

VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Yhdyshenkilöt:
neuvottelut, Pirjo Olenius, puh. 09 8392 8238
laskutus, Anne Nikola, puh. 09 8392 4265
sähköposti, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vuokramies

(jäljempänä Vuokramies)

Vuokrakohde

Karttaliitteen osoittama noin 3075 m²:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin Tammiston (50.) kaupunginosan, korttelin 50037 tontista nro 5, osoitteessa Kaurapellonkatu 3, 01520 Vantaa (jäljempänä vuokra-alue).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan asuntotarkoituksiin maanvuokralain (258/66) 3. luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana.

Vuokra-alue on voimassaolevan asemakaavan (nro 001819) mukaista yleisten rakennusten korttelialuetta (Y).

Vantaan kaupunki on Kaupungin hakemuksesta myöntänyt 30.08.2013 päivätyllä päätöksellä poikkeusluvan (50-0024-13-POP) käyttää vuokra-aluetta asuinkäyttöön.

Vuokra-alueella sijaitseva kaksi kerroksinen mansardikattoinen työnohtajan asuinrakennus ei sisälly tähän vuokrasopimukseen. Kaupunki myy rakennuksen erillisellä irtaimen omaisuuden -kauppakirjalla Vuokramiehelle tämän vuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuuden yhteydessä. Kauppakirjaan on kirjattu rakennukseen kohdistuvat määräykset ja ehdot.

Kaupunki vuokraa vuokra-alueen seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on viisikymmentä (50) vuotta tämän sopimuksen allekirjoittamispäivästä lukien.

2. Vuokra

Vuokra on neljätuhattakahdeksansataakaksikymmentä (4820) euroa vuodessa.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100) siten, että perusindeksinä pidetään sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksin pistelukua ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pistelukua. Tarkistettua vuokraa maksetaan sopimuksentekovuotta seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi tai pienempi kuin perusindeksi, korotetaan tai alennetaan perusvuokramaksua vastaavasti.

3. Vuokran maksaminen

Vuokra maksetaan vuosittain etukäteen kahdessa yhtä suuressa erässä, joiden eräpäivät ovat 30.6. ja 31.12. Vuokra maksetaan Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan.

Vuokraa ei peritä vuosilta 2014 ja 2015, vuosilta 2016 ja 2017 indeksikorjatusta vuokrasta peritään puolet ja vuodelta 2018 sekä siitä eteenpäin peritään täysi vuokra tarkistettuna elinkustannusindeksillä.

Jollei vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokramies on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain ja kaupungin päätösten mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille kirjallisesti nimeään sekä laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

4. Uudelleenvuokraus

Vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli se uudestaan luovutetaan vuokralle asumistarkoitusta varten.

Jos Vuokramies haluaa käyttää edellä mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään kuutta (6) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä Kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

5. Vuokrasuhteen päättyminen

- 5.1. Kun vuokrasuhde päättyy, Kaupunki sitoutuu lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat Vuokramiehen rakennukset. Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Arvioitaessa rakennusten rakennusteknillistä arvoa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.
- 5.2. Mikäli vuokra-aikaa pidennetään, siirtyy Kaupungin velvollisuus maksaa tämän sopimuksen 5.1 kohdassa tarkoitettu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi kun sopimus muutoin lakkaa.

- 5.3. Milloin Kaupunki on viimeistään kuutta (6) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut Vuokramiehelle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen, mutta Vuokramies ei ole hyväksynyt tarjousta, ei kaupunki ole velvollinen suorittamaan lunastusta, tällöin Vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa (6) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.
- 5.4. Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä olevat Vuokramiehen rakennukset on kiinnitetty velasta, suorittaa Kaupunki 5.1 kohdassa mainitun lunastuksen siten, mikäli Kiinnityksenhaltija on sitä ajoissa vaatinut, että Kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etuoikeuden mukaan siihen määrään asti kuin rakennuksista suoritettava lunastus ne kattaa. Mahdollinen ylijäämä tilitetään Vuokramiehelle.

6. Vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

Vuokramiehellä on oikeus Kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle sen jälkeen, kun tämän vuokrasopimuksen kanssa yhtä aikaa allekirjoitetun irtaimen omaisuuden kauppakirjan velvoitteet, ehdot ja määräykset on täytetty.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Uuden vuokramiehen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/95) 14 luvun mukaisesti.

Uuden vuokramiehen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa kaupungille kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Entinen vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi sen jälkeiseltä ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

7. Rakentaminen

- 7.1 Vuokramies saa rakentaa vuokra-alueelle kaupungin hyväksymät vuokra-alueen käyttötarkoitusta palvelevat laitteet, johdot ja tien, siten kuin kaavoitus-, lupa- ja rakennusmääräykset sekä voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki (132/99) velvoittavat ja mahdollistavat.
- 7.2 Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada erillistä korvausta vuokra-alueelle tekemistään edellä kohdassa 7.1. mainituista eikä muista vuokra-alueeseen kohdistuvista parannuksista.
- 7.3 Vuokramies hankkii kustannuksellaan kaikki vuokra-alueen rakentamisessa tarvittavat luvat sekä museoviraston lausunnot.

- 7.4 Vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten kunnostamisessa ja kunnossapidossa tulee noudattaa tämän vuokrasopimuksen kanssa samanaikaisesti allekirjoitettuun irtaimen omaisuuden kauppakirjaan kirjattuja velvoitteita, määräyksiä ja ehtoja.
- 7.6. Jos Vuokramies laiminlyö rakennuksiin kohdistuvat määräykset ja ehtojen edellyttämien velvollisuuksien täyttämisen, on kaupungilla oikeus kuuden (6) kuukauden kuluessa velvollisuuksien täyttämiseksi määrätyn ajan päättymisestä irtisanoa tämä sopimus.

8. Kunnallistekniikka

Vuokramies sitoutuu liittämään vuokra-alueen, sillä olevat rakennukset ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös hulevesiviemäriin.

Vuokramies sitoutuu suorittamaan vuokra-alueen osalta liittymismaksut vesi-, hulevesiviemäri- ja viemäriverkostoon liittymisestä lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti siten, kuin asemakaavoitetulla alueella laissa ja kunnallisissa säännöissä ja määräyksissä edellytetään.

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

9. Maaperä

Vuokramies vastaa kustannuksellaan rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Kaupungin tietojen mukaan vuokrattavalla alueella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Vuokramies on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

10. Kulkuyhteys vuokra-alueelle

Karttaliitteen osoittamalle kulkuyhteyden rakentamiselle varatulle alueelle saa myös sijoittaa vuokra-aluetta ja sillä sijaitsevia rakennuksia palvelevat kunnallistekniset laitteet ja johdot.

Vuokramies suunnittelee/suunnitteluttaa kulkuyhteyden ja kunnallisteknisten laitteiden ja johtojen sijoittamisen omalla kustannuksellaan. Suunnittelussa tulee käyttää ammattitaitoista kadun/tiensuunnittelijaa.

Piha-alueiden ja ajoväylien sekä putkijohtojen rakentaminen noin > 35...40 m rannasta voidaan sallia edellyttäen, että maapohjalle ei aiheudu lisäkuormitusta tai alueen vakavuutta parannetaan pohjanvahvistusmenetelmin.

Vuokramiehen tulee hakea kustannuksellaan muut kulkuyhteyden sekä kunnallisteknisten laitteiden ja johtojen rakentamiseen ja sijoittamiseen tarvittavat viranomaisluvut.

Vuokramiehen tulee rakentaa, ylläpitää ja kunnossapitää kulkuyhteys sekä kunnallistekniset laitteet ja johdot omalla kustannuksellaan ja vastuullaan.

Kaikki yllä- ja kunnossapito tulee pystyä hoitamaan vuokra-alueella, esim. auraslumet pitää pysyä vuokra-alueella.

Vuokramiehen tulee varautua vuokra-ajan päättyessä poistamaan ja asianmukaisesti loppusijoittamaan kulkuyhteyden mahdollinen asfalttikerros kaupungin näin vaatiessa. Alueen ennallistamistöistä ja tasosta sovitaan erikseen kuntatekniikan keskuksen kanssa. Vuokramies vastaa kaikista alueen loppukunnostukseen liittyvistä kustannuksista.

Vuokra-ajan päättyessä Vuokramiehen tulee sopia loppukatselmuksesta Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen kanssa.

11. Vuokramiehen muut velvollisuudet

- 11.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 3. luvun säännöksiä.
- 11.2 Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan kaupungille kirjallisesti nimeään sekä laskutusosoitettaan koskevat muutokset.
- 11.3 Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 11.4 Vuokramies on velvollinen pitämään vuokra-alueella olevat rakennukset ja aidat sekä vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

Vuokra-alueella kasvavia puita ja pensaita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi kasvillisuus on tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä niiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokramies. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokramies korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.
- 11.5 Vuokra-aluetta ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin asuntotarkoitukseen eikä vuokra-alueella saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tahi muulla tavalla häiritsee ympäristöä.

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei Vuokramiehen toimesta tai muutoin pilaannu. Mikäli vuokra-alueen tai osan siitä maaperä ja/tai pohjavesi ovat kuitenkin vuokra-aikana pilaantuneet, Vuokramies on velvollinen

huolehtimaan alueen maaperän ja/tai pohjaveden puhdistamisesta siten, kuin kulloinkin voimassa olevassa laissa, asetuksessa tai alemmanasteisissa velvoittavissa viranomais määräyksissä edellytetään.

Mikäli Vuokramies laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Kaupungilla on oikeus tutkia ja puhdistaa pilaantunut maaperä ja/tai pohjavesi Vuokramiehen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset Vuokramieheltä.

- 11.6 Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle ja sille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa vuokra-alueelle kadun katuluiskat.

Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

- 11.7 Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin pyritään vuokramiehelle ilmoittamaan. 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 kohtuullisessa ajassa.

12. Sopimussakko

Jos, vuokramies siirtää vuokraoikeuden tämän sopimuksen 6 kohdassa mainitun ehdon vastaisesti on Vuokramies velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa vuotuisen vuokran kuusikymmenkertaisen määrän.

Mikäli Vuokramies rikkoo muutoin tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan, Vuokramies on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen 20 vuoden vuotuista vuokraa vastaavan määrän.

13. Kiinnitykset

Kaupunki hakee Vuokramiehen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Vuokramies valtuuttaa Vantaan kaupungin hakemaan Vuokramiehen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään yhdeksäntoistatuhattakaksisataakahdeksankymmentä (19 280) euroa.

Samalla Vuokramies määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat Vantaan kaupungille.

14. Panttaussitoumus

Vuokramies luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokran suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

Jos Vuokramies jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut, erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokramiestä enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

15. Kiinteistön muun osan käyttö

Vuokramies valtuuttaa Vantaan kaupungin hakemaan erinäisiä toimenpiteitä kiinteistön RN:o 92-50-37-5 muulle kuin vuokratulle alueelle, jolla mm. sijaitsee Tammiston päiväkot.

Tämä vuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen XX.XX.2014 tekemään päätökseen § xx/2014.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi vuokranantajalle ja toinen vuokramiehelle.

Vantaalla . päivänä kuuta 2014

VANTAAN KAUPUNGIN puolesta valtakirjalla

Irene Varila
lakimies

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot. Paikka ja aika edellä mainitut.

Vuokramies

nimi

nimi

Todistavat:

Valtakirja

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta valtuuttaa lakimies Irene Varilan allekirjoittamaan edellä olevan asuntotarkoituksiin, kiinteistöstä 92-50-37-5 osoitetun maa-alueen vuokrasopimuksen.

Vantaalla . päivänä kuuta 2014