

VD 4504/2017

1 (4)

MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä maanvuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen 11.9.2017 § 23.

Vuokranantaja: **Vantaan kaupunki,**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Vuokramies: **Rakennusliike Koivukoski Oy** (Y: 1512992-3), perustettavan yhtiön lukuun
Äyritie 12 B, 01510 Vantaa
(jäljempänä Vuokramies)

Yhteyshenkilö: Samuli Shidfar

Vuokrauksen kohde: N. 6 000 m²: määräala Vantaan kaupungin Myllymäen kylän tilasta 92-412-6-0, josta tullaan muodostamaan Myllymäen kaupunginosan korttelin 25100 tontti 1 (tuleva kiinteistötunnus 92-25-100-1)

Vuokra-alue on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

(jäljempänä Vuokra-alue)

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Tontti vuokrataan ajoneuvojen renkaiden vähittäiskauppaliikettä ja autohuolto- sekä varastotilojen toteuttamista varten.

1. Vuokra-aika

1.1 Vuokra-aika on 30 vuotta 1.12.2017 alkaen.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on 30 000,00 euroa vuodessa.

2.2 Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 2018 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden kesäkuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden kesäkuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

3.1 Vuokra maksetaan kultakin vuodelta kahdessa yhtä suuressa erässä puolivuositain etukäteen kesäkuun ja joulukuun aikana Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu. Ensimmäinen vuokramaksu suoritetaan Kaupungin toimittamalla laskulla. Lasku toimitetaan perustettavalle yhtiölle.

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. Kirjaaminen, kiinnitykset ja panttaaminen

4.1 Kaupunki hakee Vuokramiehen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta

- 4.2 Vuokramies valtuuttaa Kaupungin hakemaan tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin Vuokramiehen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokramiehelle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan 60 000,00 euroa.
- 4.3 Samalla Vuokramies määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja kirjaamisviranomaisen on luovutettava Kaupungille.
- 4.4 Vuokramies luovuttaa ja panttaa edellä mainitun panttikirjan Kaupungille yleispanttausehdoin.



5. Rakentaminen

- 5.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 5.2 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.
- 5.3 Vuokramies sitoutuu aloittamaan (aloituskokous) rakennustyön vuoden kuluessa vuokrasuhteen alkamisesta sekä rakentamaan tontille kahden vuoden kuluessa vuokrasuhteen alkamisesta asemakaavan, mahdollisten rakentamishajojen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen liike- ja autohuoltorakennuksen siten valmiiksi, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa (muuttoluonnos). Tontin rakennusoikeudesta on mainituksessa ajassa käytettävä vähintään 2/3-osaa.
- 5.4 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.

6. Kunnallistekniikka

- 6.1 Vuokramies sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin. Lisäksi on huomioitava, mitä asemakaavassa määrätään hulevesien käsittelystä alueella.
- 6.2 Vuokramies sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 6.3 Vuokramies sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 6.4 Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 6.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokramiehelle 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.

7. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 7.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännöksiä. 
- 7.2 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 Vuokramies. Mikäli 



puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokramies korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

- 7.3 Vuokramies on velvollinen pitämään Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 7.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suositusta käyttää muuhun kuin asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 7.5 Vuokramies vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 7.6 Vuokramiehen 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.
- 7.7 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokramiehelle hyvässä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokramiehen 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.

8. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 8.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 8.2 Vuokramiehellä on oikeus Kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokramiehen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti. Uuden vuokramiehen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.
- 8.3 Vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

9. Vuokrasuhteen päättäminen

- 9.1 Vuokramies on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen, tasaamaan niiden alueet ja poistamaan muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston. Vuokra-alue on tasoitettava ja puhdistettava vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon.
- 9.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokramiehen lukuun viedä pois Vuokra-alueella oleva irtaimisto ja 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 
- 9.3 Vuokramies 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. Vuokramiehen on tarvittaessa 

tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokramies velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

- 9.4 Vuokramies on velvollinen suorittamaan 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 9.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vaipaaseen hallintaan.
- 9.5 Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

10. Sopimussakko

- 10.1 Mikäli Vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen Kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokran kymmenkertaisen määrään.
- 10.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 11.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotte-luin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

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

Vantaalla 15. päivänä joulukuuta 2017

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla



Heino Pitkänen
lakimies



Rakennusliike Koivukoski Oy, perustettavan yhtiön lukuun



Samuli Shidfar

15.12.2017




KOHTEEN SIJAINTI



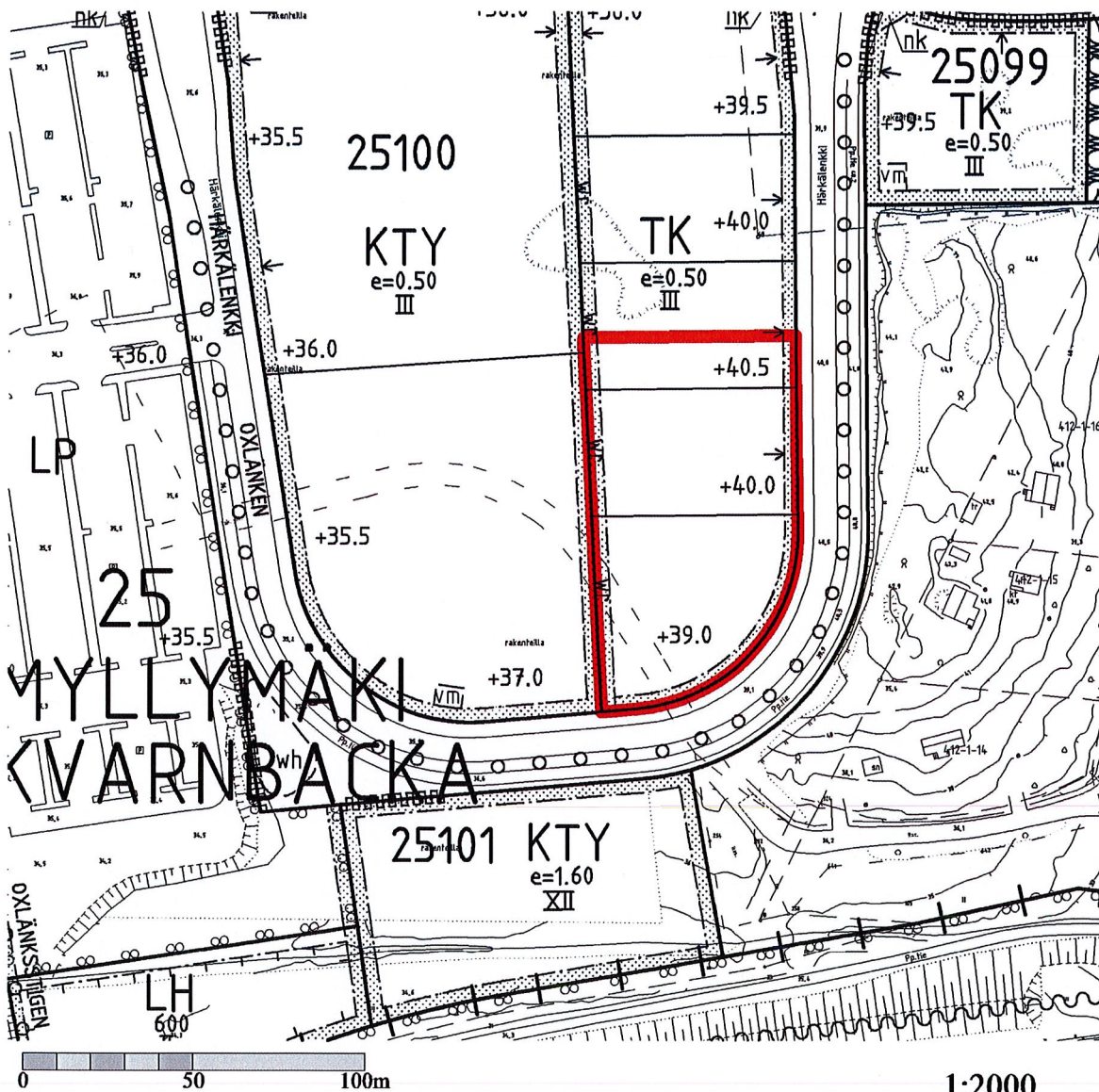
0 0.5 1km 1:20 000

**TONTIN VUOKRAAMINEN /
Rakennusliike Koivukoski Oy
perustettavan yhtiön lukuun**

Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)

Kiinteistö: 92-25-100-1 (92-412-6-0)

pinta-ala: 6000 m²



1:2000

Handwritten signature

Handwritten signature

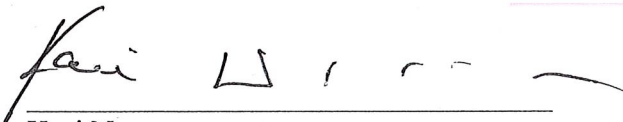
VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa lakimies Heino Pitkäsén allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta vuokrasopimuksen Rakennusliike Koivukoski Oy:n kanssa perustettavan yhtiön lukuun noin 6 000 m² suuruisen maa-alueen vuokraamisesta kiinteistöstä 92-412-6-0.

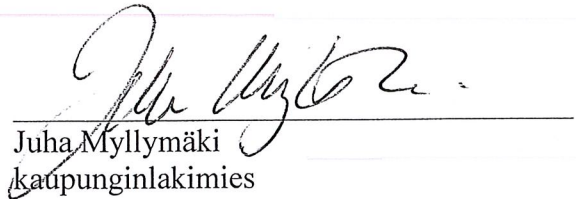
Kaupunginhallitus on päättänyt vuokrasopimuksesta kokouksessaan 11.9.2017 § 23.

Vantaalla 14. päivänä joulukuuta 2017

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS



Kari Nenonen
kaupunginjohtaja



Juha Myllymäki
kaupunginlakimies



VALTAKIRJA

Valtuuttaja: Rakennusliike Koivukoski Oy, perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun

Valtuutettu: Samuli Shidfar (06.08.1991)

Valtuutus: Oikeus solmia maanvuokrasopimus perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Vantaan kaupungin kanssa.

Vuokrauksen kohteena on n. 6000 m2 määräala Myllymäen kylän tilasta 92-412-6-0, josta tullaan muodostamaan Myllymäen kaupunginosan korttelin 25100 tontti 1 (tuleva kiinteistötunnus 92-25-100-1)

Vantaalla 12.12.2017

Rakennusliike Koivukoski Oy



Jaakko Heikkilä

