



## Maanvuokrasopimus

### 1 Johdanto

#### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Hangon kaupunki	Y-tunnus 0103166-9
Vuokramies:	Han-Golf Oy Ab	Y-tunnus 1586524-9

#### 1.2 Vuokra-alue

Liitekartan mukaisesti Hangon kaupungin Täktomin kylässä sijaitsevat kiinteistöt tai määräalat seuraavista kiinteistöistä:

Tallbacka (78-403-2-10), Fridbo (78-403-2-12), Hemfrid (78-403-2-13), Björkdal (78-403-2-14), Öfvermåssan (78-403-2-22), Björkdal I (78-403-2-72), Norrhugge I (78-403-2-73), Fridbo I (78-403-2-201), Täcktom 78-403-2-450, Tallbacka 78-403-2-530, Lentokentän suoja-alue 78-403-2-622, Öfvermåssan I 78-403-2-662, Norrskog 78-403-2-696 ja Golf 1 78-403-2-824.

Vuokra-alueen pinta-ala on yhteensä n. 63,2 ha.

### 2. Vuokrasuhteen kesto

#### 2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa **1.2.2025** ja päättyy **31.12.2064**.

#### 2.2 Uudelleenvuokraus

Vuokramiehellä on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralla samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- vuokramies on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- vuokramies on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokramiehelle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokramiehelle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

### 3 Maksut

#### 3.1 Vuokra

Vuokramies maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kolmetuhatta seitsemänsataaviisikymmentä euroa (3.750,00 €) perusvuokra.

Vuokra on maksettava vuosittain huhtikuun kuluessa.

#### 3.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) seuraavasti:

Kohdan 3.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. **Mikäli tarkistusindeksin luku on**



korkeampi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan vastaavasti. Mikäli tarkistusindeksin luku on alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa ei alenneta vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2024 tammikuun indeksiluku, joka on 2322. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

### 3.3 Muut maksut

Mikäli vuokra-alueesta muodostetaan itsenäinen kiinteistö, perii vuokranantaja vuokramieheltä kiinteistönmuodostamiskustannukset, jotka syntyvät kiinteistön muodostuksesta ja rekisteröinnistä.

### 3.4 Maksamattomat vuokrat

Vuokramies on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät ja muut kaupungille kuuluvat taloon ja tonttiin liittyvät maksut viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokramies on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) edelliseltä täydeltä kalenterivuodelta.

## 4 Vuokra-alueen käyttö

### 4.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla golfkenttätoimintaa varten. Vuokramies ylläpitää ja kunnostaa aluetta niin, että golfkenttä täyttää kansallisissa kilpailuissa vaadittavan tason. Vuokralainen voi rakentaa alueelle toiminnan tarvitsemia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Kentän tulee olla myös yhtiön kuulumattomien pelaajien käytettävissä.

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

Vuokramies on tietoinen, että alue rajoittuu lentokenttäalueeseen. Lentokentästä golftoiminnalle mahdollisesti aiheutuvista haitoista on vuokramies tietoinen.

Vuokramies on velvollinen hankkimaan ja pitämään voimassa toiminnan tarvitsemat viranomaisluvut. Vuokramies vastaa kustannuksellaan niistä toimenpiteistä, mitä vuokra-alueen käyttötarkoitus edellyttää.

Vuokramies on velvollinen noudattamaan voimassaolevia tai vastedes annettavia kaavamääräyksiä. Vuokramies on tietoinen alueen kaavoitustilanteensa.

### 4.2 Rakentamisvelvoite

Vuokra-alueelle on vuokramiehen omistama klubirakennus. Vuokramies on sitoutunut ylläpitämään vuokra-alueella vähintään 200 m<sup>2</sup> suuruisia klubirakennusta.

### 4.3 Kunnossapito ym.

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman kaupungin lupaa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Vuokranantajalla on oikeus periä vuokralaisen kaatamista puista



korvaus.

Vuokramies huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

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

#### 4.4 Kulkuyhteys vuokra-alueelle

Vuokra-alueeseen kuuluvalla kiinteistöllä Golf 1 (78-403-2-824) on kiinteistörekisteriin rekisteröity 5 metriä leveä tieoikeus (Y2002-36076). Vuokramiehellä on oikeus käyttää ja ylläpitää kyseessä olevaa oikeutta kulkuyhteytensä vuokra-alueelle. Vuokramies vastaa ylläpitämisestä syntyneistä kustannuksista. Ennen kuin vuokramies ryhtyy kulkuyhteyden kunnossapito- tai perusparannustöihin, joita ei katsota vähäisiksi, tulee vuokramiehen ilmoittaa tästä vuokranantajalle vähintään kahta (2) kuukautta aikaisemmin.

Kuitenkin mikäli kunnossapitotyö ehkäisee välittömän vaaran, saa vuokramies suorittaa kunnossapitotyön välittömästi. Tällöin suoritetusta työstä on ilmoitettava vuokranantajalle viivyttelämättä.

Vuokramies huolehtii tarpeelliseksi katsottujen kulkuyhteyden kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kulkuyhteyden kunnossapidosta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

#### 4.5 Kulkuyhteys kiinteistölle Granmo (78-403-2-200)

Vuokra-alueen sisällä sijaitsee kiinteistö Granmo (78-403-2-200), joka ei kuulu vuokra-alueeseen. Kiinteistön Granmo (78-403-2-200) omistajalla on oikeus kulkea omistamalleen kiinteistölle vuokra-alueen kautta.

#### 4.6 Maaperän pilaantuminen

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokramiehen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 §:n (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokramies on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä säädetään.

Mikäli vuokramies laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokramiehen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokramieheltä.

#### 4.7 Alivuokraus

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



Merkitään, että pelioikeuksien luovuttaminen on vuokrasopimuksen mukaista toimintaa, johon tämä vuokrasopimus oikeuttaa.

#### 4.8 Katselmuksset

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 vuokramiehelle.

#### 4.9 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokramies sallii vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Vuokra-alueella mahdollisesti vuokrattaessa olevat edellä mainitut johdot, laitteet yms. vuokramies sallii olla paikoillaan.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokramiehelle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

### 5 Lunastaminen

#### 5.1 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokramies on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokramiehen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokramiehen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

### 6 Muut sopimusehdot

#### 6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama klubirakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava vähintään 200 m<sup>2</sup> klubirakennus. Rakennustyö on aloitettava yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaatettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

#### 6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

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

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu



yleiseen käyttöön (kadunpitopäätös), mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokramies on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Vuokramies on velvollinen antamaan vuokranantajan vaatiessa tämän kohdan mukaan vuokramiehelle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon vuokranantajan tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka vuokranantaja päättää.

### 6.3. Vuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuus

Vuokramies on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien maakaaren (540/95) mukaisesti.

### 6.4 Vuokraoikeuden siirto

Vuokramiehellä on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa maanmittauslaitoksessa siten kuin maakaarissa (540/95) on säädetty.

### 6.5 Viivästyskorke

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain mukainen viivästyskorke eräpäivästä lukien.

### 6.6 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokramies laiminlyö edellä kohdassa 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun veloitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokramiehen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.1 on määrätty.

Vuokramiehellä on oikeus purkaa vuokrasopimus kesken sopimuskauden, mikäli ei tarvitse vuokra-aluetta tämän sopimuksen mukaiseen toimintaan. Purkamisaika on yksi kokonainen kalenterivuosi siten, että purkaminen tulee voimaan kirjallista purkamisilmoitusta seuraavan kalenterivuoden viimeisenä päivänä (31.12.).

### 6.7 Vakuus

Vuokramies antaa vaadittaessa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvolluuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokramiehen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy.

### 6.8 Sopimussakot

Jos vuokranantaja ei käytä 6.6 kohdassa mainittua irtisanomisoikeuttaan rakennusvelvollisuuden täyttämättä jäämisen johdosta, on vuokramies velvollinen



suorittamaan vuosivuokran lisäksi jatkuvaa sopimussakkoa vuosittain kulloinkin maksettavan vuosivuokran suuruisen määrän laskettuna yli määräjän menevältä ajalta.

### 6.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Edelleen tässä vuokrauksessa noudatetaan seuraavia lisäehtoja:

### 6.10 Maanvuokrasopimuksen lainvoimaisuus

Tämä vuokrasopimus perustuu kaupunginvaltuuston x.x.2024 tekemään päätökseen § XX, josta ei ole tehty kunnallisvalitusta valitusajan kuluessa. Täten Hangon kaupungin vuokraamispäätös on saanut lainvoiman.

### 6.11 Lisäehdot

Tällä vuokrasopimuksella jatketaan entistä vuokraoikeutta (78-403-2-10-L1) sopimusosapuolten kesken tontilla. Merkitään tiedoksi, että tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä on sovittu, että 30.6.2011 allekirjoitettu ja 16.2.2012 ja 11.1.2016 täydennetty vuokrasopimus, päättyy **31.1.2025**.

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

### Allekirjoitukset

Hangossa X.X.2025

Hangon kaupunginhallitus

Kaupungin allekirjoittaja 1

Xxxx XXXXXXX

Kaupungin allekirjoittaja 2

XXXXX XXXXXXX

Tähän tyydymme. Aika ja paikka kuten edellä.

XXXXX XXXXXXX