

Tämä maanvuokrasopimus perustuu Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.11.2017 § xx tekemään päätökseen

MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)
Yhteyshenkilöt: Jonna Hohti ja Jorma Hopponen

Vuokramies:

VTK Kiinteistöt Oy
(y-tunnus: 0517745-4)
Elannontie 3, 01510 Vantaa
Yhteyshenkilö: Jukka Antila

Vuokrauksen kohde/ Vuokra-alue

Karttaliitteen osoittama noin 29,9 hehtaarin suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamista kiinteistöistä RN:ot **92-418-2-20, 92-418-3-69, 92-418-3-95, 92-418-4-45, 92-418-4-104, 92-418-5-18, 92-418-21-0, 92-418-7-155, 92-423-5-37** sekä määräalasta RN:o **92-418-7-156-M501**. Vuokra-alue on osoitettu hyväksytyssä asemakaavassa erityistoimintojen korttelialueeksi kunnan tarpeisiin (E/k).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan moottori- ja muuhun urheilutoimintaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun muuta maanvuokraa koskevien säännösten mukaan.

Vuokrauksen ehdot

1. Vuokra-aika

- 1.1. Vuokra-aika on 1.1.2018 – 31.12.2027.
- 1.2. Kaupunki on valmistelemassa Vuokra-alueelle asemakaavan muutosta, jossa yhteydessä osa Vuokra-alueesta muutetaan mahdollisesti katu- ja korttelimaaksi. Näiden edellä mainittujen Vuokra-alueelle tulevien katu- ja korttelimaiden osalta irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta.
- 1.3. Sen lisäksi mitä maanvuokralaissa (258/1966) on säädetty vuokralaisen oikeudesta purkaa maanvuokrasopimus, Vuokramiehellä on oikeus purkaa tämä sopimus, mikäli Vuokra-alueen käyttö olennaisesti estyy Kaupungista johtuvista syistä tai Kaupunki

muutoin olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja.

2. Vuokra

- 2.1. Vuokran määrä on kahdelta ensimmäiseltä vuodelta (1.1.2018-31.12.2019) 28 000 euroa vuodessa ja seuraavilta vuosilta 42 000 euroa vuodessa.
- 2.2. Vuodesta 2020 alkaen elinkustannusindeksiin ja kalenterivuoteen sidottu vuosivuokra on 42 000 euroa.
- 2.3. Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään vuoden 2020 tammikuun indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 2021 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.
- 2.4. Mikäli vuokra-alueen koko pienenee, kaupunki on velvollinen alentamaan vuokraa vastaavassa suhteessa.

3. Vuokran maksu

- 3.1. Vuokra maksetaan kultakin vuodelta Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokra erääntyy maksettavaksi vuosittain tammikuun 31. päivä ja kesäkuun 30. päivä. Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.
- 3.2. Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokramies on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron.

4. Rakentaminen

- 4.1. Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 4.2. Vuokramies saa rakentaa alueelle voimassaolevan asemakaavan ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokramies hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

5. Kunnallistekniikka ja muut rasitteet

- 5.1. Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Lisäksi Kaupungilla on oikeus perustaa kiinteistölle rasitteita, jotka liittyvät pakollisiin pelastusteihin ja muihin kulkuoikeuksiin, sekä suorittaa alueella maanrakennustöitä. Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä

mahdollisesti aiheutuva välitön vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa sekä pelastusteiden ja muiden kulkuoikeuksien tekemisestä että maanrakennustöistä suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

- 5.2. Tämän sopimuksen mukaisena välittömänä vahinkona pidetään muun ohella Vuokramiehelle kolmannen kanssa tehdyn sopimuksen perusteella syntyvää korvausvastuuta. Olennaisella haitalla tarkoitetaan muun ohella Vuokra-alueella järjestettävien tapahtumien ja kilpailujen estyminen niiden suunniteltuina ajankohtina.
- 5.3. Kaupunki on velvollinen yhteistyössä Vuokramiehen kanssa suunnittelemaan edellä kohdassa 5.1 mainittujen toimenpiteiden ajankohdat siten, että niiden aiheuttama haitta jää mahdollisimman pieneksi.

6. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 6.1. Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset, pois lukien Vuokramiehen omistuksessa olevat radat ja muut vuokra-aluetta palvelevat maarakennelmat, ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kiireellisiä toimia lukuun ottamatta kaataa luvatta. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokramies. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokramies korvausta vastaan saada apua Kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.
- 6.2. Vuokramies vastaa siitä, että Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä vuokra-alue ovat kunnoltaan viranomaismääräysten mukaisia.
- 6.3. Vuokramies vastaa Vuokra-alueella sijaitsevan ja sitä palvelevan hulevesijärjestelmän ylläpidosta.
- 6.4. Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan tai tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin alueella harjoitetun toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 6.5. Kaupunki ei vastaa vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 6.6. Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossapidosta ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 6.7. Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista on Vuokramiehelle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa

Vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmus on suoritettava siten, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän häiriöitä Vuokra-alueen käytölle. 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.

- 6.8. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Sopijapuolet toteavat kuitenkin, että Vuokra-alueella on kolmansien omistamia rakennuksia/ rakennelmia.
- 6.9. Vuokramiehellä ei ole oikeutta vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueelle. Jos Vuokramies haluaa tuoda ja käsitellä maa-aineksia Vuokra-alueella, on tällainen toiminta toteutettava Kaupungin hyväksymien suunnitelmien ja lupien mukaisesti. Tällöin on tarvittaessa tarkistettava myös maanvuokraa.

7. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 7.1. Vuokramies voi luovuttaa alueen osan Kaupunkia enempää kuulematta moottori- ja muuta urheilutoimintaa harjoittaville kumppaneille. Sopijapuolet toteavat, että Vuokramiehen ja kolmansien välillä on tehty Vuokra-aluetta koskevia käyttösopimuksia.
- 7.2. Vuokramiehellä on oikeus kaupungin suostumuksella luovuttaa vuokraoikeus toiselle.

8. Vuokrasuhteen päättymisen

- 8.1. Vuokramies on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun Vuokra-alueella olevan omistamansa irtaimiston. Tämä velvollisuus ei koske Vuokramiehen omistuksessa olevia ratoja ja muita vuokra-aluetta palvelevia maarakennelmia.
- 8.2. Jollei Vuokramiehen edellä kohdassa 8.1. tarkoitettua omaisuutta poisteta kolmessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, Kaupungilla on oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokramies ei vastaa ennallistamisesta kolmansien omistuksessa olevan omaisuuden osalta.
- 8.3. Kaupunki on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä ja Vuokramiehen niin vaatiessa lunastamaan Vuokramieheltä sen omistuksessa olevat radat ja muut vuokra-aluetta palvelevat maarakennelmat sekä Vuokramiehen omistamat hulevesijärjestelmän osat. Lunastus tapahtuu käypään hintaan.
- 8.4. Vuokramies vastaa vuokrakauden aikana sen toiminnassa tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta siten kuin laissa ympäristövahinkojen korvaamisesta (737/1994 on) säädetty. Mikäli Vuokra-alueella on vuokra-aikana 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.

- 8.5. Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista, paitsi jos sopimus puretaan Kaupungista johtuvista syistä.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida sopijapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

10. Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

- 10.1. Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla ____ . ____ 2017

Vantaalla ____ . ____ 2017

VANTAAN KAUPUNKI

VTK KIINTEISTÖT OY

Jukka Antila
toimitusjohtaja

Liite

1. Karttaliite vuokrattavasta maa-alueesta