

MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkitilalautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

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

Vuokralainen VTK Kiinteistöt Oy (Y-tunnus: 0517745-4)
Elannontie 3
01510 Vantaa
(jäljempänä "Vuokralainen")

Vuokrauksen tausta Tällä maanvuokrasopimuksella vuokrataan kolme maa-aluetta jäljempänä olevan yksilöinnin mukaisesti (**Vuokra-alueet**, yksittäin tai kokonaisuutena **Vuokra-alue**). Vuokra-alueista on tämän maanvuokrasopimuksen solmimisen hetkellä voimassa Tikkurilan urheilupuiston alueita koskeva 26.7.2001 allekirjoitettu sopimus.

Tämä maanvuokrasopimus kumoaa em. sopimuksen, joka päättyy tämän maanvuokrasopimuksen alkamisajankohdasta.

Vuokrauksen kohde Tämän maanvuokrasopimuksen kohteena ovat

- Vantaan kaupungin Viertolan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-63-191-17, kolme maa-aluetta. Vuokra-alueiden pinta-ala on yhteensä noin 45 904 m². Vuokra-alueen asemakaavamerkintä on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU). Vuokra-alueen käytetty rakennusoikeus on 18 830 k-m². Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen 1.

Vuokra-alueiden käyttötarkoitus

Alueet vuokrataan urheilu- ja liikuntalaitoksia varten.

1. Vuokra-aika

1.1 00000000Vuokra-aika on 1.1.2025–31.12.2050.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on **85 445 euroa** vuodessa.

2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on



sopimuksen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan 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 Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa, mikäli Vuokra-alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan takia tapahtuu olennaisia muutoksia.

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) mukaisen viivästyskoron.

4. Rakentaminen ja pysäköinti

- 4.1 Vuokra-alueita ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 4.2 Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueiden rakentamiseen ja Vuokra-alueilla tapahtuvassa toiminnassa kiinteistön haltijan tarvitsemat luvat ja vastaa lupien edellyttämistä toimenpiteistä.
- 4.3 Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan sekä Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen ja rakennusluvan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamistapaohjetta, lähiympäristösuunnitelmaa ja korttelisuunnitelmaa.
- 4.4 Vuokra-alueiden tarkoituksenmukaisen käytön tai rakennuslupien edellyttämien pysäköintipaikkojen käyttämisestä ja niiden kustannuksiin osallistumisesta Kaupunki ja Vuokralainen ovat velvollisia tekemään erillisen sopimuksen viipymättä tämän sopimuksen alkamisesta lukien.

5. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 5.1 Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta vuokrata Vuokra-alueet osittain tai kokonaan edelleen tai siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueilla olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on vuokraoikeuden siirtotilanteessa haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.



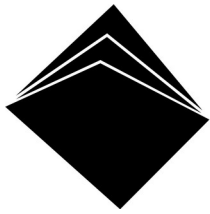
- 5.2 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Alkuperäinen Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttymisestä omalta hallinta-ajaltaan ja sen jälkeiseltä ajalta, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

6. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

- 6.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.
- 6.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueiden vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueilla oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan 85 445 euroa.
- 6.3 Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.
- 6.4 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

7. Vuokrasuhteen päättyminen

- 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-alueilla olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueet siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.
- 7.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta yhden vuoden ajassa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueilla olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alueet 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 velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alueet on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 7.1 on edellytetty ja Vuokra-alueet jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 7.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueille tekemistään parannuksista.



8. Sopimussakko

- 8.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja olennaisella tavalla, eikä ole kohtuullisessa ajassa Kaupungin kirjallisen ilmoituksen saatuaan korjannut menettelyään, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkona vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena. Sopimusrikkomuksesta aiheutuneen välittömän vahingon määrän ollessa suurempi kuin edellä sanotuoin tavoin määräytyvä sopimussakko, on Vuokralaisen sopimussakon sijaan korvattava kuitenkin tällainen vahinko kokonaisuudessaan.
- 8.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueet takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

9. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 9.1 Vuokralainen sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Vuokra-aluetta palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Vuokra-alueille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Vuokra-alueille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Vuokra-alueille.
- 9.2 Vuokralainen sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Vuokra-alueille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Vuokra-alueille, niiden yli ja niillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 9.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Vuokra-alueen sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 9.4 Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

10. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 10.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 10.2 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueet sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.
- 10.3 Vuokra-alueilla oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden

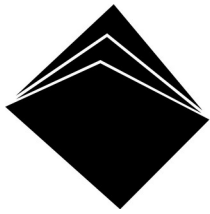


poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi puusto on tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

- 10.4 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueilla olevat ja niille rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueiden muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan annettuja määräyksiä.
- 10.5 Vuokra-alueita, niiden osaa sekä niille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän maanvuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä niillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueilla tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 10.6 Vuokra-alueilla ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 10.7 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueisiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 10.8 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-alueet ja niillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko maanvuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä ajassa.
- 10.9 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.

11. Purkamisesta

- 11.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 5.1 vastaisesti Vuokra-alueella olevien rakennusten,



rakennelmien tai laitteiden omistusoikeuden vuokraoikeudesta erillään tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 10.6 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 12.1 Tästä maanvuokrasopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida sopijapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ensiasteena ratkaistavaksi.
- 12.2 Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää alkuperäiskappaletta, joista yksi molemmille sopijapuolille.

Vantaalla, [päivämäärä]

Vantaan kaupunki

VTK Kiinteistöt Oy

[kaupungin allekirjoittajan nimi]
lakimies

[vuokralaisen allekirjoittajan nimi]

Liitteet

Karttaliite 1

Vuokra-alue