

MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja: Vantaan kaupunki, Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä Kaupunki).

Vuokramies: **Petikon Golf Oy** (Y: 2611309-7)

(jäljempänä Vuokramies).

Vuokrauksen kohde Karttaliitteen osoittama n. 56 ha:n suuruinen maa-alue tilasta RN:o 92-405-8-38.

(jäljempänä Vuokra-alue)

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan golfkeskukseksi. Vuokra-alue on Vantaan yleiskaavassa osoitettu VU- (urheilu- ja virkistyspalvelujen) alueeksi.

Vuokra-alueelle on toteutettava kaikille avoin golfkeskus, joka pitää sisällään 18-reikäisen golfkentän ja soveltuvat harjoittelualueet mahdollisine harjoittelukenttineen ja talviharjoittelualueineen. Alueelle saa rakentaa golfkeskuksen tarvitsemat rakennukset ja rakennelmat.

Kaikille avoin golfkeskus on toteutettava siten, että pelaaminen ei vaadi pelioikeusosakkeen ostamista, vaan kenttä toimii ns. Pay and Play-periaatteella.

1. Vuokra-aika

1.1 Vuokra-aika on 30 vuotta 1.1.2015 alkaen.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on vuokrasuhteen alkaessa 56.000 euroa vuodessa.

2.2 Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään sopimuksen alkamisajankohdan indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 2016 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden marraskuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden marraskuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta.

2.3 Edellisistä poiketen, vuokraa peritään kolmelta (3) ensimmäiseltä vuodelta puolet ($\frac{1}{2}$) yllä määritellystä.

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.
- 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. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

4. Kirjaaminen ja kiinnitykset

- 4.1 Kaupunki hakee Vuokramiehen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 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 yhteensä enintään 100.000 euroa.
- 4.3 Samalla Vuokramies määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja kirjaamisviranomaisen on luovutettava Kaupungille.

5. Panttaussitoumus

- 5.1 Vuokramies luovuttaa ja panttaa edellä mainitun panttikirjan Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokranmaksun suorittamisesta viivästyskorokoineen ja perimiskuluineen.
- 5.2 Jos Vuokramies jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvan vuotuisen vuokranmaksun viivästyskorokoineen ja perimiskuluineen maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokramiestä enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

6. Rakentaminen ja rakentamisvelvollisuus

- 6.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 6.2 Vuokramies saa rakentaa alueelle voimassaolevien kaavojen 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.
- 6.3 Vuokramies on velvollinen rakentamaan Vuokra-alueelle kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta vähintään 9-väyläisen golfkentän ja kentän edellyttämät huoltotilat sekä viiden (5) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta laajentamaan kentän 18-väyläiseksi ja rakentamaan klubirakennuksen, jonka koko tulee olla vähintään 350 k-m².

Sopimussakosta tämän rakentamisvelvoitteen laiminlyönnin johdosta määrätään kohdassa 11.

7. Kunnallistekniikka, Vuokra-alueella olevat rakennelmat ja Vuokra-alueen sisällä oleva rakennus

- 7.1 Vuokramies sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin, jos vesihuoltolaitoksen toiminta-alue laajenee alueelle sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 7.2 Vuokramies sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 7.3 Vuokramies sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana vesihuoltolaitoksen voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 7.4 Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin vesihuoltolaitoksen voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 7.5 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.
- 7.6 Kaupungilla on oikeus suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä Vuokramiehen kanssa Vuokra-alueelle yleistä ulkoilua palvelevia reittejä Vantaan yleiskaavan mukaisesti. Reitistö toteutetaan ottaen huomioon golftoiminta ja siihen liittyvät reitit ja rakentaminen. Vuokra-alueella olevien ja toteutettavien yleistä ulkoilua palvelevien reittien kunnossapito kuuluu Vuokramiehelle. Tämä ei koske talvikunnossapitoa.
- Golf-sesongin ulkopuolella Vuokra-alueen käyttö on ulkoilijoille vapaata. Kaupungilla on oikeus tehdä Vuokra-alueelle latuja. Poikkeuksena ulkoilijoiden ja Kaupungin vapaalle käytölle ovat viheriöt ja lyöntipaikat (n. 2,7 ha), jotka Vuokramiehen tulee merkitä tarkoituksenmukaisesti maastoon. Vuokramies ilmoittaa kulloinkin hyvissä ajoin Kaupungille sesongin alkamisesta ja päättymisestä.
- 7.7 Vuokra-alueelle kuljetaan Pyymosantie – nimistä yksityistietä pitkin. Petikon täyttömäen liittymästä pohjoiseen tie muuttuu kapeaksi, sorapintaiseksi tieksi. Vuokramies sitoutuu huolehtimaan edellä mainitulla osuudella tien kunnosta rakentamisen aikana niin, että se säilyy ajokelpoisena koko rakennusajan. Vuokramies on velvollinen parantamaan tieosuuden välillä täyttömäen liittymä - golfkeskuksen pysäköintialue lisääntyvän liikenteen vuoksi. Tien parantamissuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.
- Vuokramies vastaa käyttönsä mukaisessa suhteessa tien kunnossapidosta. Mainittu tie kulkee osittain Vuokra-alueella, eikä sen käyttöä voi estää. Vuokramies on velvollinen toimintansa edellyttämiin suojaustoimenpiteisiin, jotta tienkäyttäjien turvallisuus ei vaarannu.
- 7.8 Vuokramies on tietoinen siitä, että Vuokra-alueella on Petikon täyttömäen suotovesialtaita. Altaat niihin liittyvine rakenteineen sekä altaissa mahdollisesti oleva vesi kuuluvat

Kaupungille. Mahdollisia altaiden ja niihin liittyvien rakenteiden huolto- ja kunnostustöitä sekä vedentarkkailua altaissa ei Vuokramies saa estää.

- 7.9 Vuokramies on tietoinen siitä, että Vuokra-alueen sisällä on vanha karjakeittiö-rakennus, jonka Kaupunki on pihapiireineen vuokrannut eri sopimuksella toisaalle. Rakennus ja sen pihapiiri eivät kuulu tämän vuokrasopimuksen Vuokra-alueeseen.

8. Vuokrasopimuksen muita ehtoja

- 8.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännöksiä.
- 8.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Hyväksytyt rakentamissuunnitelman mukaiset puiden poistamiset saadaan kuitenkin suorittaa ilman erillistä lupaa. Muutoin 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.
- 8.3 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. Vuokra-alueella sijaitsevista suotovesialtaista määrättään kohdassa 7.8.
- 8.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin kaavojen ja muiden rakentamista koskevien määräysten ja lupien mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 8.5 Vuokramies vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 8.6 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.
- 8.7 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 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.

9. Vuokraoikeuden siirtäminen

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

- 9.2 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.

- 9.3 Vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

10. Vuokrasuhteen päättyminen

- 10.1 Vuokramies 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 tasoitettava ja puhdistettava Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Istutettuja puita ja pensaita, mahdollista puron muotoilua ja muita vesiaihteita ei edellisestä poiketen tule kuitenkaan poistaa. Muista maaston muotoilujen ennallistamisista tulee neuvotella Kaupungin kanssa.
- 10.2 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 kuitenkin huomioiden edellä kohdassa 10.1 kerrottu. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 10.3 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.
- 10.4 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 10.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 10.5 Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

11. Sopimussakko

- 11.1 Jos Vuokramies laiminlyö edellä kohdassa 6.3 mainitun rakentamisvelvoitteen, sitoutuu hän maksamaan Kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra nelinkertaisena.

- 11.2 Mikäli Vuokramies muulla tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen Kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokran kuusikymmenkertaisen määrän.
- 11.3 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli vuokramies luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tämä vuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen **xxxxx §** tekemään päätökseen.

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