

## MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 14.1.2020 §

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vuokranantaja</b>     | Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)<br>Asematie 7<br>01300 Vantaa<br>(jäljempänä ” <b>Kaupunki</b> ”)                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Vuokralainen</b>      | Kiinteistö Oy Mosapakantie 2 B (Y-tunnus: 1512725-8)<br>(jäljempänä ” <b>Vuokralainen</b> ”)                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Vuokrauksen kohde</b> | <p>Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitseva oheisen karttaliitteen osoittama noin 3 000 m<sup>2</sup>:n suuruinen maa-alue Sandkulla -nimisestä tilasta RN:o 1:26 (92-406-1-26).</p> <p>Vuokra-alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitettu pääosin Yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) ja pieneltä osin liikennealueeksi (L).</p> <p>Alueella ei ole asemakaavaa.</p> |

## Vuokra-alueen käyttötarkoitus

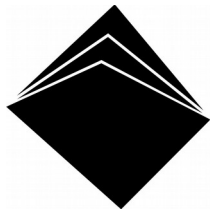
Alue vuokrataan varasto-, toimi- ja työtilaa varten.

### 1. Vuokra-aika

- 1.1 11111111 Vuokra-aika on 10 vuotta 1.1.2020 alkaen.
- 1.2 Mikäli kaupunki tarvitsee alueen tai sen osan jo aiemmin perustellusta syystä esim. rakentamisen vuoksi, voi kaupunki irtisanoa sopimuksen kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla.
- 1.3 Muutoin vuokrasopimuksen irtisanomisessa noudatetaan maanvuokralain (258/1966) säännöksiä.

### 2. Vuokra

- 2.1 Vuosivuokra on **6 860 euroa**. (KALA 7.12.2015 § 22)
- 2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden (1/2020) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien (2021). 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 muutoksia.

### 3. Vuokran maksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain etukäteen Kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot 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. Rakentaminen

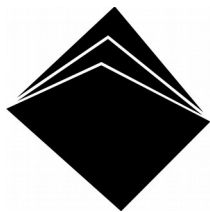
- 4.1 Vuokralainen saa rakentaa alueelle maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokramies hankkii itse kustannuksellaan kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

### 5. Kunnallistekniikka

- 5.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 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 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 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 6.2 Vuokralaisella ei ole oikeutta Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa luovuttaa



vuokraoikeudesta erillään.

## 7. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

- 7.1 Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

## 8. Vakuus

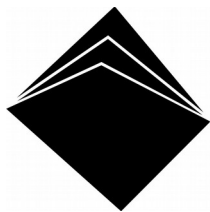
- 8.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin 13 200,00 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen tai tilipanttausilmoituksen kuittaamattomuustodistuksin vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 9.3 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 9.1 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

## 9. Vuokrasuhteen päättyminen

- 9.1 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.
- 9.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmen (3) kuukauden ajassa 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.
- 9.3 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 9.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 9.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

## 10. Sopimussakko

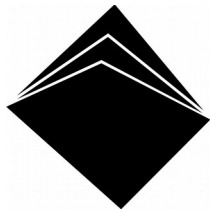
- 10.1 Mikäli Vuokralainen siirtää vuokraoikeuden toiselle kuin kaupungin hyväksymälle siirronsaajalle tai muulla tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kymmenkertaisena.
- 10.2 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.

## 11. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 11.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 11.2 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.
- 11.3 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.
- 11.4 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.
- 11.5 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 11.6 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 11.7 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.
- 11.8 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.
- 11.9 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.

## 12. Maanvuokrasopimuksen purkaminen

- 12.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa ehdon 6.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, ehdon 6.2 vastaisesti siirtää vuokraoikeuden kolmannelle tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella ehdon 11.6 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen.

## 13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 13.1 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 2019

VANTAA KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY MOSAPAKANTIE 2 B

[allekirjoittajan nimi]

lakimies, valtakirjalla

[allekirjoittajan nimi]

hallituksen puheenjohtaja

## Liitteet

Liite 1 Kohdekartta vuokra-alueesta