

## MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja: Vihdin kunta  
PL 13  
03101 Nummela  
Y-tunnus: 0131905-6

Vuokralainen: Mäntsälän Ilmailukerho MILK ry  
Hepokalliontie 18  
00850 Helsinki  
Y-tunnus: 2608452-1

### 1 VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoittama vuokra-alue on noin 197 m<sup>2</sup> suuruinen alue, joka muodostuu osasta Vihdin kunnan omistamaa kiinteistöä 927-401-2-885 Lentokenttäalue.

Alue on merkitty likimääräisesti oheiseen liitekarttaan.

Vuokra-alueelle rakennetut rakennukset ovat vuokralaisen omaisuutta.

### 2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

#### 2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) muuta maanvuokraa koskevan 5 luvun tarkoittamalla tavalla käytettäväksi kerhorakennuksen rakennuspaikkana.

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

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä tai toiminnallaan aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa. Mikäli näin kuitenkin tapahtuu, on vuokralainen velvollinen korvaamaan vahingot tai haitat.

Vuokralaisen on noudatettava voimassa olevan lentokentän toimintaa koskevan ympäristöluvan ja sen muutosten määräyksiä (Ympäristölupa ympäristölautakunta 22.4.2008 § 33, määräyksen muutokset ympäristölautakunta 24.3.2009 § 41 ja 19.11.2014 § 49 liite 5) ja oltava tietoinen ympäristöluvan sisällöstä ja määräyksistä (mm. alueen erityisluonne, toimintakausi, toiminta-ajat, lento-toiminnan määrä, polttoaineen jakelu ja vuotuiset käyttömäärät).

Vuokrasopimus ei anna parempaa oikeutta mihinkään sellaiseen toimintaan, mistä määrätään ympäristöluvassa ja sen muutoksissa.

Vuokralaisen tulee sopia ympäristöluvan haltijan (nykyisin Nummelan Lentokenttäyhdistys ry) kanssa siitä, miten paljon lentoja vuokralaisella voi olla ja miten ympäristöluvan sallimat lentomäärät jaetaan eri toimijoiden kesken.

Vuokralaisen tulee noudattaa lentopaikan toiminnasta annettuja ohjesääntöjä ja määräyksiä sekä lentopaikan pitäjän tai päällikön antamia yksittäisiä ohjeita lentopaikan käyttöön liittyen.

Mikäli vuokralainen / toiminnanharjoittaja rikkoo toiminnallaan ympäristöluvan määräyksiä, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus välittömästi.

## **2.2 Rakentaminen vuokra-alueella**

Vuokralainen on rakentanut alueelle aikaisemman vuokrasopimuksen voimassaoloaikana kerhorakennuksen.

Vuokralainen vastaa siitä, että rakennuksen pysyttämiseen vaadittavat luvat ovat olemassa ja, että hän noudattaa luvissa määrättyjä ehtoja.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset, mikäli ne katsotaan tarpeelliseksi. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

Muiden kiinteiden rakennelmien tai rakennusten rakentaminen vuokra-alueelle on kielletty ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

## **2.3 Kunnossapito ym.**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien maanrakennustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin maanrakennustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta, kenttärakenteiden, perusrakennuksen tai muiden sellaisten töiden tekemisestä aiheutuneista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Kulkuyhteydestä lentopaikan kiitotielle, kulkuyhteyden kunnossapidosta ja päällystämistä ja käytämisestä on sovittava erikseen lentopaikan pitäjän tai hänen edustajansa kanssa.

Vuokralainen kulkee vuokra-alueelle vuokranantajan osoittamaa reittiä pitkin. Vuokralainen vastaa omalta osaltaan kulkuyhteyden tekemisestä ja kunnossapidosta.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta mistään vuokra-alueelle tekemistään perusparannuksista tai muista töistä.

## 2.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alue sijaitsee Nummelanharjun 1-luokan pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella sekä Luontolan vedenottamon suoja-alueella. Alueella on voimassa Luontolan vedenottamon suoja-alue määräykset, joita vuokralaisen tulee noudattaa.

Vuokra-alue on ollut vuokralaisen hallinnassa 3.2.2020 lukien.

Vuokranantaja vastaa ennen hallinnan luovutusta (3.2.2020) tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla.

Ympäristösuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona vuokranantaja ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin todettu pilaantuneeksi tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa maaperän puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

### 3 VUOKRASUHTEEN KESTO

#### 3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 5 vuotta.

Vuokra-aika alkaa 3.2.2025 ja päättyy 2.2.2030.

Sopimus puretaan, mikäli vuokralainen rikkoo olennaisesti tämän sopimuksen ehtoja tai lentokentän ympäristölupaa. Niin ikään sopimus puretaan, mikäli vuokralainen ei saa tarvittavia viranomaislupia rakennuksensa pysyttämiseksi vuokra-alueella.

Sopimus voidaan päättää tai sitä voidaan muuttaa kesken sopimuskauden, jos sopimusosapuolet yhteisesti niin sopivat. Sopimusosapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sopimuksen ehdoista, jos sopimus käy jommallekummalle sopimusosapuolelle kohtuuttomaksi tavalla, jota ei sopimusta tehtäessä osattu ennakoida.

Vuokrasopimuksen päättyessä kesken vuokranmaksukauden ennakoon maksetusta vuosivuokrasta palautetaan vuokranmaksukaudesta jäljellä olevien täysinäisten kuukausien osuus.

#### 3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrankauden 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 puolta vuotta ennen vuokrankauden päättymistä haluavansa käyttää tässä sopimuksessa tarkoitettua optiota.

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

Vuokraehdot neuvotellaan uudestaan ennen vuokra-ajan jatkamista.

Mikäli alue tullaan vuokrankauden päättyessä välittömästi vuokraamaan uudelleen, on vuokralaisen haettava ennen tämän sopimuksen päättymistä rakennuslupaa rakennuksen pysyttämiseksi.

Mikäli sopimusosapuolet hyväksyvät molemmin puolin tarkistetut ehdot, vuokrasopimusta voidaan jatkaa yhdessä sovitun ajan.

### 3.3 Alivuokraus

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

### 3.4 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.

Kunta pidättää oikeuden sijoittaa tarvittaessa vuokra-alueelle kunnallisteknisiä johtoja. Kunnalla on oikeus korvauksetta sijoittaa vuokra-alueelle kortteli- ja katusuunnitelmien mahdollisesti edellyttämiä pengerryksiä, leikkauksia tai muita rakennelmia. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvat mahdolliset vahingot.

## 4 MAKSUT

### 4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle kalenterivuositain vuotuis-ta vuokraa, joka on viisisataa (500 €) euroa (perusvuokra).

Tämän sopimuksen mukainen laskutuskausi on 1.1. – 31.12.

Vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen viimeistään maaliskuun 1. päivänä vuokranantajan lähettämää laskua vastaan.

Vuoden 2025 vuosivuokra maksetaan vuokranantajan lähettämää laskua vastaan kahden (2) kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli alueen voimassa olevaa ympäristölupaa muutetaan myöhemmin siten, että se mahdollistaa vuokralaisen toiminnan laajentamista, voidaan vuokraa tarkistaa ylöspäin, kuitenkin enintään kaksinkertaiseksi. Vuokran korotus tulee tapahtua yhden (1) vuoden sisällä uuden ympäristöluvan julkipanon jälkeen ja sen korotus määritetään samassa suhteessa lentomäärien kasvun kanssa.

## 4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951=100) seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi kuin perusindeksiluku, perusvuokraa korotetaan. Mikäli tarkistusindeksi on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2019 keski-indeksiluku, joka on 1968. Tarkistusindeksi on kutakin vuokranmaksuvuotta edeltävän vuoden marraskuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla, ottaen kuitenkin huomioon, että vuokra ei alene, vaikka tarkistusindeksi olisi alempi.

## 4.3 Muut maksut

Vuokralainen vastaa kaikista liittymämaksuista ja liittymisistä aiheutuvista kustannuksista.

Kunta perii lisäksi vesihuoltolakiin (119/2001) perustuvia maksuja, mikäli alue niihin myöhemmin liittyy.

## 5 LUNASTAMINEN

### 5.1 Vuokranantajan lunastusoikeus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun vuokrakauden päätyttyä vuokranantajalla on oikeus lunastaa vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusoikeus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan alueen tulevaa käyttöä.

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusoikeuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

### 5.2 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusoikeuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 3.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päätyttyä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusoikeus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

### 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.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen 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 vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

### 5.4 Alueen luovuttaminen

Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen, poistamaan alueella mahdollisesti olevat jätteet asianmukaisesti sekä luovuttamaan alueen vuokranantajan hyväksymässä kunnossa.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa siistiminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

## 6 MUUT SOPIMUSEHDOT

### 6.1 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen 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.

### 6.2 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

### 6.3 Viivästyskorko

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

## 6.4 Sopimuksen irtisanominen

Sopijapuolella on oikeus irtisanoa sopimus maanvuokralain (258/66) mainituilla perusteilla.

Jos kunta alueelle myöhemmin laadittavan asemakaavamuutoksen takia, ennen vuokra-ajan päättymistä, tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi, pysäköintialueeksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, on vuokranantajalla oikeus irtisanoa vuokrasopimus niiltä osin päättymään kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla.

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus päätymään ennen vuokra-ajan päättymistä, mikäli tämä ja tästä laajempi alue oltaisiin vuokraamassa / myymässä myöhemmin laadittavan asemakaavamuutoksen mukaiseen käyttötarkoitukseen, kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla.

Mikäli vuokrasopimus irtisanotaan edellä mainittujen syiden takia, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan vuokra-alueen uudesta sijoi-tuspaikasta lentokenttäalueella.

Vuokrasopimuksen päättyessä kesken vuokranmaksukauden en-nakkoon maksetusta vuosivuokrasta palautetaan vuokranmaksu-kaudesta jäljellä olevien täysinäisten kuukausien osuus.

## 6.6 Vuokraoikeuden kirjauttaminen

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

## 6.7 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut alueen ja rajat sekä maasto-olosuhteet. Vuokralainen on verrannut näitä esitetyistä asiakirjois-ta saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

## 6.8 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat

- Lainhuutotodistus x.x.2025
- Rasitustodistus x.x.2025
- Kiinteistörekisteriote x.x.2025
- Kaavakartta ja -määräykset (N4)
- Kaavaehdotuksen kaavakartta ja -määräykset (N199)
- Luontolan vedenottamon suoja-alue määräykset
- Ympäristölupa muutoksineen

Vuokralainen on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.



## 6.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## 6.10 Sitovuus

Tämä maanvuokrasopimus sitoo Vihdin kuntaa sen jälkeen, kun kunnanhallituksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

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

Vihdissä, \_\_\_\_kuun \_\_. päivänä 2025

Vuokranantaja

VIHDIN KUNTA

  

---

Tämän maanvuokrasopimuksen hyväksyn ja sitoudun täyttämään maanvuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Vihdissä, \_\_\_\_kuun \_\_. päivänä 2025

Vuokralainen

MÄNTSÄLÄN ILMAILUKERHO MILK RY

  

---

