTEET

Liite 1: Sopimusalue
Liite 2: Kulkuoikeuksien reitit

LIITE 1: Sopimusalue



Liite 2: Kulkuoikeuksien reitit

