

ESISOPIMUS MAANVUOKRASTA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen 25.3.2019 § [X].

I LOPULLISEN MAANVUOKRASOPIMUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen maanvuokrasopimuksen kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 251200 (10.12.2018) koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Mikäli maanvuokrasopimuksen kohteena olevia tulevia tontteja ei ole ennen lopullisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista rekisteröity omiksi kiinteistöikseen, on maanvuokrasopimuksen kohteena sen sijaan ne määräalat, joista ko. tontit on tarkoitus muodostaa:

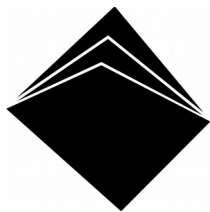
- tulevan tontin 92-25-6-2 muodostavat
 - n. 13 826 m² määräala kiinteistöstä 92-412-6-0,
 - n. 6 318 m² määräala kiinteistöstä 92-25-63-1 ja
 - n. 518 m määräala kiinteistöstä 92-412-5-29.
- tulevan tontin 92-25-6-4 muodostavat
 - n. 2 539 m² määräala kiinteistöstä 92-412-6-0,
 - n. 19 375 m² määräala kiinteistöstä 92-25-70-1 ja
 - n. 541 m² määräala kiinteistöstä 92-405-8-38.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 251200 30.6.2019 mennessä,
- asemakaavamuutosta nro 251200 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa, tai
- Vantaan kaupunginvaltuuston päätös ei ole saanut lainvoimaa kolmen vuoden kuluessa päätöspäivästä lukien.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Mikäli tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan uudesta esisopimuksesta.



II MAANVUOKRASOPIMUS

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

Vuokralainen Veho Oy Ab (y-tunnus: 0200742-5)
PL 1006, 01511 Vantaa
(jäljempänä "Vuokralainen")

Vuokrauksen kohde Vantaan kaupungin Myllymäessä sijaitsevat kaksi kiinteistöä, kiinteistötunnukset 92-25-6-2 ja 92-25-6-4 (jäljempänä "Vuokra-alue"). Vuokra-alueen yhteenlaskettu pinta-ala on 43 117 m².

Vuokra-alue on asemakaavassa toimitilarakennusten aluetta (KTY). Vuokra-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 21 558,5 k-m².

Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan mukaiseen käyttöön. Vuokra-alue vuokrataan pysäköintialueeksi, mahdollisen autopesulan rakentamista ja Vuokra-alueen vieressä sijaitsevalla kiinteistöllä (92-25-6-3) harjoitettavaa liiketoimintaa ja sitä tukevaa toimintaa varten. Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan tulee palvella Vuokralaisen kiinteistöllä 92-25-6-3 sijaitsevaa liiketoimintaa. Vuokra-aluetta ei saa käyttää lentoparkkitoimintaan.

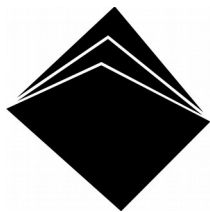
1. Vuokra-aika

1.1 11111111 Vuokra-aika on **20 vuotta** tämän sopimuksen allekirjoituspäivästä lähtien.

1.2 Vuokra-aikaa voidaan jatkaa viisi vuotta kerrallaan Vuokralaisen hakemuksesta Kaupungin toimivaltaisen viranhaltijan hyväksymispäätöksellä. Vuokrasuhteen jatkamista on haettava aikaisintaan kaksi vuotta ja viimeistään kuusi kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä. Vuokrasuhdetta voidaan jatkaa korkeintaan kahdesti eli yhteensä kymmenen vuotta. (Alkuperäinen 20 vuoden vuokra-aika mahdollisine jatkoaikoina jäljempänä yhdessä "Vuokra-aika").

1.3 Vuokra-aikaa voidaan jatkaa vain, mikäli Vuokra-alueella tapahtuva toiminta välittömästi palvelee Vuokralaisen kiinteistöllä 92-25-6-3 sijaitsevaa liiketoimintaa. Esimerkiksi lentoparkkitoiminta alueella on peruste olla jatkamatta alkuperäistä vuokra-aikaa.

1.4 Mikäli Vuokra-ajan jälkeen Vuokra-alue vuokrataan uudelleen samaan tarkoitukseen, niin



Kaupunki sitoutuu ensisijaisesti vuokraamaan Vuokra-alueen uudelleen Vuokralaiselle.

2. Vuokra

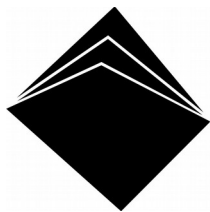
- 2.1 Vuokra on **297 528,90 euroa** vuodessa.
- 2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ($1951/10=100$) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden indeksiin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan seuraavan 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 Vuokra-alueen vuokraa, mikäli Vuokra-alueen arvossa tapahtuu muutoksia Vuokralaisen toimesta tapahtuneen Vuokra-alueen käyttötarkoituksen muutoksen johdosta.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä, maaliskuussa ajalta 1.1.-30.6. ja syyskuussa ajalta 1.7.-31.12., 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 vahvistama huomautusmaksu.

4. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 4.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Tämä velvoite ei kuitenkaan estä sitä, että Vuokralaisen liiketoimintaan liittyvä taho toimii Vuokralaisen näin halutessa Vuokra-alueella. Vuokralainen pysyy tällaisesta mahdollisesta toiminnasta huolimatta tämän maanvuokrasopimuksen mukaisessa vuokrasuhteessa ja vastaa kaikista maanvuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista suhteessa Kaupunkiin. Tämä ei kuitenkaan oikeuta Vuokralaista ali- tai jälleenvuokraamaan Vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle taholle.
- 4.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 4.3 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.

5. Vuokraoikeuden rekisteröinti

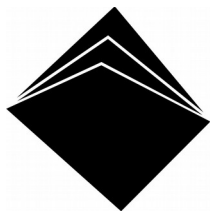
- 5.1 Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

6. Vakuus

- 6.1 Vuokralainen luovuttaa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä yleispanntausehdoin **446 000 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 7.3 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 7.1 on edellytetty ja mahdollinen Vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu. Pankkitakauksen on oltava voimassa vähintään siihen saakka, kunnes on kulunut puoli vuotta Vuokra-ajan loppumisesta.
- 6.2 Selvytyden vuoksi todetaan, että mikäli alkuperäistä vuokra-aikaa jatketaan kohdan 1 tarkoittamalla tavalla, pankkitakauksen on oltava voimassa aina vähintään siihen saakka, kunnes on kulunut puoli vuotta jatkettun vuokra-ajan loppumisesta

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-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa. Epäselvyyksien välttämiseksi tämä velvoite ei koske vuokralaisen rakennuttamia kentän päällysrakenteita, eli asfalttipäällystä, pihakivetystä tai nurmikkoa; hulevesien käsittelyjärjestelmää, eikä sähköjohtoja, valaistusta tai muuta näihin verrattavia kevyitä rakennelmia. Osapuolet voivat erikseen sopia myös muiden kohteiden purkuvelvollisuudesta poikkeamisesta.
- 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-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.



7.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan 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.

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

8. Sopimussakko

8.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän maanvuokrasopimuksen ehtoja 4 tai 7, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.

8.2 Mikäli Vuokralainen olennaisesti rikkoo tämän maanvuokrasopimuksen muita ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän viisinkertaisena, mikäli Vuokralainen ei kaupungin Vuokralaisen ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen lähettämän kirjallisen huomautuksen mukaisesti 90 päivän määräajassa korjaa rikkomustaan.

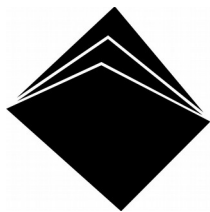
8.3 Mahdollisesti useamman suoritettavan sopimussakon enimmäismäärä on kuitenkin joka tapauksessa enintään **5 950 577 euroa**

8.4 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.

8.5 Kumpikin osapuoli vastaa toiselle osapuolelle aiheuttamastaan välittömästä vahingosta yleisten vahingonkorvaus- ja sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti. Kumpikaan osapuoli ei kuitenkaan vastaa mistään välillisistä tai epäsuorista vahingoista, ellei niitä ole aiheutettu tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella.

9. Vuokra-alueen esirakentaminen

9.1 Kaupunki toteuttaa kiinteistön esirakentamisen Pöyry Finland Oy:n laatiman suunnitelman mukaan. Alueen maapohja raivataan ja alueen pinta rakennetaan kaivamalla, louhimalla ja täyttämällä kenttämäiseksi, murskepintaiseksi rakenteeksi. Rakentamisen suunnitelmat on esitetty liitteessä 2 (pvm 31.10.2018 piirustusnumerot 57987-4, 57987-5, 57987-6 ja 57987-9). Kiinteistön esirakentaminen on valmis 30.8.2019.



10. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 10.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 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 maanvuokrasopimuksen 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.
- 10.4 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 kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksessä 21.1.2009 § 25 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 tämän maanvuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä kohtuullisessa määräämässä ajassa.
- 10.7 Vuokralainen vastaa Vuokra-aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta, joka on aiheutunut Vuokralaisesta tai Vuokralaisen toiminnasta. 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. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 11.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan ensi asteessa Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.



ESISOPIMUS MAANVUOKRASTA

[päävääärä]

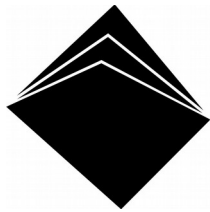
VD/4500/10.00.02.00/2017

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

[Lopullisen maanvuokrasopimuksen allekirjoitukset]

Lopullisen maanvuokrasopimuksen liitteet:

Liite 1	Kiinteistön kartta
Liite 2	Johtokartta



Vantaa

ESISOPIMUS MAANVUOKRASTA

[päävämmää]

VD/4500/10.00.02.00/2017

III ESISOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä maanvuokrasopimuksen esisopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla [xx. päivänä xxxxkuuta 2019]

VANTAA KAUPUNKI

LEMIRO OY AB

[allekirjoittajan nimi]
lakimies, valtakirjalla

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

Esisopimuksen liitteet:

Liite 1 karta tulevista tonteista
Liite 2 esirakentamissuunnitelma ja piirustukset