

MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupungin kaupunkitilalautakunnan lainvoimaiseen päätökseen § 0/2025.

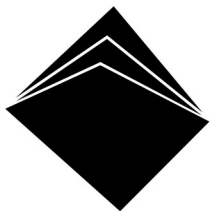
Vuokranantaja	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")
Vuokralainen	Länsi-Vantaan Tenniskeskus Oy (Y: 0365617-9) Rystypolku 1, 01720 Vantaa pekka.purho@live.fi (jäljempänä "Vuokralainen")
Vuokrauksen kohde	<p>Alue A: Noin 2 312 m²:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin 14. kaupunginosasta (Varisto), kiinteistötunnus 92-405-18-23 (jäljempänä "Vuokra-alue").</p> <p>Alueella B on voimassa oleva vuokrasopimus 30.9.2030 saakka: Noin 10 200 m²:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin 14. kaupunginosasta (Varisto), kiinteistötunnus 92-405-18-23.</p> <p>Vuokra-alue on asemakaavassa osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU).</p> <p>Vuokra-alueet ovat merkitty ohaiseen karttaliitteeseen (liite 1).</p>

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan tennishallia varten. **Alueelle A** sijoitettavan uuden hallirakennuksen koko tulee olemaan noin **2 108 k-m²**. **Alueella B**, jossa voimassa oleva vuokrasopimus, sijaitsevan tennishallin koko on **3 061 k-m²**. Lisäksi Vuokralaisella velvoite vuokrata uuden ja vanhan hallitoiminnan vaatimat autopaikat kaupungin LP-alueelta.

1. Vuokra-aika

- 1.1 00000000 Vuokra-aika on 1.5.2025 – 30.4.2045 (**20 vuotta**).
- Vuokralaisella on tennishallin alkuperäisen vuokra-ajan päätyttyä oikeus saada vuokra-alue edelleen (5 vuodeksi) vuokralle edellyttäen, ettei kaupunki tarvitse aluetta muuhun tarkoitukseen ja ettei mitakaan esteitä alueen edelleen vuokraamiselle tai muistutuksia vuokralaista vastaan ole.
- 1.2 Vuokralaisella on kohdan 1.1 mukaisen määräaikaisen vuokrakauden päätyttyä halutessaan etuoikeus neuvotella vuokrauksen jatkamisesta. Tällöin vuokra tarkistetaan jatkokauden alkamisajan käypää vuokraa vastaavaksi sitä kuitenkaan alentamatta.



2. Vuokra

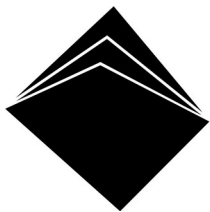
- 2.1 Vuosivuokra on **10 540 euroa**, kuitenkin niin, että sitä aletaan maksamaan hallirakennuksen käyttöönoton jälkeen.
- 2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ($1951/10=100$) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä edellisen vuoden kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua 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 alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.
- 2.4 Edellä mainitun lisäksi vuosivuokraa tarkistetaan sopimuskauden puolessa välissä ja vuosivuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokrasta. Vuosivuokra tarkistetaan myös vuokra-aikaa pidennettäessä ja pidennetyt vuokra-ajan puolessa välissä. Kaupunki tai Kaupungin määräämä ulkopuolinen asiantuntija arvioi Vuokra-alueen käyvän hinnan.
- 2.5 Maanvuokrasopimuksessa vuosittainen maanvuokra perustuu rakennusten kokonaiskerrosalan määrään ja rakennusoikeuden tuottoarvoon, jossa on 5 %:a tontin maan markkina-arvosta 100 €/k-m². Arvonmääritys perustuu Newsecin 29.9.2023 tekemään arvioon Vantaan kaupungin Y- ja P-tonttien arvosta. Kun nykyinen voimassa oleva **aluetta B** koskeva maanvuokrasopimus tenniskeskusta varten päättyy 30.9.2030, se tullaan uusimaan 1.10.2030 alkaen tätä vuokrasopimusta vastaavaksi vuosivuokran (yksikköhinnan) ja vakuuden osalta samoilla ehdoilla kuin **alueella A**.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Vuokra maksetaan 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. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollisesti kulloinkin yleiseen käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

4. Kirjaaminen, kiinnitykset ja panttaussitoumus

- 4.1 Kaupunki hakee Vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.



-
- 4.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä enintään **50 000 euroa**.
- 4.3 Mikäli vuosisvuokraa tarkistetaan, Kaupungilla on oikeus hakea tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan uuden kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan vuokratarkistuksen 5-kertainen määrä.
- 4.4 Vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainittujen kiinnityksien vahvistamisesta annettavat panttikirjat on kirjaamisviranomaisen luovutettava Kaupungille.
- 4.5 Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat Kaupungille yleispanntausehdoin vuokrasuhteesta johtuvien saatavien vakuudeksi.
- 4.6 Jos Vuokralainen ei noudata tähän vuokrasopimukseen perustuvia velvoitteitaan, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

5. Rakentaminen ja rakentamisvelvoite

- 5.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 5.2 Alueelle saa rakentaa voimassa olevan asemakaavan ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokralainen hankkii kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.
- 5.3 Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakennustyöt kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralainen on velvollinen rakentamaan viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta Vuokra-alueelle hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset sekä saattamaan päätökseen maisemointityöt.
- 5.4 Vuokra-alueella rakennettavia rakennuksia ei saa ilman Kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa. Jos tietty rakennus puretaan, palaa tai se muutoin tuhoutuu joko kokonaan tai osittain, se on rakennettava uudelleen kahden ja puolen vuoden kuluessa purkamisen tai tuhoutumisen ajankohdasta.
- 5.5 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottuja määräaikoja. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa tai Vuokralainen ei rakenna tuhoutunutta rakennusta uudelleen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 11.1 mukaisesti.
- 5.6 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun

rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennukset käyttöön otettavaksi.

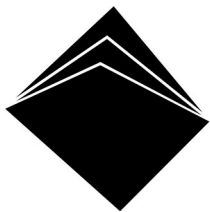
- 5.7 Jos Vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvoitteen täyttämisen tai Vuokralainen laiminlyö kohdan 5.4 mukaisen uudelleenrakentamisvelvoitteen täyttämisen, on Kaupungilla oikeus purkaa sopimus Vuokralaisen kanssa.
- 5.8 Vuokra-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan, Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen ja rakennusluvan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamistapaohjetta, lähiympäristösuunnitelmaa ja muita viheralueen käyttöä ohjaavia suunnitelmia.

6. Kunnallistekniikka

- 6.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 6.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 6.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 6.4 Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 6.5 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.

7. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 7.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 7.2 Vuokralaisella on 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.
- 7.3 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.



Vuokralainen voi kohdan 7.2 siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 5 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.

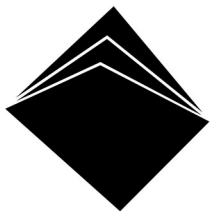
- 7.4 Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta Vuokra-alueen vuokraoikeutta edelleen ilman Kaupungin kirjallista suostumusta, jos Vuokra-alueelle rakennettava rakennus tuhoutuu ja kohdan 5.4 mukaista uudelleenrakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.
- 7.5 Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden Vuokralaisen nimiin.

8. Uudelleen vuokraus

- 8.1 Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada Vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.
- 8.2 Jos Vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä Kaupungille viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

9. Vuokrasuhteen päättymisen

- 9.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana. Selvyden vuoksi todetaan, että edellä mainittu koskee myös alueen asfaltointia.
- 9.2 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.
- 9.3 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta omasta toiminnastaan johtuvasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän, vesistön tai pohjaveden pilaantumista, on

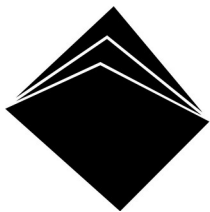


Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin. Vuokralaisen vastuu ulottuu myös tämän vuokrasopimuksen vuokrakautta edeltävään aikaan, jona Vuokra-alue on ollut Vuokralaisen hallinnassa aikaisemman maanvuokrasopimuksen perusteella.

- 9.4 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.
- 9.5 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.
- 9.6 Vuokralainen asettaa 20 000 euron suuruisen vakuuden (kotimaisen pankin omavelkainen pankkitakaus tai tilipanttaus pankin kuittaamattomuustodistuksin) vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 9.3 tarkoitetun korvauksen vakuudeksi. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin edellä kohdissa 9.1–9.2 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.
- 9.7 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen ei toimita kohdan 9.6 mukaista vakuutta 31.12.2025 mennessä. Tämä laiminlyönti ei korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa tämän laiminlyönnin korjaamiseen.

10. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 10.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 10.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto 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.
- 10.3 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.
- 10.4 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.

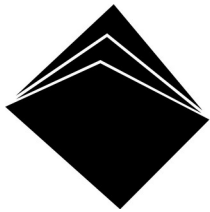
- 10.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 10.6 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 10.7 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, 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.
- 10.8 Vuokralainen vastaa siitä, että Varistonoja on suojattu siten, että hulevesien käsittely alueella on hoidettu asianmukaisesti tennishallin rakentamisen aikana. Olemassa olevan ja tulevan rakennuksen katoilta mahdollisesti valuva vesi tulee ohjata niin, ettei se aiheuta haittaa tai vaaraa Rystypolun käyttäjille.
- 10.9 Vuokralainen vastaa rakennustöiden jälkeisestä maisemointityöstä koko siltä alueelta, johon rakennustyöt ovat kohdistuneet.

11. Sopimussakko

- 11.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kulloinkin enintään viisikymmentätuhatta (50 000) euroa.
- 11.2 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 12.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.



Vantaa

MAANVUOKRASOPIMUS

[0.2.2025]

[VD/1/10.00.02.00/2025]

Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla, . päivänä xkuuta 2025

VANTAAN KAUPUNKI

Vantaan kaupunki

Länsi-Vantaan Tenniskeskus Oy

Liitteet

Liite 1 Vuokra-alueen kartta sekä johtokarttaote

