

MAANVUOKRASOPIMUS

LUONNOS 26.5.2026

Tämä maanvuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunkitalautakunnan 10.6.2026 § xx tekemään lainvoimaiseen päätökseen.

Tämä maanvuokrasopimus korvaa voimassa olevan kaupunginhallituksen 15.12.1997 § 57 päätöksen perusteella 19.12.1997 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen, joka lakkaa olemasta voimassa 31.10.2026 tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksin.

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

Yhteyshenkilöt neuvottelut: Taina Andersson, puh. 040 708 5329
laskutus: Anne Nikola, puh. 050 302 7552
sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vuokralainen **Campo Sportcenter Oy** (Y-tunnus 0877685-8)
(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Yhteyshenkilö Helena Kuhlefeldt, toimitusjohtaja
puh. 050 324 7409
helena@campocenter.fi

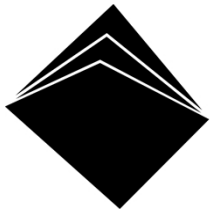
Vuokrauksen kohde Karttaliitteen osoittama noin 10 200 m²:n suuruinen maa-alue
Vantaan kaupungin omistamasta tontista 92-95-119-2.

Voimassa olevassa asemakaavassa maa-alue on osoitettu osaksi
yleisten rakennusten korttelialuetta (Y).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan maanvuokralain (258/1966) muuta maanvuokraa
säätelevän 5. luvun mukaisesti.

Vuokra-alueella sijaitsee Vuokralaisen omistama vuonna 1991
rakennettu noin 5 000 k-m²:n suuruinen liikuntahalli.



1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-aika on 1.11.2026 – 31.12.2050.
- 1.2 Mikäli Kaupunki tarvitsee alueen tai sen osan jo aiemmin perustellusta syystä esim. rakentamisen vuoksi, voi Kaupunki irtisanoa sopimuksen kolmen (6) kuukauden irtisanomisaikalla. Irtisanomisoikeus on molemmin puolin kolme (6) kuukautta. Kaupungin irtisanoessa sopimuksen ei vuokralaisella ole oikeutta vahingonkorvaukseen, mutta jäljellä olevasta vuokra-ajasta hakijan kaupungille maksama korvaus palautetaan.

2. Vuokra

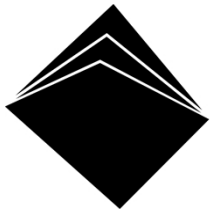
- 2.1 Vuosivuokra on 29 554 €.
- 2.2 Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään vuoden 2025 joulukuun indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 2027 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Perusvuokrana pidetään 29 554 €. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin edellinen indeksiluku, vuokraa korotetaan, ja jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin edellinen indeksiluku, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa 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 mahdollisia korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron.

4. Rakentaminen

- 4.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen
- 4.2 Vuokralainen saa rakentaa alueelle maankäyttöä sekä rakentamista koskevien



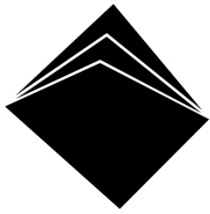
säännösten mukaisesti. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

5. Kunnallistekniikka

- 5.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 5.2 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.
- 5.5 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.

6. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 6.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 6.2 Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.
- 6.3 Uuden Vuokralaisen on haettava maanmittauslaitokselta vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti
- 6.4 Uuden Vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa kaupungille



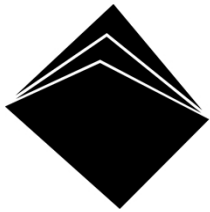
jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Alkuperäinen Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallinta-ajaltaan, ja lisäksi sen jälkeiseltä ajalta, kunnes maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden Vuokralaisen nimiin.

7. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

- 7.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.
- 7.2 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 54 038 euroa.
- 7.3 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.
- 7.4 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat eräänntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

8. Vuokrasuhteen päätyminen

- 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, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.
- 8.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmen (6) kuukauden 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.

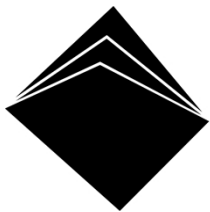
- 8.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 8.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

9. Sopimussakko

- 9.1 Mikäli Vuokralainen siirtää vuokraoikeuden toiselle kuin kaupungin hyväksymälle siirronsaajalle tai muulla tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kymmenkertaisena.
- 9.2 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.

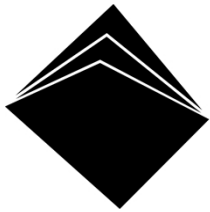
10. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 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.
- 10.5 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 10.6 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 10.7 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.
- 10.8 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-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.
- 10.9 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 loppuraportin.
- 10.10 Vuokralaisen tulee kustannuksellaan huolehtia asiallisesta jätteiden käsittelystä ja säännöllisestä poistosta vuokra-alueelta.
- 10.11 Vuokralainen huolehtii järjestyksen valvomisesta vuokra-alueella.



11. Maanvuokrasopimuksen purkaminen

- 11.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa ehdon 6.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan toiselle tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella ehdon 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 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.

Allekirjoitukset

Vantaalla ____ . päivänä _____ kuuta 2026

VANTAAN KAUPUNKI

Kasper Hirvonen, lakimies

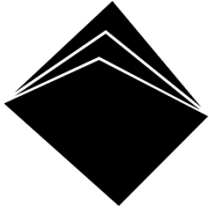
Vuokramiehenä hyväksyn tämän sopimuksen ja sitoudun täyttämään sen ehdot.

Vantaalla ____ . päivänä _____ kuuta 2026

Campo Sportcenter Oy

Helena Kuhlefelt, toimitusjohtaja

Liitteet



Vantaa

MAANVUOKRASOPIMUS
LUONNOS 26.5.2026

VD/3886/10.00.02.02/2026

Liite 1 Kohdekartta vuokra-alueesta