

MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä vuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 25. päivänä helmikuuta 2019 pöytäkirjan x §:n kohdalla tekemään päätökseen.

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

Vuokralainen: Formula Karting Centres International (Finland) Oy (Y: 1025048-4)
Myllykyläntie 3, 01760 Vantaa
(jäljempänä Vuokramies)

Vuokrauksen kohde Karttaliitteen osoittama noin 13 161 m²:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamista kiinteistöistä RN:ot **92-418-7-148** ja **92-418-7-155**. Vuokra-alue on osoitettu asemakaavassa osaksi erityistoimintojen kortteli- aluetta kunnan tarpeisiin (E/k), jolle saa sijoittaa karting-autohallin sekä vähäisiltä osin yleiskaavassa osoitetuksi tieliikenteen alueeksi (L).
(jäljempänä Vuokra-alue)

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan sisähallikartingia varten maanvuokralain 5. luvun muuta maanvuokraa koskevien säännösten mukaan. Alueella sijaitsee sopimuksen allekirjoitushetkellä vuonna 1999 rakennettu noin 7 709 k-m²:n suuruinen sisähallikarting (mikroautorata).

1. Vuokra-aika

1.1 Vuokra-aika on **15 vuotta** alkaen 1.4.2019 (**1.4.2019 – 31.3.2034**).

2. Vuokra

2.1 Vuosivuokra on **38 545 euroa**, kuitenkin niin että ensimmäisen vuoden vuosivuokra on 20 600 euroa, toisen vuoden vuosivuokra on 28 000 euroa ja kolmannen vuoden vuosivuokra on 36 000 euroa.

2.2 1.1.2022 lukien vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään tammikuun 2019 indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2023 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin edellisen vuoden joulukuun, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

3.1 Vuokra maksetaan kultakin vuodelta kahdessa yhtä suuressa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen 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, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentaminen

- 4.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 4.2 Vuokralainen saa rakentaa alueelle voimassaolevan asemakaavan ja 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.

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 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. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 6.1 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset on Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa.
- 6.2 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 6.3 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan tai tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimin-

taa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden koh-
tuuttomasti häiritsee ympäristöä.

- 6.4 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 6.5 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.
- 6.6 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 hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.
- 6.7 Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 6.8 Vuokralaisella ei ole oikeutta vastaanottaa tai läjittää maa-aineksia vuokra-alueelle.
- 6.9 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 6.8 vastaisesti tai luovuttaa kohdan 7.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle.

7. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 7.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 7.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.
- 7.3 Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin ja Kaupunki on vastaanottanut uudelta vuokralaiselta kohdassa 8.5 mainitun vakuuden.

8. Vuokrasuhteen päättyminen

- 8.1 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.

- 8.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita, laitoksia perustuksineen sekä muuta irtaimistoa poisteta ja vuokra-aluetta siivota kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta. Tällöin Kaupungilla on oikeus viedä pois Vuokra-alueella oleva omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, Kaupungilla on tällöin oikeus myydä se Vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaupungilla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.
- 8.3 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta omasta toiminnastaan johtuvasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Vuokralainen ei vastaa meluvallialueella tai muulla vuokra-alueen ulkopuolisella alueella harjoitetusta toiminnasta aiheutuneesta vahingosta. 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 loppuraportin. Vuokralaisen vastuu ulottuu myös tämän vuokrasopimuksen vuokrakautta edeltävään aikaan, jona Vuokra-alue tai sen osa on ollut Vuokralaisen hallinnassa aikaisempien maanvuokrasopimusten perusteella.
- 8.4 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaisen (5) määrän vuotuista 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.
- 8.5 Vuokralainen asettaa 60 000 euron suuruisen vakuuden (kotimaisen pankin omavelkainen pankkitakaus tai tilipanttaus pankin kuittaamattomuustodistuksin) vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, kohdassa 8.3 tarkoitetun puhdistamisen ja kohdassa 8.4 tarkoitetun korvauksen vakuudeksi. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin edellä kohdissa 8.1–8.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.
- 8.6 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

9. Sopimussakko

Mikäli vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tällä vuokrasopimuksella korvataan osapuolten välinen 22. joulukuuta 2016 allekirjoitettu aikaisempi vuokrasopimus.

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

Vantaalla _____. päivänä _____kuuta 2019

VANTAAN KAUPUNKI

Vantaan kaupunki

Vuokralaisena hyväksyn tämän sopimuksen ja sitoudun täyttämään sen ehdot.

Vantaalla _____. päivänä _____kuuta 2019

Formula Karting Centres International (Finland) Oy

Liite: 1. Kartta Vuokra-alueesta