

MAANVUOKRASOPIMUS LUONNOS 5.10.2022

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkitilalautakunnan xx.xx.2022 § xx tekemään lainvoimaiseen päätökseen.

Vuokranantaja Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Vuokralainen VTK Kiinteistöt Oy (Y-tunnus: 0517745-4)
Elannontie 3,
01510 Vantaa
(jäljempänä "Vuokralainen")

Vuokrauksen kohde Liitekartan osoittama noin 1,8865 ha:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamasta tilasta 92-412-6-0 (jäljempänä "Vuokra-alue").

Vantaan uudessa yleiskaava 2020:ssa (ei vielä voimassa) Vuokra-alue on osoitettu tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (TY).

Vuokra-alue on merkitty ohaiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokralainen toteuttaa Vuokra-alueelle Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipistettä palvelevan pysäköintialueen. Alue voidaan toteuttaa yhteiskäyttöperiaatteella siten, että alue on esimerkiksi iltaisin ja viikonloppuisin mm. ulkoilijoiden käytössä pysäköintialueena.

1. Vuokra-aika ja irtisanominen

- 1.1 00000000Vuokra-aika on kymmenen (10) vuotta 1.2.2023 alkaen.
- 1.2 Pakottavasta syystä, kuten esimerkiksi alueen rakentumisen johdosta vuokrasopimus on osittain tai kokonaan irtisanottavissa kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanomisoikeus on molemminpuolinen.
- 1.3 Mikäli aluetta tarvitaan asemakaavan mukaiseen käyttöön tai rakentamiseen, tulee pysäköintialueen väistyä näiltä osin irtisanomisajan puitteissa
- 1.4 Mikäli Varia Vehkalan ammattiopiston pysäköintialueen muutokseen/siirtoon on tarvetta, neuvotellaan ja etsitään ratkaisu osapuolten kesken muutoksesta/siirrosta ja pysäköinnin edelleen järjestämisestä sekä muutoksen/siirron aiheuttamista kustannuksista.

2. Vuokra



- 2.1 Vuokra on 94 325 euroa vuodessa. Ensimmäinen vuokranmaksu ajalta 1.2.2023–31.1.2024 tapahtuu vuoden 2024 puolella.
- 2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden (2/2023) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan vuoden 2024 alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.
- 2.3 Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu olennaisia muutoksia, joiden seurauksena vuokrasopimuksen mukainen vuokrataso ei ole kohtuullisella tasolla.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Ensimmäinen vuokranmaksu ajalta 1.2.2023–31.1.2024 tapahtuu vuoden 2024 puolella.
- 3.2 Vuokra maksetaan 1.2.2024 lukien vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.3 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron.

4. Rakentamisvelvollisuus

- 4.1 Vuokralaisen tulee rakentaa Vuokra-alueelle kahden ja puolen (2½) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta Vuokra-alueelle myönnetyn rakennusluvan sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipistettä palveleva tilapäinen pysäköintialue, jonka tulee olla kooltaan hankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukainen. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.
- 4.2 Rakentamisvelvollisuus katsotaan täytetyksi, kun pysäköintialue on hyväksytty käyttöön otettavaksi.
- 4.3 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaikaa. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 9 mukaan.

5. Kunnallistekniikka



- 5.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset rakennelmat ja laitteet yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä sadevesiviemäriin, mikäli se alueella on mahdollista.
- 5.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 5.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 5.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 5.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

6. Vuokraoikeuden siirtäminen

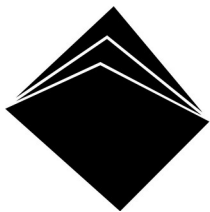
- 6.1 Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty. Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta luovuttaa Vuokra-alue tai sen osa edelleen (alivuokraus) pysäköintitarkoituksiin kolmannelle.

7. Vakuus

- 7.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin **100 000 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen/panntaussitoumuksen pankin kuittaamattomuustodistuksella vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 8.3 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi (6) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.
- 7.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

8. Vuokrasuhteen päättymisen

- 8.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella



olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.

- 8.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 8.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 8.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

9. Sopimussakko

- 9.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja olennaisella tavalla, eikä ole kohtuullisessa ajassa Kaupungin kirjallisen ilmoituksen saatuaan korjannut menettelyään, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkona vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena. Sopimusrikkomuksesta aiheutuneen välittömän vahingon määrän ollessa suurempi kuin edellä sanotuina tavoin määräytyvä sopimussakko, on Vuokralaisen sopimussakon sijaan korvattava kuitenkin tällainen vahinko kokonaisuudessaan.
- 9.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

10. Vuokrasopimuksen muut ehdot

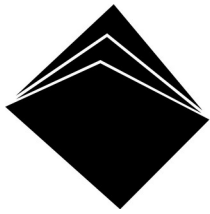
- 10.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 10.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.



- 10.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 10.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 10.5 Vuokra-alue voidaan toteuttaa yhteiskäyttöperiaatteella siten, että alue on esimerkiksi iltaisin ja viikonloppuisin mm. ulkoilijoiden käytössä pysäköintialueena. Tällöin Vuokralaisen ja Kaupungin välillä tulee laatia erillinen sopimus yhteiskäytöstä, jossa määritellään mm. yhteiskäytön säännöt, osapuolten oikeudet, velvollisuudet ja vastuut sekä kustannusjako.
- 10.6 Vuokra-aluetta ei saa käyttää lentoparkkitoimintaan.
- 10.7 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 10.8 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 10.9 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä ajassa.
- 10.10 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

11. Sopimuksen purku

- 11.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos



Vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kohdan 6.1 vastaisesti tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 10.7 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

12.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 202[x]

VANTAAN KAUPUNKI

VTK Kiinteistöt Oy

[allekirjoittajan nimi]
lakimies

Jukka Antila
toimitusjohtaja

Liitteet

Liite 1 Vuokra-alue