

MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

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

Vuokralainen Stena Recycling Oy (Y-tunnus: 1956402-5)
Äyritie 8 C
01510 Vantaa
(jäljempänä "Vuokralainen")

Kaupunki ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä "Osapuolet".

Vuokrauksen kohde Vantaan kaupungin Hakkilan kaupunginosassa sijaitseva määräala 92-408-1-281-M505 (jäljempänä "Vuokra-alue"). Määräalan pinta-ala on noin 6 000 m². Suomen valtio on myynyt Vuokra-alueen Kaupungille 31.12.2018 päivätyllä kauppakirjalla.

Vuokra-alue on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu rautatiealueeksi.

Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan kierrätysmetallien vastaanotto- ja lajittelutoimintaan.

1. Vuokra-aika

1.1 00000000 Vuokra-aika on **1.1.2021–31.12.2036**.

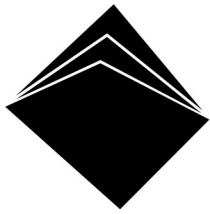
1.2 Tällä maanvuokrasopimuksella korvataan Suomen valtion/Liikenneviraston ja Vuokralaisen välinen 10.1.2013/3.1.2013 allekirjoitettu maanvuokrasopimus. Aikaisempi maanvuokrasopimus sovitaan päättyväksi 31.12.2020.

1.3 Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasuhde päättymään kuuden kuukauden irtisanomisajalla ja vuokranantajalla yhden vuoden irtisanomisajalla.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on **60 000 euroa** vuodessa.

2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on



sopimuksen alkamiskuukauden indeksin 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.

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

3. Vuokran maksu

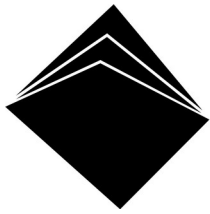
- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron.

4. Vuokralaisen toiminnan edellyttämät luvat

- 4.1 Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki Vuokra-alueella harjoittamansa toiminnan edellyttämät viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.
- 4.2 Vuokralaisella on oikeus rakentaa ja sijoittaa Vuokra-alueelle sen toiminnassa tarvittavia rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja johtoja sekä tehdä perusparannus- ja muita vastaavia töitä. Vuokralainen saa hakea rakentamiselle tarvittavat viranomaisluvut ja on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki rakentamisen edellyttämät viranomaisluvut.
- 4.3 Selvyiden vuoksi todetaan, että Kaupunki ei vastaa mistään rakentamisen aiheuttamista tai siihen liittyvistä kustannuksista. Mikäli rakentaminen edellyttää maaperän puhdistamista, Vuokralainen vastaa yksin kaikista puhdistamiskustannuksista, eikä tällaista puhdistamista katsota Vuokra-alueen perusparannukseksi ilman eri sopimusta.

5. Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ja rakenteet

- 5.1 Osapuolet toteavat, että Vuokra-alueella sijaitsee vuokrasuhteen alkaessa Vuokralaisen omistama teollisuus- ja pienteollisuustalo (rakennustunnus 102738618Y) sekä ajoneuvovaaka.
- 5.2 Osapuolet toteavat, että Vuokra-alue rajoittuu raiteeseen, joka tulee kaikissa olosuhteissa pitää vapaana raideliikenteelle. Vuokralainen varustaa raiteen ylikäytävät lankutuksella sekä tarvittavilla liikennemerkeillä NRC Group Finland Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.



- 5.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat sekä sillä olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

6. Kunnallistekniikka

- 6.1 Vuokralainen voi liittää Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 6.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 6.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana Kaupungin voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 6.4 Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin Kaupungin 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. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranaisten 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. Vuokraoikeuden siirtäminen

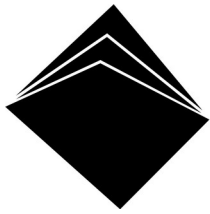
- 7.1 Vuokraoikeuden siirtäminen toiselle on kielletty.
- 7.2 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

8. Vakuus

- 8.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin **60 000 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen 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 päättymisen

- 9.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon



omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, normaalissa tavanomaisessa kunnossa.

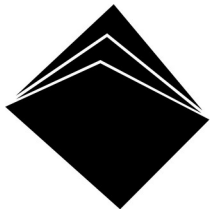
- 9.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue 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, luovuttaa Vuokra-alueen tai sen osan toisen hallintaan tai muulla tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on tämä velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuokrasuhteen alkaessa perittävän vuotuisen vuokran määrän viisinkertaisena.
- 10.2 Kaupunki voi 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 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. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan



toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

- 11.4 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 11.5 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 (669/1978) säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 11.6 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 ovat kunnossa, ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä ajassa.
- 11.7 Vuokralainen vastaa alueen hallintansa aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Vuokralainen vastaa lisäksi maaperästä mahdollisesti löytyvien jätejakeiden poistamisen tai muiden toimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista. Ellei muuta sovita, Vuokralaisen tulee selvittää vuokra-ajan päättyessä ympäristötekniisin tutkimuksin, että alueen maaperään tai pohjaveteen ei ole joutunut haitta-aineita hänen hallinta-aikanaan. Mikäli tutkimukset laiminlyödään, on Kaupungilla oikeus teettää nämä Vuokralaisen kustannuksella. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 12.1 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.

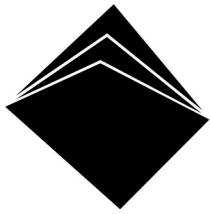
Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020

VANTAAN KAUPUNKI

STENA RECYCLING OY

[allekirjoittajan nimi]
lakimies, valtakirjalla

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]



Vantaa

MAANVUOKRASOPIMUS

[päävämmäärä]

[VD/9717/10.00.02.02/2020]

Liitteet

Liite 1 Kartta Vuokra-alueesta