

MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 11. päivänä kesäkuuta 2018 pöytäkirjan [X] §:n kohdalla tekemään lainvoimaiseen päätökseen.

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

Vuokralainen: Koy Raappavuorentie 6 (y-tunnus: 2914027-7)
c/o NREP Oy
PL 176, 00101 Helsinki
(jäljempänä "Vuokralainen")

Vuokrauksen kohde Karttaliitteen osoittama noin 928 m²:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamasta yleisestä alueesta RN:o 92-15-9904-2 (jäljempänä "Vuokra-alue").

Vuokra-alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa osaksi urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU, Myyrmäen urheilupuisto).

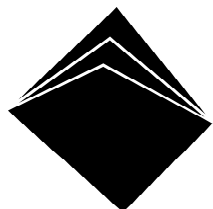
Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan naapurikiinteistölle 92-15-806-3 rakennettavan hotellin tukitoimintoja varten (huoltopiha, jätahuolto, sisäänkäynti sekä paikoitus) maanvuokralain 5. luvun muuta maanvuokraa koskevien säännösten mukaan.

Vuokralainen on NREP Oy:n hallinnoiman NSF III -rahaston omistama yhtiö. NREP Oy:n henkilöstö tai niiden valtuuttamat edustavat Vuokralaista rakennushankkeeseen liittyen.

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-aika on 20 vuotta naapurikiinteistölle 92-15-806-3 rakennettavan hotellin rakennusluvan lainvoimaiseksitulosta lähtien.
- 1.2 Vuokralainen voi rakennusluvan myöntämisen jälkeen, ennen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemistä, tuoda Vuokra-alueelle työkoneita tai tehdä muita vastaavia valmistelevia toimia, mikäli rakennusluvan mukaan valmistelevat työt voi aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta.



2. Vuokra

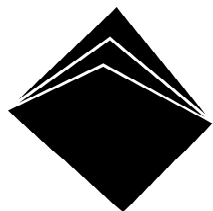
- 2.1. Vuokra on 3 712 euroa vuodessa.
- 2.2. Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2020 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutus tiedot muuttuvat.
- 3.2 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. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

4. Kirjaaminen ja siirtäminen

- 4.1 Kaupunki hakee Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti. Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä 50 000 euroa. Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille.
- 4.2 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennelmien omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 4.3 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.
- 4.4 Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin. Vuokralainen sitoutuu siirtämään tästä sopimuksesta aiheutuvat velvoitteensa täysimääräisesti uudelle vuokralaiselle. Uuden vuokralaisen on asetettava koh-



dan 8.3 mukainen vakuus velvoitteiden täyttämiseksi. Tämän sopimuksen perusteella Vuokralaisen asettama vakuus voidaan vapauttaa vasta kun siirronsaja (uusi vuokralainen) on asettanut uuden vastaavan vakuuden.

5. Rakentaminen

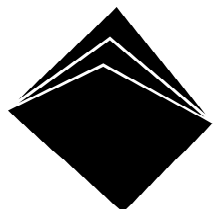
- 5.1 Vuokralainen saa rakentaa Vuokra-alueelle voimassaolevan asemakaavan sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

6. Kunnallistekniikka

- 6.1 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennelmiin 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 rakennelmissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti häiritsevät Vuokra-alueen käyttöä.

7. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 7.1 Puiden hoidosta sekä niiden 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.
- 7.2 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueella olevat omistamansa rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 7.3 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan tai tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 7.4 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toimesta tai lukuun tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 7.5 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.
- 7.6 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia,

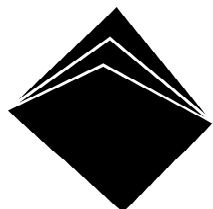


joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokramiehelle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennelmat hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

- 7.7 Kaupungin tietojen mukaan Vuokra-alueella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli hotellirakennuksen rakennushankkeen yhteydessä kuitenkin ilmenee tarvetta Vuokra-alueen pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen. Kaupunki ei saa ilman painavaa perusteltua syytä olla hyväksymättä Vuokralaisen ehdottamaa menettelyä tai muutoinkaan viivyttää pilaantuneen maanaineksen käsittelyyn liittyvää sopimista.
- 7.8 Vuokralainen vastaa vuokrauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. 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 pilaantumista ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava Vuokra-alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.
- 7.9 Vuokralainen 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 8.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

8. Vuokrasuhteen päättyminen

- 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.
- 8.2 Jollei rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen 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.
- 8.3 Vuokralainen luovuttaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä yleispanntausehdoin



10 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 7.9 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin edellä kohdissa 8.1-8.2 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

8.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

9. Sopimussakko

9.1 Mikäli Vuokralainen olennaisella tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen Kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään kulloinkin perittävän vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.

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. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla [xx. päivänä xxxxkuuta] 2018

VANTAA KAUPUNKI

KOY RAAPPAVUORENTIE 6

Paula Kovari
lakimies, valtakirjalla

[N.N]
[xxxxxxxxxxxxx]

Liite

Liite 1 kartta vuokrattavasta maa-alueesta