

Kaav 25.9.96 g 309

VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja:

Vantaan kaupunki (jäljempänä kaupunki), Asematie 7
01300 Vantaa

Vuokralainen:

Kiinteistö Oy Piitalot, Sinimäentie 10 C, 02630
Espoo

Vuokrauksen kohde:

Oheiseen karttaliitteeseen (liite nro 1) punaisella merkitty Vantaan kaupungin 68. kaupunginosan (Koivuhaka) korttelin 68026 tontti nro 2 (jäljempänä vuokratontti). Vuokratontin rakennusoikeus noin 20 000 k-m².

Vuokrauksen ehdot:

1. VUOKRAUKSEN TARKOITUS

- 1.1 Vuokra-alue vuokrataan teollisuustarkoituksiin maanvuokralain 5 luvun mukaisena maanvuokrana.
- 1.2 Vuokralaisella on oikeus rakentaa vuokratontille tehdasrakennuksia niitä palvelevine apurakennelmineen sekä asentaa tehdasrakennuksiin tuotantotoiminnan kannalta tarpelliseksi katsomiaan tehdaslaitteistoja.

2. VUOKRA-AIKA JA VUOKRATONTIN HALLINNAN SIIRTYMINEN

- 2.1 Vuokra-aika on tämän sopimuksen allekirjoittamispäivästä joulukuun 31. päivään 2046.
- 2.2 Vuokratontin hallinta siirtyy vuokralaiselle heti.
- 2.3 Vuokratontti vuokrataan sopimuksen alkamishetken mukaisessa kunnossa, kuitenkin siten, että vuokranantaja ja vuokralainen ovat yhdessä sopineet erikseen vuokra-alueen rakentamattoman tontinosan rakentamisen jälkeisestä siistimisestä, tasoittamisesta ja maisemoinnista sekä kyseisten toimenpiteiden aiheuttamien kustannusten jakamisesta.

MJA

3. VUOKRAMAKSU


3.1 Vuotuinen vuokramaksu on kaksisataaneljäkymmentätuhatta (240 000) markkaa.

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 1.1.1999 ja vuosina 1999-2003 vuokrasta maksetaan puolet eli satakaksikymmentätuhatta (120 000) markkaa.

Vuokra erääntyy maksettavaksi kunkin kalenterivuoden syyskuun loppuun mennessä. Vuokra suoritetaan kaupungin talousyksikköön, postisiirtotilille nro 217 848 tai kaupungin määräämään rahalaitokseen.

Jollei vuokramaksua ja kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, vuokramies on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain mukaisen tai kaupungin päätösten perusteella sitä alemman viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

4. VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYMINEN


4.1 Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on kaupungilla oikeus vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta. 

4.2 Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokratontti uudelleen vuokralle mikäli se uudestaan luovutetaan vuokralle samaan tarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään kuutta (6) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

5. VUOKRATONTIN TAI SEN OSAN LUOVUTTAMINEN TOISEN HALLINTAAN JA VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN

5.1 Vuokratontin tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty ilman kaupungin suostumusta. Kaupunki voi evätä suostumuksensa erityisen painavalla perusteella.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Tällöin on se, jolle vuokraoikeus on siirretty velvollinen kolmen kuukauden kuluessa saannostaan kirjallisesti ilmoittamaan siitä kaupungille 

vuokraoikeuden siirron kirjaamista varten liittämällä ilmoitukseen saantokirjan, vuokrasopimuksen ja muut tarpeelliset asiakirjat. Siirrosta voi ilmoittaa vastaavalla tavalla myöskin vuokraoikeuden siirtäjä. Kunnes kaupunki on siirron merkinnyt, vastaa myös entinen vuokralainen vuokraehtojen täyttämistä.

6. KUNNALLISTEKNIikka

- 6.1 Kaupunki on jo rakentanut vuokratonttia palvelevan kadun (Köyhämäentie) liikennöitävään kuntoon.
- 6.2 Vuokralainen sitoutuu liittämään vuokratontin ja sille rakennettavat rakennukset Vantaan Kiinteistö ja Vesi Oy:n vesihuoltoverkkoon, liittymisestä ja veden ja jäteveden johtamisesta tehtävin yksityiskohtaisin sopimuksin.

7. KIINNITYKSET JA MUUT RASITTEET

- 7.1 Kaupunki vakuuttaa, ettei vuokratonttiin kohdistu mitään rasitteita lukuun ottamatta kaupungin sadevesiviemäriä, joka muun muassa palvelee vuokratonttia.
- Kaupunki sitoutuu siihen ettei se kohdistu vuokratonttiin kiinnityksiä eikä muitakaan rasitteita.
- 7.2 Vuokralaisella on kaupunkia enempää kuulematta oikeus hakea kiinnitys vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

8. VUOKRALAISEN MUUT VELVOLLISUUDET

- 8.1 Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi mikäli hänen osoitteensa muuttuu.
- 8.2 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokratonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 8.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokratontilla olevat rakennukset ja aidan sekä vuokratontin muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä, ottaen kuitenkin huomioon, että tällaiset toimenpiteet eivät saa rajoittaa vuokra-alueen normaalia käyttöä tarkoitukseensa.

Vuokratontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puut tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana vuokralainen.

- 8.4 Vuokratonttia, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä vuokratontilla saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 8.5 Mikäli kaupungin ja vuokralaisen kesken tapauskohtaisesti erikseen niin sovitaan, kaupunki voi sijoittaa vuokratontille ja vuokratontille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa vuokratontille kadun katuluiskat.
- Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.
- 8.6 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa vuokratontilla katselmuksia, joista kuitenkin on vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa vuokralaisen tai hänen edustamansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko vuokratontti ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

9. OSTO-OIKEUS VUOKRATONTTIIN

- 9.1 Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokratontti omistukseensa. Kauppa toteutetaan erillisellä kauppakirjalla.

Kauppahinta vuokratontista, jonka rakennusoikeus noin 20 000 k-m², on kuusimiljoonaa (6000 000) markkaa. Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusindeksinä käytetään vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossa olevaa viimeksi julkaistua pistelukua. Tarkastusindeksinä käytetään lopullisen kauppakirjan allekirjoittamiskuukautta edeltävää pistelukua.

Osto-oikeus on voimassa koko vuokra-ajan.

Vuokralaisella ei ole velvollisuutta ostaa vuokratonttia missään olosuhteissa.

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain 5 luvun mukaista maanvuokraa koskevia säännöksiä.


Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi vuok-

M.H.


ranantajalle ja toinen vuokralaiselle ja kolmas julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 18. päivänä joulukuuta 1996

VANTAAN KAAVOITUSLAUTAKUNNAN
puolesta valtakirjalla



Leea Markkula-Heilamo
lakimies

KIINTEISTÖ OY PIITALOT


Asko Vehanen
hallituksen puheenjohtaja

Edellä olevan maanvuokrasopimuksen allekirjoittajat lakimies Leea Markkula-Heilamo Vantaan kaupungin kaavoituslautakunnan puolesta valtakirjalla vuokranantajana ja hallituksen puheenjohtaja Asko Vehanen Kiinteistö Oy Piitalojen puolesta vuokramiehenä, joiden henkilöllisyyden olen todennut, ovat tänään yhtä aikaa saapuvilla ollen myöntäneet tämän maanvuokrasopimuksen oikeaksi ja sen omakäytisesti allekirjoittaneet, minkä täten julkisena kaupanvahvistajana todistan.

Vantaalla 18. päivänä joulukuuta 1996


KATKETEELIWIAXI
Vantaan käräjäoikeuden
määräämä
julkinen kaupanvahvistaja


Kaupanvahvistajan kutsumana todistajana oli saapuvilla:

Valtakirja 

Vantaan kaavoituslautakunta valtuuttaa lakimies Leea Markkula-Heilamo allekirjoittamaan edellä olevan maanvuokrasopimuksen.

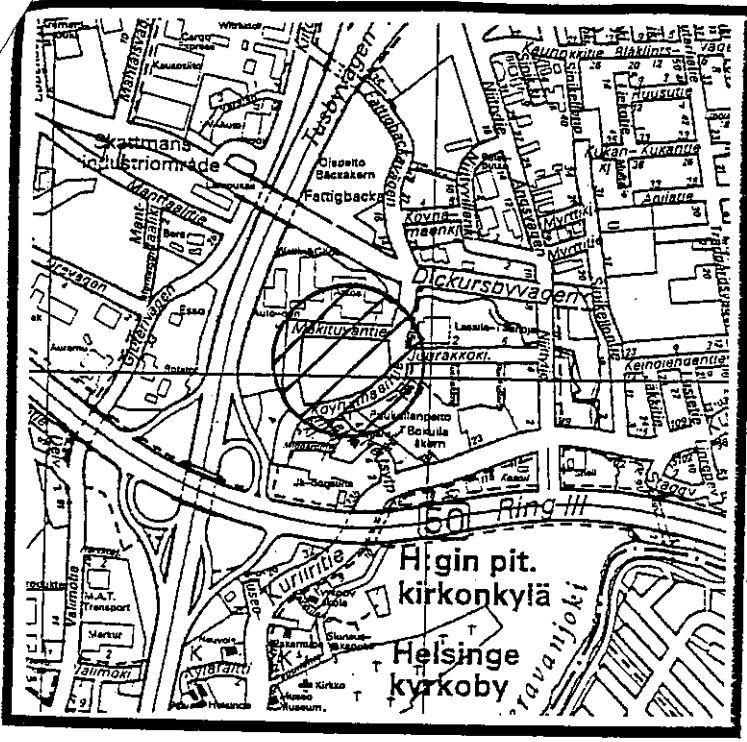
Vantaalla 13. päivänä joulukuuta 1996

VANTAAN KAAVOITUSLAUTAKUNTA


Jouko Meriluoto
Tonttipäällikkö

TAAN KAUPUNKI

nteen sijainti 87 /54-55



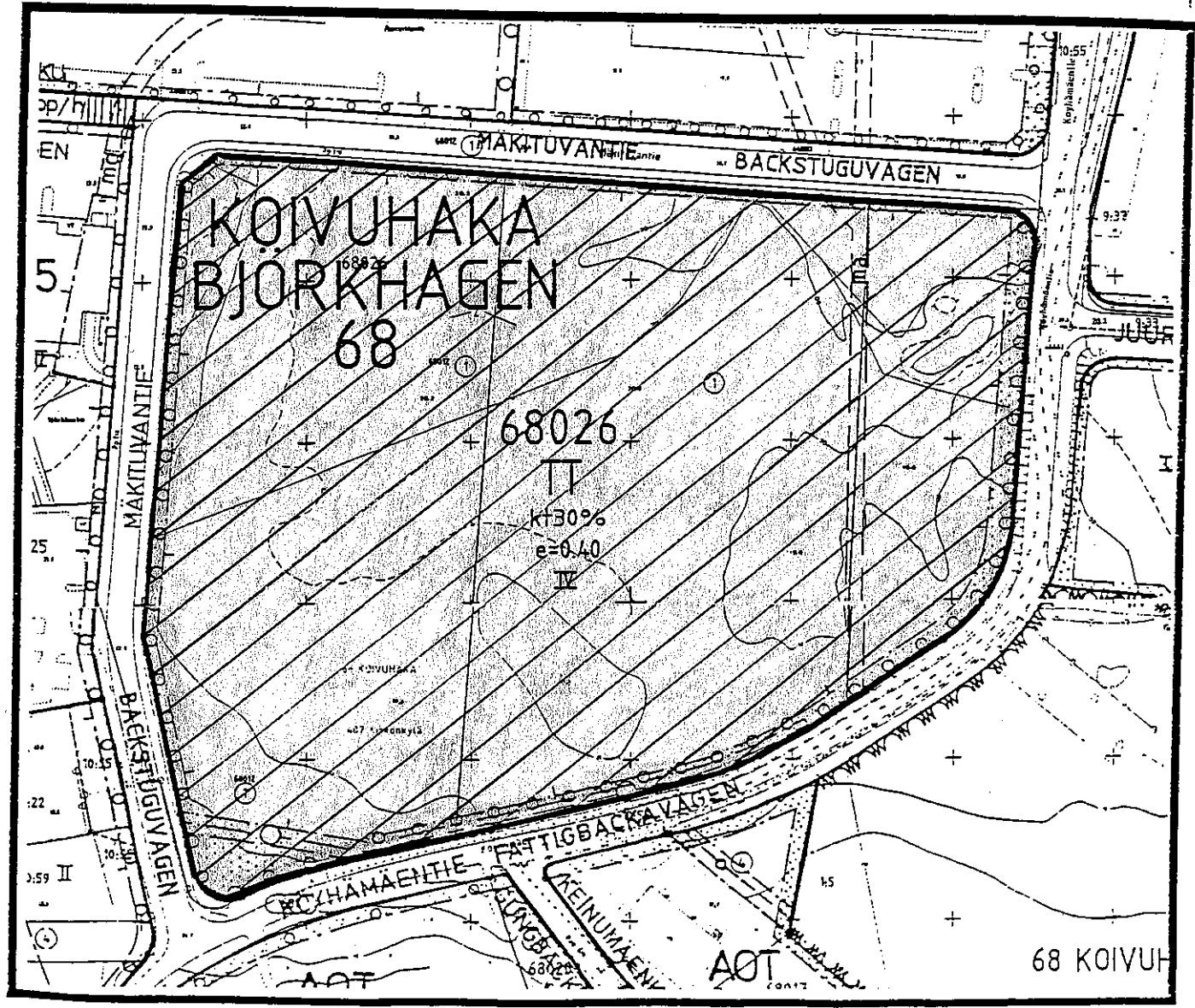
MAA-ALUEEN VUOKRAAMINEN / KIINTEISTÖ OY PIITALOT

Kaupunginosa : KOIVUHAKA
Kortteli : 68026 tontti 2



vuokrattava alue

M. H. A. K.



68 KOIVUH

Karttaliite Vantaan kaupungin ja Kiinteistö Oy Piitalojen väliseen
18. joulukuuta 1996 allekirjoittamaan vuokrasopimukseen.

Vantaalla 18. päivänä joulukuuta 1996

VANTAAN KAAVOITUSLAUTAKUNNAN
puolesta valtakirjalla

[REDACTED]
Leea Markkula-Heilamo
lakimies

11/11/96
KIINTEISTÖ OY PIITALOT

[REDACTED]
Asko Vehanen
hallituksen puheenjohtaja