



MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.10.2024 § xx.

Tämä maanvuokrasopimus korvaa Kesko Oy:n kanssa 12.9.2023 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen väliaikaisista ajoyhteyksistä, jonka osapuolet yhdessä ovat tänään päättäneet. Tässä maanvuokrasopimuksessa on päivitetty kiinteistörekisteritiedot. Vuokra-aika on edelleen kokonaisuudessaan 8,5 vuotta.

Vuokranantaja

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")

Vuokralainen

Kesko Oyj (y-tunnus 0109862-8)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun
PL 1
00016 Kesko
(jäljempänä "**Vuokralainen**")

Vuokrauksen kohde

Noin 6334 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 tonttijaon mukaisesta tontista nro 17, kiinteistötunnus 092-023-0196-0017.

Vuokra-alue muodostuu osasta määräaloja 92-409-3-131-M501 (noin 919 m²), 92-409-3-136-M503 (noin 766 m²) ja 92-413-7-2-M602 (noin 4649 m²).

Kiinteistöt ovat asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueella (C).

Vuokrauksen kohde (jäljempänä "**Vuokra-alue**") on esitetty liitteessä 5

Tonttijako on liitteenä 1C.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan sekä ajoneuvojen että kevyenliikenteen kulkuyhteyksiä varten. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 6334 m². Tarkoituksena on, että kaupunkikeskuksen keskeiset palvelut ovat saavutettavissa sekä Vantaankoskentieä Keimolantien puolelta ja että korttelin sisäinen ajoyhteys muodostaa selkeän orientoitavan kokoojakadun, johon on mahdollista liittää kaupunkikeskuksen pysäköintilaitokset. Vantaankoskentiellä liittyminen on järjestettävissä rakennetun kiertoliittymän kautta. Keimolantien puolelta ajoyhteys on järjestettävissä Sitriinikujan kautta.



1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-aika on kahdeksan ja puoli (8,5) vuotta siten, että nyt päättynyt vuokrakausi 12.9.2023 - xx.xx.2024 lasketaan määräaikaan mukaan. Tämän vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa xx.xx.2024 ja päättyy 11.3.2032. Määräaikaisen vuokra-ajan päättymisen jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kuuden (6) kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen.
- 1.2 Vuokralaisella on kuitenkin vuokrasopimuksen määräaikaisella jaksolla oikeus irtisanoa sopimus päättymään yhden (1) vuoden irtisanomisaikaa noudattaen.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra on **25 336 euroa** vuodessa. *[4 €/m² tiepohja]*
- 2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on vuokra-ajan alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin edellisen kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.
- 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, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollisesti kulloinkin yleiseen käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentaminen

- 4.1 Vuokralainen saa rakentaa Vuokra-alueelle kulkuyhteyksien opastuksessa tarvittavat rakennelmat, laitteet ja laitokset 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. Urakkarajat liittymisestä katuverkkoon on esitetty liitteessä 6.

5. Kunnallistekniikka



- 5.1 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle 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. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

- 6.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen hallinnan luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen välittömään läheisyyteen rakennettavan liikekeskuksen toteuttajan oikeutta käyttää rakennusaluetta liikekeskuksen työmaa-aikana.
- 6.2 Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty ilman kaupungin etukäteistä kirjallista suostumusta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen osakekannan myynti ei tarkoita Vuokra-alueen vuokraoikeuden siirtämistä. Tämä ehto ei kuitenkaan koske siirtoa Kesko Oyj:lle tai tämän määräämälle.

7. Vakuus

- 7.1 Vuokralainen luovuttaa 25 336 euron suuruisen omavelkaisen takauslaitoksen antaman takauksen vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 8.3 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden voimassaolon mahdollisesti päättyessä vuokra-aikana Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vakuuden uudella vastaavalla vakuudella siten, että sopimuksen tarkoittama vakuus on voimassa koko vuokra-ajan. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.
- 7.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

8. Vuokrasuhteen päättyminen

- 8.1 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 sekä asfaltti poistettuna.
- 8.2 Jollei rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmen kuukauden ajassa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella oleva irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue



kohdassa 8.1 tarkoitettuun kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

8.3 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 8.1 on edellytetty, ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

8.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

9. Vuokrasopimuksen muut ehdot

9.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.

9.2 Vuokra-alueella oleva puusto kuuluu Vuokralaiselle.

9.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

9.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennelmia, 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.

9.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokralaisen ja Kaupungin 30.8.2023 allekirjoittaman toteutussopimuksen mukaiseen rakentamiseen liittyviä maatöitä.

9.6 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.

9.7 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, onko Vuokra-alue hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.



- 9.8 Mikäli ajoyhteyksiä rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja jätemaan poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 9.9 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana toiminnastaan johtuvasta tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä aiheuttamastaan 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 Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 10.1 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, xx. päivänä xxxxxxkuuta 2024

VANTAAN KAUPUNKI

Kesko Oyj

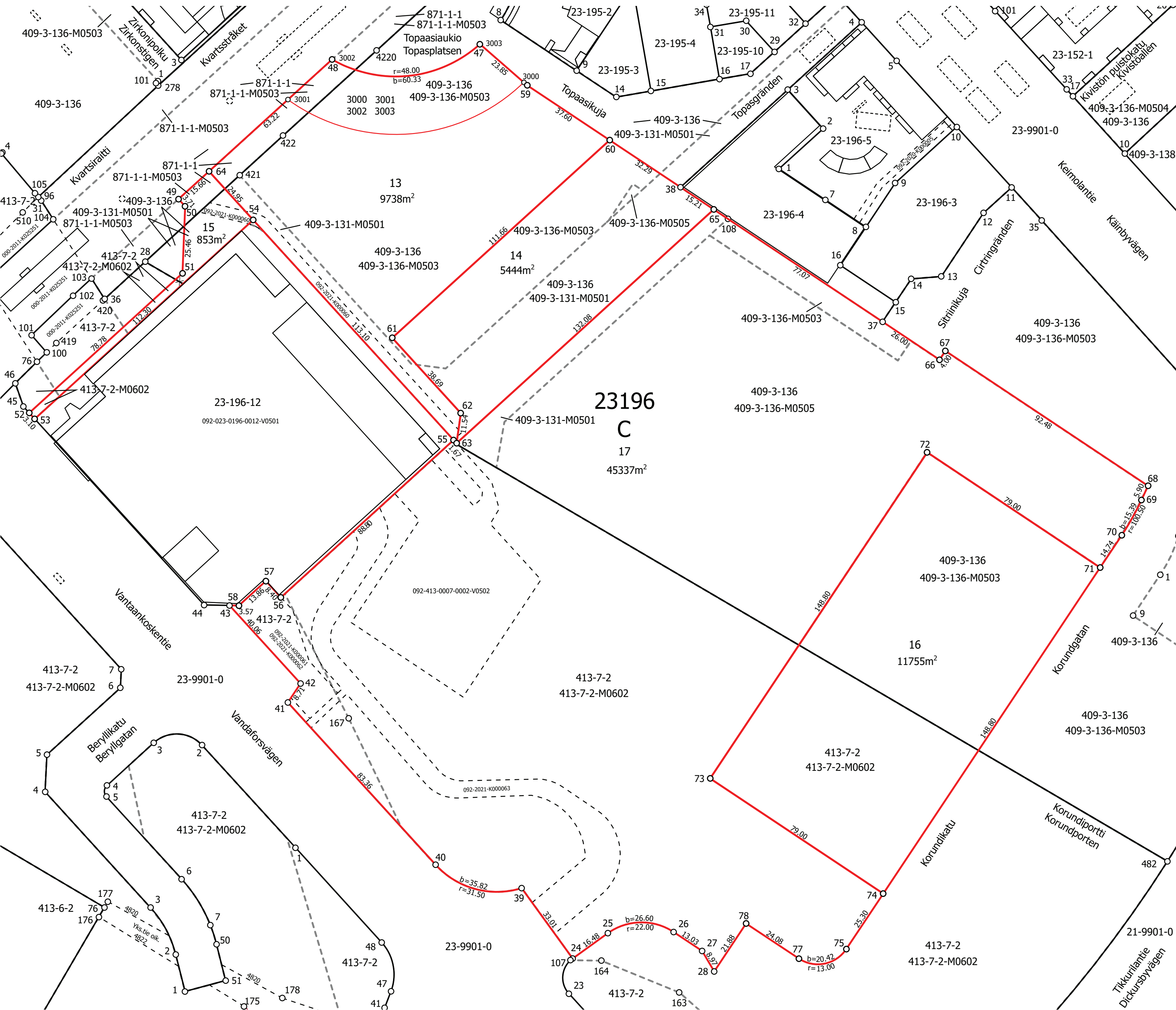
Kasper Hirvonen
lakimies
valtuutettuna

Nuutti Rantatupa
johtaja

Jukka Anttila
kauppapaikkajohtaja

Liitteet

- | | |
|----------|---|
| Liite 1C | Tonttijako |
| Liite 5 | Liikennejärjestelyt väliaikaisen tien vuokra-alue |
| Liite 6 | Hankkeen rajapinnat katuverkkoon |

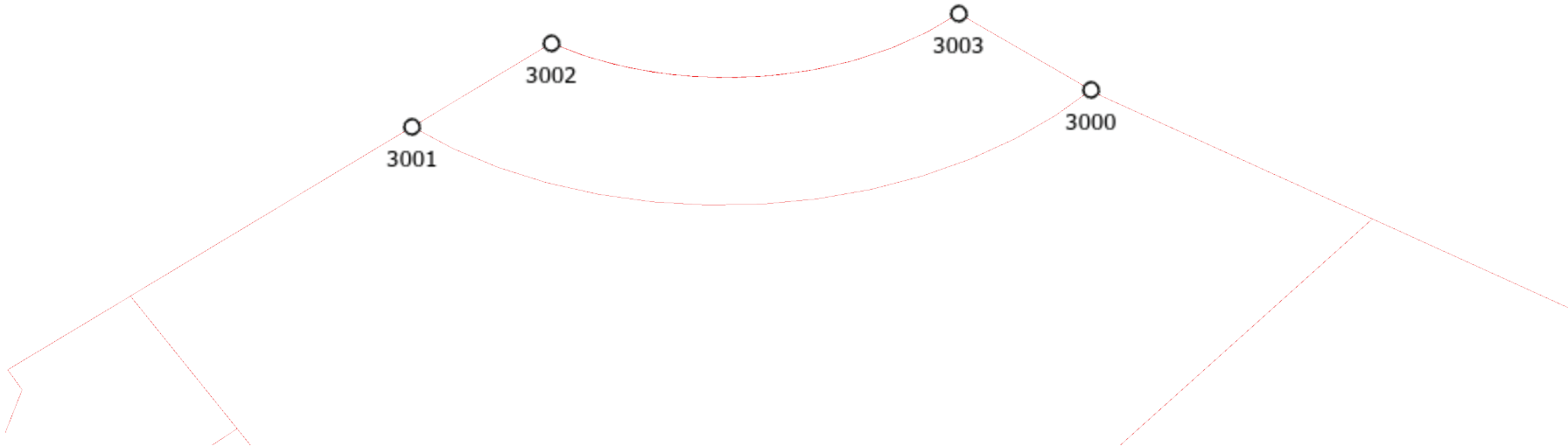
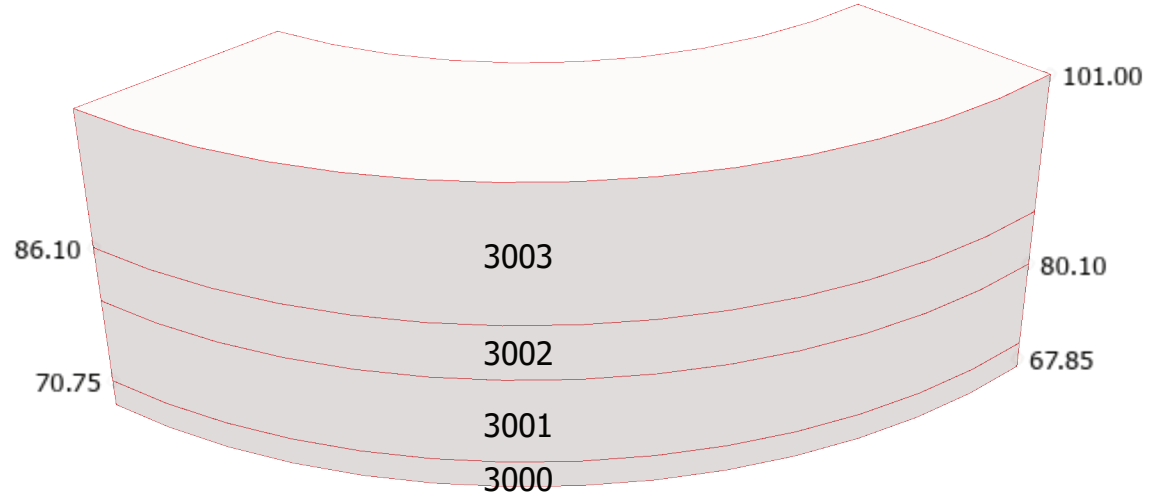


VANTAAN KAUPUNKI VANDA STAD	1:1 000 3D Tonttijako 3D Tomtindelning 11057
Kaupunginosa Stadsdel	23 KIVISTÖ
Kortteli Kvarter	23196
Tontit ja tonttien osoitteet Tomterna och tomternas adresser	13 / Topaasikuja 8 14 / Topaasikuja 6 15 / Vantaankoskentie 71 16 / Korundikatu 5 17 / Vantaankoskentie 63 3000 / Topaasikuja 10 3001 / Topaasikuja 10 3002 / Topaasikuja 10 3003 / Topaasikuja 10
Asemakaava Detaljplan	230800 / 24.8.2016
Tonttijaon laatinut Tomtindelningen uppgjordes av	Rantala Petri (Toimitusinsinööri)
Kaupungingeodeetti hyväksynyt Godkänd av stadsgeodeten	6.11.2023

Tonttien alin ja ylin korkeusasema N2000-järjestelmässä:

3000	67,85 - 70,75
3001	70,75 - 80,10
3002	80,10 - 86,10
3003	86,10 - 101,00

Poikkeamislupa LP-092-2022-03270



TONTTIEN MUODOSTUMINEN / TOMTBILDNING

Tontti Tomt	3D-asema 3D-plats	Pinta-ala m2 Area m2	Projisoitu ala m2 Projicerede area m2	Rakennusoikeus Byggnadsrätt	Kiinteisto / Fastighet Määräala / Outbrutet område	Osat m2 Delarna m2
13	Peruskiinteistö	9738		12320 k-m2	92-409-3-131-M501	1077
					92-409-3-136	9161
					92-409-3-136-M503	8084
					92-871-1-1	577
14		5444		24401 k-m2	92-871-1-1-M503	577
					92-409-3-131-M501	2925
					92-409-3-136	5444
					92-409-3-136-M503	2484
					92-409-3-136-M505	35
15		853		150 k-m2	92-409-3-131-M501	463
					92-409-3-136	463
					92-413-7-2	235
					92-413-7-2-M602	125
					92-871-1-1	155
					92-871-1-1-M503	155
16		11755		10000 k-m2	92-409-3-136	6772
					92-409-3-136-M503	6772
					92-413-7-2	4983
					92-413-7-2-M602	4983
17		45337		30000 k-m2	92-409-3-131-M501	920
					92-409-3-136	19542
					92-409-3-136-M503	766
					92-409-3-136-M505	17856
					92-413-7-2	25795
					92-413-7-2-M602	24595
3000	Yläpuolinen		1738	1188 k-m2	92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
3001	Yläpuolinen		1738	3644 k-m2	92-871-1-1-M0503	
					92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
3002	Yläpuolinen		1738	2665 k-m2	92-871-1-1-M0503	
					92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
3003	Yläpuolinen		1738	2132 k-m2	92-871-1-1-M0503	
					92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
					92-871-1-1-M0503	

KOORDINAATTILUETTELO / KOORDINATFORTECKING

Koordinaattijärjestelmä / Koordinatsystem ETRS-GK25

Piste Punkt	I/Ö	P/N
24	25491645,859	6688775,453
25	25491659,254	6688785,055
26	25491684,261	6688785,489
27	25491695,109	6688778,269
28	25491699,663	6688770,541
37	25491763,643	6689017,315
38	25491686,823	6689068,448
39	25491626,530	6688802,211
40	25491593,777	6688811,050
41	25491537,658	6688872,689
42	25491542,483	6688879,941
43	25491515,512	6688909,565
47	25491610,622	6689122,783
48	25491554,480	6689117,015
49	25491496,113	6689063,947
50	25491498,611	6689061,203
51	25491497,631	6689035,760
52	25491439,375	6688982,720
53	25491441,462	6688980,427
54	25491524,500	6689056,031
55	25491600,642	6688972,401
56	25491534,981	6688912,618
57	25491529,325	6688918,830
58	25491519,080	6688909,502
59	25491628,649	6689107,171
60	25491659,947	6689086,338
61	25491577,329	6689011,219
62	25491603,354	6688982,596
63	25491601,766	6688971,167
64	25491507,700	6689074,483
65	25491699,488	6689060,018
66	25491785,287	6689002,908
67	25491787,503	6689006,238
68	25491864,490	6688954,994
69	25491862,008	6688949,639
70	25491854,493	6688936,228
71	25491846,327	6688923,960
72	25491780,564	6688967,734
73	25491698,113	6688843,866
74	25491763,877	6688800,092
75	25491749,858	6688779,030
77	25491731,833	6688775,411
78	25491711,786	6688788,754
3000	25491627,343	6689108,302
3001	25491537,667	6689101,728
3002	25491554,480	6689117,015
3003	25491610,622	6689122,783



KOHTEEN SIJAINTI



**Maa-alueen vuokraaminen /
ajoyhteys tontille 17 /
KESKO Oyj**

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

**Kylät: LAPINKYLÄ (409)
PIISPANKYLÄ (413)**

**n. 766 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-136-M503
n. 919 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-131-M501
n. 4649 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602**

yhteensä n. 6334 m²

