# MAANVUOKRASOPIMUS

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

| | |
|---|---|
| **Vuokranantaja** | **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)<br>Asematie 7, 01300 Vantaa<br>(jäljempänä ”**Kaupunki**”) |
| **Vuokralainen** | **Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta**<br>Y-tunnus: 2220755-5<br>c/o Vivamus Kiinteistöt Oy<br>Kielotie 14 A<br>01300 VANTAA<br>(jäljempänä ”**Vuokralainen**”) |
| **Vuokrauksen kohde** | Noin 19 965 m2 suuruinen määräala Vantaan kaupungin Seutulan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-33-1-3 (jäljempänä ”**Vuokra-alue**”).<br><br>Vuokra-alueen asemakaavamerkintä on YS3, sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Vuokrattavalla määräalalla on rakennusoikeutta 18 000 k-m2.<br><br>Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1). |
| **Sopimuksen taustaa** | Kaupunki omistaa Vuokra-alueella sijaitsevan, kahdesta kokonaisuudesta koostuvan sairaalarakennuksen (VTJ-PRT 101968073N ja 1019494608) sekä huoltorakennuksen (VTJ PTR 1019494619). Kaupunki luovuttaa kyseiset rakennukset Vuokralaiselle erillisellä sopimuksella. |

## Vuokra-alueen tuleva käyttö

Vuokra-alueella on vireillä asemakaavamuutos (330400 - Katrineberg), jossa tutkitaan alueen kehitysmahdollisuuksia. Asemakaavan tullessa voimaan osapuolet sitoutuvat sopimaan tarvittavista muutoksista maanvuokrasopimukseen tai uudesta korvaavasta maanvuokrasopimuksesta. Riippuen tulevista kaavamääräyksistä, sopimukseen tulevia mahdollisia muutoksia ovat aluerajaus, vuokrahinta sekä sen perusteena oleva rakennusoikeuden määrä sekä vakuuden määrä. Mikäli alueen hintatasossa on tapahtunut muutoksia, tarkistetaan vuosivuokran perusteena olevan rakennusoikeuden yksikköhinta käyvän hinnan mukaiseksi.

**Vuokrauksen ehdot**

Tämän vuokrauksen kaikki ehdot ovat tässä maanvuokrasopimuksessa.

**Vuokra-alueen käyttötarkoitus**

Alue vuokrataan maanvuokralain (258/1966) muuta maanvuokraa sääntelevän 5. luvun mukaisesti sairaalatoimintaa varten.

## 1. Vuokra-aika

1.1 Vuokra-aika on 1.1.2027–31.12.2033. Tämän jälkeen vuokrasopimus jatkuu vuoden kerrallaan samoilla ehdoilla, ellei vuokranantaja tai vuokralainen irtisano sopimusta kirjallisesti vähintään kuusi (6) kuukautta ennen kulumassa olevan vuokrakauden päättymistä. Irtisanomisoikeus on molemminpuolinen.

1.2 Muutoin vuokrasopimuksen irtisanomisessa noudatetaan maanvuokralain (258/1966) säännöksiä.

## 2. Vuokra

2.1 Vuokra on **153 900 euroa** vuodessa.

2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä edellisen kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos edellisen vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

2.3 Perusvuokra tarkistetaan 10 vuoden välein vuokra-ajan alkamisesta 1.1.2027 lähtien ja korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä tasosta. Kaupunki tai kaupungin määräämä ulkopuolinen asiantuntija arvioi käyvän vuokratason.

## 3. Lisävuokra

3.1 Mikäli Vuokra-alueelle rakennetaan kerrosalaa enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeutta 18 000 k-$m^2$, korotetaan asemakaavaan merkittyä rakennusoikeutta ylittävältä osalta perusvuokraa 190 €/k-$m^2$ * 4,5 %.

3.2 Kaupungilla on oikeus tarkistaa perusvuokra vastaamaan käypää vuokratasoa myös vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Kaupunki tai kaupungin määräämä ulkopuolinen asiantuntija arvioi käyvän vuokratason.

**4. Vuokran maksu**

4.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja 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. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

**5. Kunnallistekniikka**

5.1 Vuokra-alue on rakennettu. Mikäli Vuokralainen rakentaa alueelle uusia rakennuksia, sitoutuu se noudattamaan alla mainittuja ehtoja.

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

5.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

5.4 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

5.5 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

5.6 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. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus vuokrata Vuokra-alueella oleva rakennus tai rakennukset sekä vuokrata piha-alueen tai sen osan käyttöoikeus kolmannelle.

6.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa

luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

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. Kirjaaminen, kiinnitykset ja panttaussitoumus

7.1 Kaupunki hakee Vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

7.2 Mikäli ensivuokralainen Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta siirtää vuokraoikeuden toiselle, tulee uuden vuokralaisen toimittaa kustannuksellaan parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä 461 700 euroa (vuosivuokran kolminkertainen määrä).

7.3 Mikäli ensivuokralainen Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta siirtää vuokraoikeuden toiselle, tulee vuokralaisen sopia uuden vuokralaisen määräävän, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja on kirjaamisviranomaisen luovutettava Kaupungille.

7.4 Uusi vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitun panttikirjan Kaupungille yleispanttausehdoin vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon ja puhdistamisen tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi.

## 8. Vuokrasuhteen päättyminen

8.1 Vuokrakauden päättyessä vuokra-alueella olevat rakennukset siirtyvät kaupungin omistukseen ilman lunastuskorvausta. Yhtiöllä ei ole velvollisuutta purkaa rakennuksia eikä saattaa vuokra-alueita ennalleen.

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

## 9. Sopimussakko

9.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokran kaksikymmenkertaisen määrän.

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 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.

10.2 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.

10.3 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 toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana Vuokra-alueella Vuokralaisen toimesta tai lukuun tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

10.4 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.

10.5 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.

10.6 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.

10.7 Vuokralainen on huolellisesti tutustunut Vuokra-alueeseen. Vuokra-alueella saattaa olla aikaisempaan rakentamiseen liittyviä rakennelmia, esimerkiksi kaivoja, johtoja, rakennusten perustuksia sekä mahdollisesti rakennusjätettä tai muuta roskaa, joista Kaupunki ei vastaa. Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että Vuokra-alue on ollut Vantaan ja Keravan hyvinvointialueella sairaalakäytössä ennen

tämän vuokrasopimuksen alkamista.

10.8 Vuokralainen vastaa tämän sopimuksen perusteella alkavan vuokra-ajan 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 Vuokra-alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

**11. Purkava ehto**

11.1 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 10.4 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 aiheutuvat riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

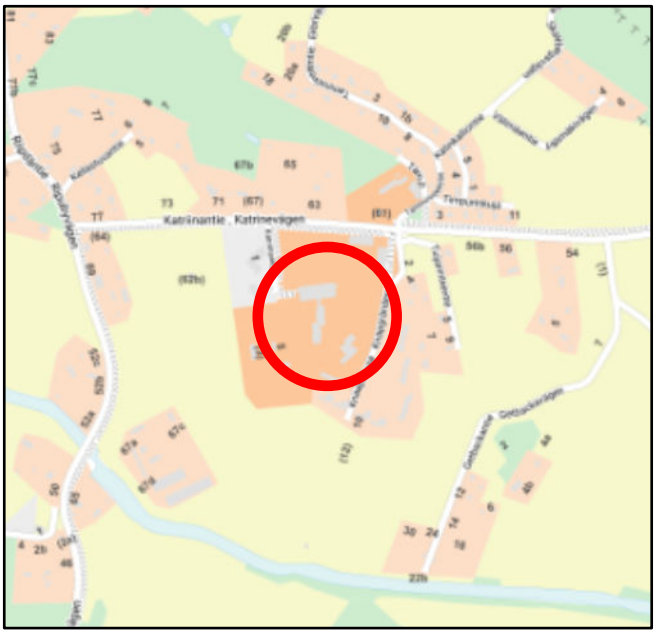
Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla, [päivämäärä]

| | |
|---|---|
| **Vantaan kaupunki** | **[vuokralaisen nimi]** |
| _____ | _____ |
| [kaupungin allekirjoittajan nimi]<br>lakimies | [vuokralaisen allekirjoittajan nimi] |

**Liitteet**

Liite 1 Vuokra-alue



**LIITEKARTTA**

**33 SEUTULA**

Määräala kiinteistöstä 92-33-1-3

Pinta-ala n. 19 965 m²

Rakennusoikeus 18 000 k-m²

Kaavamääräys: YS3, sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

Vantaan kaupunki

