

MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja: Vantaan kaupunki, Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Vuokramies: Korson Pienteollisuustalo Oy (Y-tunnus 0197004-1)
Katajanmarjantie 3 F 11, 05810 Hyvinkää
(jäljempänä Vuokramies).

Vuokrauksen kohde Noin 14.890 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-401-8-216 (jäljempänä Vuokra-alue). Vuokra-alue on osoitettu ohjeellisesti ohessa olevassa karttaliitteessä.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue on asemakaavassa osoitettu konttori-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TT²).

Vuokra-alue vuokrataan asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

1. Vuokra-aika

1.1 Vuokra-aika on 1.1.2016 – 31.12.2025.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on 17 603 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 tämän vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä 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 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 Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta maakaaren mukaisesti.

4.2 Vuokramies valtuuttaa Vantaan kaupungin hakemaan tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin Vuokramiehen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokramiehelle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan 17 603 euroa.

- 4.3 Samalla Vuokramies määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava Kaupungille todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja.

5. Panttaussitoumus

- 5.1 Vuokramies luovuttaa ja panttaa edellä mainitun panttikirjan Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.
- 5.2 Jos Vuokramies jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvan vuotuisen vuokranmaksun viivästyskorkoineen 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 voimassaolevan asemakaavan 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 Vuokra-alueella sijaitsee tällä hetkellä kolme vuokramiehen omistamaa rakennusta.

7. Kunnallistekniikka

- 7.1 Vuokramies sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin 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 kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 7.4 Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa 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.

8. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 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. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Vuokramiehen rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista, niiden hoidosta ja niiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokramies. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokramies pyynnöstä 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.

- 8.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen 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 kuitenkin oikeus Kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten 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.
- 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 ja Kaupunki on vastaanottanut uudelta vuokramieheltä kohdassa 10.5 mainitun vakuuden.

10. Vuokrasuhteen päättymisen

- 10.1 Vuokramies on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois kaikki rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä tasoitettava ja puhdistettava Vuokra-alue viranomaisten edellyttämään kuntoon.
- 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 30.12.1965 allekirjoitetun vuokrasopimuksen vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 10.3 Vuokramies on hallinnut käytännössä Vuokra-aluetta 30.12.1965 allekirjoitetun vuokrasopimuksen nojalla ja siitä asti. Vuokramies vastaa Vuokra-alueella kaikesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta, mikä on tapahtunut 30.12.1965 alkaneella vuokrakaudella tai tämän vuokrasopimuksen vuokrakaudella. Koska Vuokra-alueella harjoitetaan ja on harjoitettu sellaista toimintaa ja siellä säilytetään jätteitä ja aineita, jotka voivat aiheuttaa

maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei maaperä ja/tai pohjavesi ole pilaantunut. 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 Osapuolet toteavat, että Vuokra-alueella on vuosina 2013 ja 2014 tehty maan puhdistustöitä ja pilaantuneen maan kunnostuksesta on laadittu 8.9.2014 päivätty loppuraportti (Urpiaisentie 7, Vantaa). Pilaantuneen maan kunnostuksen loppuraportti, Tapio Strandberg Oy), jonka molemmat osapuolet ovat nähneet ja saaneet haltuunsa. Loppuraportin mukaan ”kunnostustaso saavutettiin kohteessa hyvin. Otetuissa jäännöspitoisuusnäytteissä öljyhiilivetytitoisuudet eivät ylittyneet UUDELY/98/07.00/2014 määritettyä kunnostustavoitetta. Kunnostustoimenpiteiden jälkeen otetuissa jäännöspitoisuusnäytteissä ei havaittu valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisia ylempiä ohjearvoja ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetyjen keskitisleiden (C10-C21) tai raskaiden öljyjakeiden (C1-C40) osalta.” Raportin mukaan ”alueen käyttö on sallittu ainoastaan teollisuuskäyttöön, koska kunnostetulle alueelle jää alemman ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.” Raportissa todetaan, että ”alueelle ei esitetä jatkotoimenpiteitä”.

Kaupunki toteaa, että vuokra-alue on kunnostettu edellä mainitussa raportissa sanotuin rajoituksin. Rakennusten alla olevasta maaperästä ei kuitenkaan ole tehty kattavia tutkimuksia. Kun Vuokramies purkaa sopimuksen kohdan 10.1 mukaisesti vuokra-alueen rakennukset, Vuokramiehen tulee tehdä rakennusten alla olevan maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta tutkimukset ja mikäli maaperä tai pohjavesi todetaan pilaantuneeksi, Vuokramies on velvollinen puhdistamaan alue kohdassa 10.3 sanotun mukaisesti.

- 10.5 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.
- 10.6 Vuokramies asettaa 17 603 euron suuruisen vakuuden (kotimaisen pankin omavelkainen pankkitakaus tai tilipanttaus pankin kuittaamattomuustodistuksin) Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen korvauksen vakuudeksi. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin edellä kohdissa 10.1–10.4 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.
- 10.7 Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

11. Sopimuksen päättymisen ja vuokramiehen etuoikeus

- 11.1 Vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle uusin ehdoin, mikäli se uudestaan luovutetaan vuokralle samaan käyttötarkoitukseen.
- 11.2 Jos Vuokramies haluaa käyttää mainittua oikeutta, on sen siitä tehtävä viimeistään kuutta (6) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä Kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että Vuokramies muutoin menettää oikeutensa.

12. Sopimussakko

- 12.1 Mikäli vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen Kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokran kaksikymmenkertaisen määrän.
- 12.2 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.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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