

MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja: Vantaan kaupunki / Kiinteistöt ja asuminen / Kielotie 28, 01300 Vantaa
Yhteyshenkilö: Sopimusneuvottelut Petteri Hankivuo, puh. [050 312 1917](tel:0503121917)

Vuokramies: KoiPS Tekonurmi Oy (Y-tunn. 2501705-2)
Koivukylänväylä 32
01360 Vantaa

Vuokrauksen kohde: Karttaliitteen osoittama noin 2800 m² suuruinen alue Vantaan kaupungin omistamasta kiinteistössä 92-415-2-21.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus:
Alue vuokrataan tekonurmikentän rakentamista ja ylläpitoa varten.

Vuokrasopimuksen ehdot:

1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 15 vuotta alkaen 1.4.2018 ja päättyy 31.3.2033.

2. Vuokra, maksaminen, tarkistaminen

Alueen vuosivuokra on 1664 €.

Vuokraa ei peritä viideltä ensimmäiseltä vuokravuodelta (1.4. 2018 – 31.3.2023).

Viiden ensimmäisen vuoden vuokran osittain perittämättä jättämisellä kuitataan Vantaan kaupungin oikeus käyttää tekonurmialuetta arkipäivisin kello 8.00 -16.00 (ei loma-ajat) kaupungin omistamien oppilaitosten, päiväkotien, palvelukeskusten tms. tarpeisiin maksutta koko 15 vuoden vuokra-ajan. Tämä ei poista vuokramiehen oikeutta käyttää kenttää omaan toimintaansa ko. aikana (ns. rinnakkaiskäyttö). Ristiriitatilanteissa vuokramiehen kentän käyttö on etusijalla. Lisäksi kuntalaisilla on oikeus käyttää tekonurmikenttää vapaasti aikoina, jolloin kentällä ei ole varattua käyttöä.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden indeksiin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi vuokraa ei alenneta.

Vuokra on maksettava vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä.

Vuokra on maksettava kaupungin lähettämää laskua vastaan määräpäivään mennessä kaupungin osoittamalle pankkitilille. Jollei vuokramaksua suoriteta määräaikana, vuokramies on velvollinen maksamaan erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain ja kaupungin päätöksen mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

3. Muut maksut

Vuokramies on velvollinen maksamaan veden ja jäteveden, kaukolämmön ja sähkön liittymismaksut kulloinkin voimassa olevien taksojen mukaisesti niiltä osin kuin tarve uusiin liittymiin syntyy vuokramiehen toimesta vuokra-alueella tehtävistä muutos- / laajennustöistä.

4. Käyttömaksut

Vuokramies vastaa kustannuksellaan kaikista toimintansa aiheuttamista käyttömenoista kuten lämpö-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltomaksuista sekä solmii näitä koskevat sopimukset. Kentän valaistuksesta aiheutuvat sähkömaksut maksaa Vantaan kaupunki.

5. Alueelle kulku ja alueen käyttö

Vuokra-alueelle kulku tapahtuu urheilu- ja virkistyspalvelualueella (VU) jo olemassa olevan kulkuyhteyden kautta. Ajoneuvojen pysäköinti sallitaan urheilu- ja virkistyspalvelualueella (VU) jo olemassa olevalla pysäköintiin tarkoitettulla alueella. Kaupunki laatii paikoitusalueen suunnitelmat ja varaa hankkeelle rakentamista varten määrärahan vuoden 2018 talousarvioon.

Vuokramies vastaa kustannuksellaan koko alueen vuosittaisesta ylläpidosta ja käytöstä. Kaupunki ei ylläpidä kulkuyhteyttä eikä pysäköintiin tarkoitettua aluetta.

Vuokramies voi eri sopimuksella antaa tämän pykälän mukaan vuokramiehelle kuuluvan ylläpidon kaupungin tehtäväksi.

Tekonurmikentän ensisijaisia käyttäjiä ovat vantaalaiset liikuntaseurat ja -järjestöt. Kenttiä käytetään ensisijaisesti jalkapallo- ja muuhun liikuntatoimintaan.

Vuokra-aluetta ei saa käyttää maa-ainesten vastaanottotoimintaan.

6. Kentän varusteet

Kaupunki luovuttaa vuokra-alueella olevat erikseen listattavat varusteet vuokramiehen käyttöön vuokra-ajan alkaessa. Vuokramies on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan varusteiden kunnossapidosta ja uusien varusteiden hankinnasta.

7. Vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa kuitenkaan 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. Entinen vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttymisestä omalta hallinta-ajaltaan, ja lisäksi sen jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

8. Kirjaaminen ja kiinnitykset

Vuokramiehen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Vuokramies valtuuttaa Vantaan kaupungin hakemaan vuokramiehen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä enintään 31 000 euroa.

Samalla vuokramies määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Vantaan kaupungille.

9. Panttaussitoumus

Vuokramies luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen. Jos vuokramies jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, kaupungilla on oikeus vuokramiestä enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

10. Alivuokraus

Vuokramies ei saa tilapäisestikään vuokrata edelleen tai luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi ilman liikuntapalveluiden sekä kiinteistöt ja asumisen kirjallista lupaa.

11. Vakuus

Vakuudeksi muiden kuin vuokrasta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämistä vuokramies antaa kaupungille yhden vuoden vuokran (1664 €) suuruisen vakuuden. Vakuus koskee myös sitä korvausta vuokrakohteen hallinnasta, joka vuokramies voidaan velvoittaa suorittamaan vuokrasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta sekä mahdollisia perimis- ja sopimuksen purkamistoimien kaupungille aiheuttamia kuluja.

Vakuudeksi hyväksytään pankkitakaus tai tilivarojen panttaus pankin kuittaamattomuustodistuksella.

Vakuuden tulee olla voimassa vähintään neljä (4) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Vakuus tulee toimittaa kiinteistöt ja asumiselle (Kias) ennen sopimuksen allekirjoittamista.

Osapuolten välillä oli maanvuokrasopimus 1.3.2008- 31.3.2013. Päättyneen maanvuokrasopimuksen 16 §:n mukaisesti vuokramies on antanut kaupungille (5000) euron vakuuden. Itä-Vantaan Jalkapallon Tuki ry ei poista olemassa olevia jalkapallohallin perustuksia ja luovuttaa annetun vakuuden (5000) euroa kaupungille.

12. Rakentaminen

Vuokramiehen tulee rakentaa vuokra-alueelle tekonurmikenttä vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien ja pysyttää tekonurmipinnoite koko vuokra-alueella (kenttä) koko vuokra-ajan sekä vastata kustannuksellaan tekonurmen ylläpitokustannuksista (huolto- ja kunnossapitokustannus).

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua rakentamisaikaa.

Jos vuokramies laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa tai tekonurmikenttien huolto- ja kunnossapitovelvoitteensa, vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus.

Vuokramies vastaa itse tarvittavien lupien hakemisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sekä kaikista rakentamiskustannuksista.

Alueelle rakennettavien rakenteiden piirustukset sekä ympäristösuunnitelmat on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä liikuntapalveluiden hyväksyttäväksi.

Vuokramies on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueella tarvittavien johtojen rakentamisesta sekä siellä olevien ja sinne vuokramiehen toimesta rakennettavien rakenteiden, laitteiden ja johtojen huolto- sekä ylläpitokustannuksista sekä mahdollisista siirtokustannuksista.

Kaupunki rakentaa tekonurmikentän tarvitseman aidan ja valaistuksen alueelle. Vuokra-alueen muiden aitojen rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa vuokramies kustannuksellaan.

13. Hoitovelvollisuus

Vuokramies on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan liikuntapalveluiden niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Vuokra-alueella kasvavia puita ja pensaita ei saa vahingoittaa eikä liikuntapalveluiden luvatta kaataa. Vuokramies on velvollinen tarkkailemaan puiden kuntoa ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin vahingonvaaran torjumiseksi.

Vuokramiehen tulee kunnostaa kaupungin rakentamat vuokra-alueella olevat aidat sekä valaisinpylväät, mikäli niiden kunnostustarve on aiheutunut vuokramiehen toiminnasta. Liikuntapalvelut vastaa aitojen ja valaisinpylväiden kunnossapidosta ja korjauksesta, mikäli ne aiheutuvat ilkeistä ja normaalista kulumisesta. Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan epäkohdista (kunnostus-/korjaustarve) välittömästi niiden ilmetessä liikuntapalveluille.

14. Mainonta

Vuokra-alueelle tai sitä ympäröiviin aitoihin ei ilman liikuntapalveluiden lupaa saa tavanomaisten ohjauskilpien tai vastaavien opasteiden ja kilpailutapahtumien julkistamisen lisäksi kiinnittää tai pystyttää muita mainoksia kuin kentän nimen ja tunnuksen.

15. Katselmuks

Vuokranantajalla on oikeus, milloin tahansa toimittaa vuokra-alueella katselmus, josta kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, vuokramiehelle on hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja jossa hänen tai hänen edustajansa on, mikäli mahdollista, oltava läsnä.

Vuokramiehen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

Tällaisessa katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokrasopimuksen määräyksiä noudatettu sekä annetaan tarpeelliseksi katsottuja määräyksiä ja ohjeita, joita vuokramies on velvollinen noudattamaan. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, katselmuksen toimittajat määräävät, miten ja minkä ajan kuluessa vuokramiehen on korjattava puutteellisuudet.

16. Yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokramies on velvollinen kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle tai sen yli.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokramiehen on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla tekonurmikenttä sijaitsee.

Kaupunki korvaa vuokramiehelle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan suoranaisten vahingon arvion mukaan.

17. Uudelleen vuokraus

Vuokramiehellä on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

Jos vuokramies haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

18. Vuokra-ajan päättyessä

Urheilualue jää vuokra-ajan päättyessä korvauksetta kaupungille, mikäli kaupunki katsoo, että kentän rakenteet ovat edelleen käyttökelpoisia. Muussa tapauksessa vuokramies on velvollinen purkamaan ja viemään pois tekonurmet ja muut vuokra-alueelle rakentamansa rakennukset, rakenteet ja laitteet perustuksineen sekä kunnostamaan ja tasamaan alueen.

Vuokramiehen tulee vuokra-ajan päättymiseen mennessä poistaa vuokra-alueelta vuokramiehen irtain omaisuus sekä puhdistaa vuokra-alue liikuntapalveluiden hyväksymään kuntoon.

Mikäli vuokra-aluetta ei ole tyhjennetty yhden kuukauden (1) kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, kaupungilla on oikeus menetellä alueella olevan omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Alueen tyhjentämis- ja siistimiskulut sekä maanvuokraa vastaava korvaus alueen käytöstä kuntoon saattamiseen saakka peritään vuokramieheltä.

Alueella on suoritettava tarkastuskatselmus viikon kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Vuokramiehen on sovittava katselmuksen suorittamisajasta etukäteen liikuntapalveluiden kanssa.

19. Ilmoitukset

Vuokramiehen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti liikuntapalveluille nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokramiehelle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokramiehen viimeksi liikuntapalveluille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty liikuntapalveluille viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle kaupungin noudattamien yleisten periaatteiden mukaisesti.

20. Sopimussakko

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokramies voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 10 000 €.

21. Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta vuokramies on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

22. Muuta

Muutoin sopimussuhteessa noudatetaan soveltuvin osin maanvuokrauksesta säädetyn lain (258/1966) lukujen 1,5,6 ja 7 säännöksiä.

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja sopimusta koskevat erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yhteisymmärrykseen saatetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

Kaupunki ei vastaa vuokramiehelle aiheutuneista kustannuksista, mikäli päätös oikaisuvaatimuksen tai kunnallisvalituksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokramiehelle.

Vantaalla xx. päivänä xxx kuuta 2018

VANTAAN KAUPUNKI

Heino Pitkänen
Lakimies

Vuokramiehenä hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Vantaalla xx. päivänä xxx kuuta 2018

KoiPS Tekonurmi Oy:n puolesta yhtiöjärjestyksessä nimenkirjoitukseen oikeutetut
