

MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupungin kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xxxx.

Vuokranantaja	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ” Kaupunki ”)
Vuokralainen	Vantaan Energia Oy (Y-tunnus: 0124461-3) Peltolantie 27 01300 Vantaa (jäljempänä ” Vuokralainen ”)
Vuokrauksen kohde	Noin 152.739 m ² :n suuruinen erityisalue 92-64-9908-3001 (kolmiulotteinen kiinteistö), jäljempänä ” Vuokra-alue ”. Kiinteistö on osoitettu asemakaavassa maanalaisen energiahuollon alueeksi (ma-EN). Vuokra-alueelle saa maanpintaan sijoittaa tarvittavat poistumisteihin, ilmanvaihtoon sekä teknisiin yhteyksiin liittyvät rakennukset ja rakennelmat, joiden suurin sallittu pinta-ala on yhteensä noin 100 m ² . Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen. (Liite 1).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Tällä sopimuksella Kaupunki vuokraa Vuokralaiselle Vuokra-alueen lämmön kausivaraston, paisuntasäiliön, ajotunnelin sekä niihin liittyvien teknisten laitteiden ja yhteyksien toteuttamiseen suojavyöhykkeineen. Lisäksi Vuokralaisella on oikeus toteuttaa ja käyttää Vuokra-alueen maanpäällisellä alueella huolto- ja kulkuyhteyksiä, maanpäällisiä rakennuksia ja rakennelmia ja muita laitteita ja järjestelmiä siten kuin osapuolet siitä erikseen sopivat.

1. Vuokra-aika

- 1.1 00000000Vuokra-aika on viisikymmentä (50) vuotta. Vuokra-aika alkaa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä ja päättyy näin ollen [●].
- 1.2 Mikäli Kaupunki on aikeissa asettaa Vuokra-alueen tai sen osan vuokra-ajan päättyttyä uudelleenvuokrattavaksi, vuokran määrää tarkistetaan jäljempänä mainittuna ajankohtana siten, että myöhemmin kohdassa 2.1 sovitun vuosivuokran sijaan vuosivuokraksi tulee osapuolten esittämien, osapuolista riippumattomien hyvämaineisten auktorisoitujen kiinteistöarvioitsijoiden esittämien Vuokra-alueen käypien vuosivuokrien keskiarvo. Vuokra-alueen käypä vuosivuokra arvioidaan rakentamattoman alueen vuokrana. Edellä mainitun päivitetyn perusvuokran määrittelemiseksi kumpikin osapuoli on velvollinen hankkimaan edellä mainitut kriteerit täyttävältä arvioitsijalta yhden.



Kaupunki on velvollinen Vuokraamaan Vuokra-alueen tai sen kyseessä olevan osan ko. ehdoin Vuokralaiselle.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on 11.455 euroa vuodessa.

2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden indeksiin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Siitä lukien, kun vuosivuokraa on alla kohdassa 2.3 mainituin tavoin tarkistettu, vuokratarkistuksen perusindeksinä on edellä mainitusta poiketen kuitenkin sen kalenterikuukauden indeksiin pisteluku, jolloin tarkistettua vuokraa on ensi kerran sovellettu. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusta 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 Edellä kohdassa 2.2 sovitun lisäksi vuokran määrää tarkistetaan jäljempänä mainittuna ajankohtana siten, että edellä kohdassa 2.1 sovitun vuosivuokran sijaan vuosivuokraksi tulee osapuolten esittämien, osapuolista riippumattomien hyvämaineisten auktorisoitujen kiinteistöarvioitsijoiden esittämien Vuokra-alueen käypien vuosivuokrien keskiarvo. Vuokra-alueen käypä vuosivuokra arvioidaan rakentamattoman alueen vuokrana. Edellä mainitun päivitetyn perusvuokran määrittelemiseksi kumpikin osapuoli on velvollinen hankkimaan edellä mainitut kriteerit täyttävältä arvioitsijalta yhden arvion, joka tulee esittää toiselle osapuolella ja jonka tulee koskea sitä hetkeä, kun vuokra-ajan alusta on kulunut vähintään 24 vuotta ja enintään 24 vuotta ja kuusi kuukautta. Edellä mainituin tavoin tarkistettua vuokraa aletaan soveltaa siitä lukien, kun vuokra-ajan alusta on kulunut 25 vuotta.

3. Rakentamisvelvoite

3.1 Vuokralainen sitoutuu hakemaan tarvittavat luvat Vuokra-alueelle edellä kohdassa "Vuokra-alueen käyttötarkoitus" sovitun käyttötarkoituksen mukaisen lämmön kausivaraston rakentamiseksi sekä aloittamaan rakennustyöt 180 päivän kuluessa AVI:n käsittelemän vesitalousluvan lainvoimaiseksi tulosta sekä tämän vuokrasopimuksen alkamisesta. Vuokralainen vastaa siitä, että rakennustyöt on saatu valmiiksi vuoden 2030 loppuun mennessä. Kaupunki on velvollinen Vuokralaisen hakemuksessa esittämästä perustellusta syystä pidentämään rakentamisvelvoitteen määräaikoja. Perusteltuna syynä pidetään esimerkiksi urakoitsijan viivästystä, konkurssia, ylivoimaista estettä tai muuta Vuokralaisesta johtumatonta seikkaa.

4. Vuokran maksu

4.1 Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä Kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite- tai laskutustiedot muuttuvat.



- 4.2 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.

5. Kunnallistekniikka

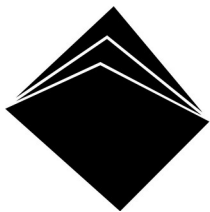
- 5.1 Vuokralaisella on oikeus liittää Vuokra-alue ja sille rakennettavat rakennelmat yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 5.2 Mikäli vuokralainen on toteuttanut edellä kohdassa 5.1 sovitut liittymät, Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001) 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 viemärlaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

6. Vuokra-alueen alivuokraus, edelleenvuokraus ja vuokraoikeuden siirtäminen

- 6.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 6.2 Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus samaan konserniin kuuluvalle tytä- tms. yhtiölle.
- 6.3 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Alkuperäinen Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttymisestä omalta hallinta-ajaltaan ja sen jälkeiseltä ajalta, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

7. Vuokrasuhteen päättymisen

- 7.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa. Riippumatta siitä, mitä edellä on sovittu, Vuokralaisella ei kuitenkaan ole velvollisuutta täyttää tai muutoin poistaa Vuokra-alueelle louhittua lämmön kausivarastoa taikka tyhjentää sitä. Säiliön mahdollisesta tyhjennyksestä neuvotellaan toiminnan päättyessä Kaupungin kanssa ja Vuokralainen vastaa siitä, että säiliö on ympäristö- ja muiden



lupaehtojen niin salliessa tyhjennettävissä.

- 7.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kohdan 7.1 mukaisesti yhden vuoden ajassa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 7.3 Vuokralainen on lisäksi velvollinen ennallistamaan Vuokra-alueen Vuokralaista kulloinkin velvoittavan vesiluvan ehtojen mukaisesti, mikäli vuokrasopimus puretaan kohdan 10 mukaisesti.
- 7.4 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 7.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 7.5 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

8. Sopimussakko

- 8.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo muita tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä kuin edellä kohdassa 3.1 sovittua rakentamisvelvoitetta, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kymmenkertaisena. Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdassa 3.1 sovittua rakentamisvelvoitetta, Vuokralainen on velvollinen maksamaan Kaupungille vahingonkorvausta ja sen lisäksi sopimussakkoa enintään vuokrasuhteen alkaessa perittävää vuokraa vastaavan määrän kymmenkertaisena kultakin alkavalta vuodelta, jonka rakentamisvelvoitteen rikkomus kestää.
- 8.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

9. Vuokrasopimuksen muut ehdot

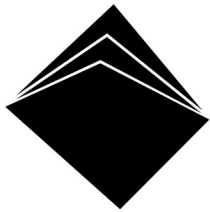
- 9.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännöksiä.
- 9.2 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.



- 9.3 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.
- 9.4 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa. Rakentamistoiminnan edellyttämät toimenpiteet tunnelissa kuitenkin sallitaan (louhinta ja louheen väliaikaisvarastointi).
- 9.5 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.
- 9.6 Vuokralainen 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. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

10. Purkava ehto

- 10.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 6.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 9.4 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen.
- 10.2 Kummallakin Osapuolella on lisäksi oikeus purkaa tämä Sopimus, mikäli Vuokralainen ei täytä edellä kohdassa 3.1 sovittua rakentamisvelvoitetta kohdan 3.1 mukaisesti määräytyvässä määräajassa tai mikäli Vuokralainen ei ota lämmön kausivarastoa käyttöön 24 kuukauden kuluessa sen valmistumisesta lukien. Valmistumisella tarkoitetaan tässä yhteydessä ajankohtaa, jolloin kausivarastoa koskeva rakennusurakka on tilaajaa tyydyttävien tavoin valmistunut, rakennusvalvontaviranomainen on antanut sille käyttöönottoluvan ja kaikki loppukatselmuksessa ja urakan vastaanottokatselmuksessa havaitut virheet ja puutteet on korjattu. Kaupungilla ei kuitenkaan ole purkuoikeutta, mikäli käyttöönotto on muutoin kuin pysyvästi viivästynyt esimerkiksi ylivoimaisesta esteestä, toimittajan tai urakoitsijan suoritusvaikeuksista, teknisestä häiriötilanteesta tai



muusta vastaavasta seikasta johtuvasta syystä.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

11.1 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,

VANTAAN KAUPUNKI

VANTAAN ENERGIA OY

Liitteet

Liite 01 Vuokra-alue (kartta tonttijaon/lohkomisen mukaisesti)