

A. ESISOPIMUS MAANVUOKRASOPIMUKSESTA

Esisopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Tämän Esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja [xxxxx Vuokralaisen nimi] (jäljempänä Vuokralainen) tekemään kohdassa A.I määriteltyjen edellytysten täytyessä kohdassa A.III määritellyn sisältöisen maanvuokrasopimuksen jäljempänä mainitusta alueesta ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa A.II mainittuja ehtoja.

A.I MAANVUOKRASOPIMUKSEN EDELLYTYKSET

Osapuolet tekevät lopullisen maanvuokrasopimuksen kun kaikki alla mainitut ehdot ovat toteutuneet:

- Vuokra-aluetta koskeva asemakaavamuutos nro [00xxxx kaavamuutoksen nimi] on tullut voimaan.
- Saunaravintola -hankkeelle on haettu rakennuslupa [kuuden (6)] kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen [000xxxx asemakaavamuutoksen nimi] voimaan tulosta.
- Saunaravintola -hankkeen rakennuslupa on tullut voimaan.
- Hankkeen muut toteutussuunnitelmat vastaavat hyväksytyyn kilpailuehdotuksen laatutasoa ja henkeä.
- Ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoitusta on Vuokralaisen pyydettäessä toimitettava pyynnössä esitettyyn määräaikaan mennessä vastaavat hyväksyttävät selvitykset ehdokkaan/Vuokralaisen harmaan talouden torjunnan mukaisista ja taloudellisista edellytyksistä kuin kilpailuasiakirjojen toimituksen yhteydessä on pyydetty.

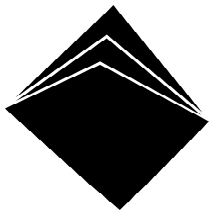
A.II MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. Esisopimuksen tausta

- 1.1. Vuokra-alueen vuokraus ja toteutus perustuu Kaupungin järjestämään liikepaikanluovutuskilpailuun, jonka tavoitteena oli löytää vuokra-alueen asemakaavoituksen ja rakentamisen pohjaksi laadukas ja toteuttamiskelpoinen ympäristöönsä soveltuva saunaravintola -ratkaisu, jossa arkkitehtoniset, kaupunkikuvalliset, tekniset, toiminnalliset ja taloudelliset sekä resursiivisuuden tavoitteet tuli ratkaista tasapainoisesti.

2. Esisopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

- 2.1. Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.
- 2.2. Lopullinen maanvuokrasopimus tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa A.I mainitut maanvuokrasopimuksen edellytykset ovat täyttyneet ja kun kumpi tahansa Osapuoli on ilmoittanut kirjallisesti toiselle Osapuolelle maanvuokrasopimuksen edellytysten



täyttymisestä ja vaatinut lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

2.3. Tämä Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- lopullinen maanvuokrasopimus on allekirjoitettu tai
- maanvuokrasopimuksen edellytykset eivät ole täyttyneet [31.12.2025] mennessä.

2.4. Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on [31.12.2025] mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen [nro 00xxxx kaavamuutoksen nimi] (päiväty [xx.xx.202x]), mutta siitä on valitettu, pysyy tämä Esisopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaavamuutos tullut voimaan, on kaikilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän Esisopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä Esisopimus raukeaa.

2.5. Mikäli maanvuokrasopimuksen tekemisen ehdot eivät ole tämän Esisopimuksen voimassaoloaikana täyttyneet, ei Osapuolilla ole myöhemmin velvollisuutta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen. Osapuolet eivät esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että Esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

3. Ilmoitukset

3.1. Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muut viestit on katsottava tulleen toisen Osapuolen tietoon alla mainituin tavoin, jos ne on tehty alla mainittuja yhteystietoja käyttäen tai muuhun sellaiseen osoitteeseen, jonka Osapuoli on toiselle Osapuolelle ilmoittanut.

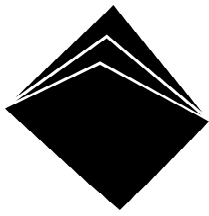
Kaupunki:

osoite: Vantaan kaupunki /
Kirjaamo
Asematie 7, 01300 Vantaa
sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
tiedoksi: KATO / Janne Juntunen

Vuokralainen:

vuokralainen: [xxx Oy], [osoite]
sähköposti: xxx@xxx.xx
tiedoksi: [yhteyshenkilön nimi]

Jos viesti on lähetetty sähköpostilla edellä mainittuun osoitteeseen, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä toiseksi seuraavana arkipäivänä tai päivänä, jolloin vastaanottaja on kuitannut sähköpostiviestin vastaanotetuksi. Jos viesti on lähetetty postitse edellä mainittuun osoitteeseen, viestin on katsottava tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä neljänneksi seuraavana arkipäivänä. Jos viesti toimitetaan henkilökohtaisesti, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon kun se on annettu.



4. Muutokset

4.1. Kaikki tähän Esisopimukseen tehtävät muutokset on tehtävä kirjallisesti ja kummankin Osapuolen toimivaltaisen edustajan on ne asianmukaisesti allekirjoitettava, jotta muutokset olisivat sitovia.

5. Sopimuksen siirto

5.1. Tätä Esisopimusta tai tähän Esisopimukseen perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia ei saa siirtää edes osaksi kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen kirjallista etukäteissuostusta.

6. Riidanratkaisu

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

A.III MAANVUOKRASOPIMUS

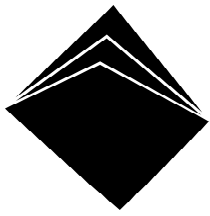
Sopimus perustuu Vantaan [päättösentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Vuokranantaja	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki", tai "Vuokranantaja")
Vuokralainen	[Vuokralaisen nimi] (Y-tunnus: [xxxxxx-x]) [osoite] (jäljempänä "Vuokralainen")
Vuokrauksen kohde	Vantaan kaupungin [nimi] kaupunginosan korttelin [xxxxx] tontti nro [xx], kiinteistötunnus [xx-xx-xxx-x] (jäljempänä "Vuokra-alue"). Vuokra-alueen pinta-ala on [xxxx] m ² . Kiinteistö on asemakaavassa osoitettu [kaavan mukainen käyttötarkoitus (lyhenne)]-alueeksi eli [xxxxx] alueeksi. Kiinteistön rakennusoikeus on [x xxx] k-m ² . Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokralainen toteuttaa Vuokra-alueelle ns. saunaravintolan sauna-, pesu-, puku-, kahvila- ja ravintolatiloineen sekä ulkoaltaineen. [kuvataan koko ja rakennustyyppi].

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena vuokrana käytettäväksi liiketarkoituksiin ns. saunaravintolan palveluita ja siihen liittyviä toimintoja varten.



Vuokrauksen tausta

Vuokra-alueen vuokraaminen ja toteutus perustuu Kaupungin järjestämään liikepaikanluovutuskilpailuun, jonka tavoitteena oli löytää vuokra-alueen asemakaavoituksen ja rakentamisen pohjaksi laadukas ja toteuttamiskelpoinen ympäristöönsä soveltuva saunaravintola -ratkaisu, jossa arkkitehtoniset, kaupunkikuvalliset, tekniset, toiminnalliset ja taloudelliset sekä resurssivii-sauden tavoitteet tuli ratkaista tasapainoisesti.

Vuokralaisen kilpailuehdotussuunnitelmista ilmenevää rakentamisen laatu-tasoa tai muita perusratkaisuja ei voi myöhemmin heikentää. Suunnitel-missa on kysymys Vuokralaisen antamasta laatulupauksesta, minkä vuoksi Vuokralainen on velvollinen noudattamaan toteutuksessa vähintään po-suunnitelmissa ilmoitettuja laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkai-suja, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita.

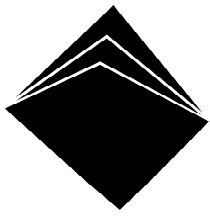
Tarvittaessa osapuolet neuvottelevat vuokra-alueeseen rajoittuvan vesialueen käyttämisestä välinevuokraukseen ja tarvittaessa kevyiden rakennelmien sijoit-tamisesta ko. vesialueelle.

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-aika alkaa [pvm]. Vuokra-aika päättyy [lisää pvm, vuokra-aika 25 vuotta]
- 1.2 Vuokralaisella on etuoikeus edellä mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittö-mästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että
 - a) Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa
 - b) alue on muutoinkin tarkoitus antaa vuokralle vastaavaan käyttötarkoitukseen ja
 - c) Vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti Vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan. Vuokranantajan tulee ilmoittaa Vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvässä ajoin ennen yllä mainitun Vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tul-laanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra on [vuokran määrä numeroina] euroa vuodessa.
- 2.2 Vuokraa ei peritä ensimmäiseltä vuokravuodelta. Seuraavalta vuodelta vuokraa peritään puolet vuosivuokrasta.
- 2.3 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on



sopimuksen alkamiskuukauden indeksin 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.

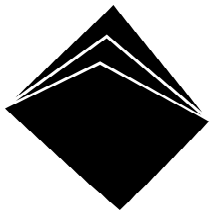
- 2.4 Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.
- 2.5 Vuokramäärä perustuu Vuokralaisen rakennushankkeen rakennusluvan mukaiseen kerrosalaan ([lisää määrä] k-m²).

3. Vuokran maksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä maaliskuun loppuun mennessä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.2 Kilpailualueen varausmaksu oli [20.000 euroa], jonka Vuokralainen on suorittanut. Varausmaksu hyvitetään maanvuokrasopimuksen mukaisissa vuokran maksuissa sitä mukaan kun vuokran maksuja eräännyy.
- 3.3 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.

4. Rakentamisvelvollisuus

- 4.1 Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan rakentamaan hyväksytyjä suunnitelmia ja kilpailuehdotuksen henkeä noudattaen sekä alueelle heille myönnetyn rakennusluvan ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti [saunaravintolan], jonka tulee olla kooltaan hankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukainen. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.
- 4.2 Tämä sopimus raukeaa Vuokra-alueen osalta, mikäli Vuokralainen ei ole aloittanut Vuokra-alueelle tulevan kohdassa [4.1.] tarkoitetun rakennuksen rakennustöitä maankäyttö- ja rakennuslain 149 c § 2. momentissa tarkoitetulla tavalla [lisää pvm, 6 kk rakennusluvan voimaan tulosta] mennessä. Tällöin vuokra-alue palautuu kaupungin hallintaan. Kaupungin on ilmoitettava vuokralaiselle kirjallisesti vuokrasopimuksen raukeamisesta.
- 4.3 Rakentaminen on saatettava [kahden (2)] vuoden kuluessa rakentamisen aloittamisesta sii-



hen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on pitänyt rakennuksissa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Rakentamisvelvollisuus katsotaan täytetyksi, kun rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

- 4.4 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottuja määräaikoja. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan [9] mukaan.
- 4.5 Valmista rakennusta ei saa Kaupungin luvatta kokonaan eikä osittain purkaa. Tämä ei koske sopimuksen kohdassa [8] tarkoitettua purkamista. Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, on se kahden vuoden kuluessa uudelleen rakennettava.
- 4.6 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan rakennushankkeidensa suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvien maaperätutkimusten tekemisestä, maaperän sekä olosuhteiden edellyttämistä rakenteellisten ratkaisujen suunnittelemisesta ja rakentamisesta, siihen liittyvine töineen sekä perustusrakenteidensa yllä- ja kunnossapidosta.

5. Kunnallistekniikka

- 5.1 Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan 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 viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 5.5 Mikäli Vuokralaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää johtojen, kaapeleiden tai viemäreiden rakentamista tai siirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Vuokralainen suorittaa ne kustannuksellaan.
- 5.6 Vuokralainen toteuttaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tarvittavan huoltoajoyhteyden.
- 5.7 Kaupungilla, tai sillä, jolle se on oikeutensa luovuttanut, 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 häiritsevät Vuokra-alueen käyttöä.

6. Vuokraoikeuden siirtäminen ja alivuokraus

- 6.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty (alivuokraus).
- 6.2 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.
- 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. 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 yhteensä enintään [20.000] 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 erääntyneet 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 vaapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.

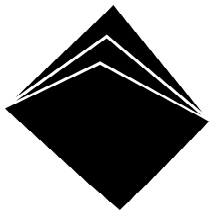
- 8.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta [yhden (1) vuoden] ajassa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 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 rikkoo tämän sopimuksen kohdan [4] Rakentamisvelvollisuutta koskevia ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille jokaista sopimusrikkomusta kohden, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kohdassa [2.1] mainitun suuruisen vuotuisen vuokran määrän viisinkertaisena (5).
- 9.2 Osapuolten tarkoituksena on, että vuokraoikeutta ei siirretä kolmannelle ennen kuin kohdan [4] mukainen rakentamisvelvoite on kokonaisuudessaan täytetty. Jos Vuokralainen ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle ennen kuin kohdan [4] mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, katsotaan vuokraoikeuden siirtäminen tällaisessa tapauksessa olennaiseksi sopimusrikkomukseksi ja Kaupungilla on tällöin oikeus purkaa vuokrasopimus ilman Kaupungin korvausvelvollisuutta. Vuokralainen on tällöin velvollinen maksamaan Vuokranantajalle sopimussakkoa kohdassa [2.1] mainitun suuruisen vuotuisen vuokran määrän satakertaisena (100) heti Kaupungin sitä vaatiessa.
- 9.3 Mikäli Vuokralainen muutoin kuin edellä kohdissa 9.1 tai 9.2 mainitulla tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kohdassa [2.1] mainitun suuruisen vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena (20).
- 9.4 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.

10. Ympäristösuojelulain mukainen ilmoitus sekä pilaantuneen maa-aineksen ja pohjaveden käsittely

- 10.1 Tikkurilan jokirannan alueella on tehty ympäristöteknisiä tutkimuksia Vahanen Environ-



ment Oy:n toimesta vuonna 2017. Tutkimusten tulokset on koottu tutkimusraporttiin Tikurilan jokiranta, Tutkimusraportti, Ympäristötekniset lisätutkimukset / Vahanan Environment Oy 25.8.2017. Tutkimusraportissa ei ole esitetty, että Vuokra-alueelta olisi tutkimuksissa löydetty pilaantuneita maita.

10.2

Mikäli Vuokra-alueelta löytyy jätteitä tai muita aineita, joiden johdosta ympäristöviranomaiset ja/tai ympäristösäännökset edellyttävät toimenpiteitä, laatii Vuokralainen vuokra-alueen maaperän kunnostussuunnitelman alueen maankäytön edellyttämään tasoon. Kunnostussuunnitelma tulee laatia siten, että puhdistaminen tapahtuu taloudellisesti edullisimmalla tavalla. Vuokralaisen on esitettävä kunnostussuunnitelma Kaupungin hyväksyttäväksi ennen kunnostussuunnitelman esittämistä viranomaisille. Kaupungin tulee hyväksyä tai hylätä kunnostussuunnitelma [kolmen (3) kuukauden] kuluessa. Hyväksytyään kunnostussuunnitelman Kaupunki vastaa viranomaisten kunnostussuunnitelman perusteella vaatimista Vuokra-alueen kohteen kaikista puhdistuskustannuksista, joihin kuuluvat esim. pilaantuneisuusselvityksen laadinnan kustannukset, kunnostussuunnitelman laadinnan kustannukset, puhdistuksen valvonnan kustannukset ja viranomaisraportointiin liittyvät kustannukset sekä kaivuun-, maansiirron-, kuljetuksen sekä maa-aineksen ja pohjaveden käsittelyn kustannukset.

Kaupunki ei vastaa puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu kunnostussuunnitelmaan tai asianomaisen viranomaisen päätökseen. Kaupunki ei myöskään vastaa maamassojen poistosta ja kuljetuksesta aiheutuneista kustannuksista siltä osin, kun ne aiheutuvat yksinomaan rakennushankkeen toteuttamisesta eikä siltä osin, kun vuokralainen säästää rakennushankkeeseen muutoin sitoutuvia kustannuksia (esim. pilaantuneen maan kaivuu- ja kuljetuskustannukset siltä osin, kun ne toteutettaisiin rakennushankkeen toteuttamiseksi myös ilman pilaantuneen maan puhdistamista).

Edellä tarkoitettujen puhdistuskustannusten lisäksi Kaupunki vastaa ylimääräisistä täyttökustannuksista niiltä osin, kun vuokrakohteelta joudutaan poistamaan pilaantumisen vuoksi maamassoja, jotka muutoin voisivat rakennussuunnitelman mukaan jäädä koskemattomiksi. Täyttökustannuksilla tarkoitetaan kaikkia niitä kustannuksia, jotka täyttämiseen liittyvät, kuten esim. täyttöön tarvittavan ominaisuuksiltaan poistettua maamassaa vastaavan maamassan kustannukset sekä kuljetus-, kaivuu-, tiivistys- ja tasoittamiskustannukset. Korvaavan maamassan on laadullisesti täytettävä poistetun maamassan tiiviysominaisuudet. Täytön osalta sovelletaan soveltuvin osin edellisessä kappaleessa sovitua menettelytapaa.

Puhdistus- ja täyttökustannusten maksu tapahtuu vuokramiehen lähettämää laskua tai laskuja vastaan.

Mikäli Kaupunki ei hyväksy vuokramiehen laatimaa edellä tässä sopimuskohdassa tarkoitettua kunnostussuunnitelmaa [kolmen (3) kuukauden] kuluessa siitä, kun se on esitetty Kaupungille hyväksyttäväksi, on Kaupungin puhdistettava kustannuksellaan alueen maaperä ja pohjavesi ympäristösäädösten tai ympäristöviranomaisten edellyttämään tasoon sekä vastattava täyttökustannuksista tässä sopimuskohdassa sovitujen periaatteiden mukaisesti siten, että toimenpiteistä ei aiheudu todellista ja osoitettavissa olevaa haittaa Vuokralaisen rakentamiselle. Jos vuokramies ei esitä kunnostussuunnitelmaa kaupungille

[kahden (2)] vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä tai esittää kunnossuunnitelman viranomaiselle ennen kuin Kaupunki on sen hyväksynyt vastaa puhdistuskustannuksista Vuokralainen.

10.3 Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingosta, haitoista eikä kustannuksista, joita hankkeelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

11. Vuokrasopimuksen muut ehdot

11.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.

11.2 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.

11.3 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.

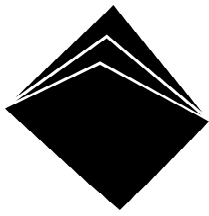
11.4 Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada Vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

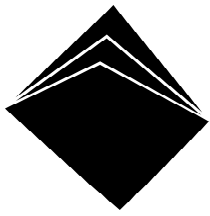
11.5 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

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

11.7 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.



- 11.8 Kaupungilla tai sen määrämällä 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.
- 11.9 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 loppuraportti.
- Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.
- 11.10 Mikäli Vuokra-alue on viranomaisen määräyksestä kokonaan tai osittain aidattava, vastaa Vuokralainen aitaamisesta ja aidan kunnossapidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.
- 11.11 Kaupunki ei ole miltään osin korvausvelvollinen, mikäli Vuokra-alueen ympäristössä järjestetään tapahtumia ja kulku alueelle vaikeutuu. Kulku alueelle kuitenkin yritetään järjestämään mahdollisuuksien mukaan.
- 11.12 Vuokralainen on huolellisesti tutustunut Vuokra-alueeseen maastossa. Vuokralainen on tarkastanut Vuokra-alueen rajat sekä maasto-olosuhteet. Vuokralainen sitoutuu vuokraamaan alueen sellaisessa kunnossa kuin se on sopimuksen allekirjoitushetkellä ja vuokralainen sitoutuu olemaan tekemättä kaupunkia kohtaan mitään vaatimuksia Vuokra-alueen kuntoon tai sen rakennettavuuteen liittyen.
- Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 11.13 Vuokralainen on tutustunut vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:
- lainhuutotodistus
 - rasiustodistus
 - kiinteistörekisteriote
 - kaavakartat ja -määräykset.
- Vuokralainen on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja määräyksiin.
- 11.14 Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.



12. Purkava ehto

- 12.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen
- luovuttaa kohdan [6.1] vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, tai
 - kohdan [9.2] vastaisesti siirtää vuokraoikeuden kolmannelle, tai
 - läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan [11.6] vastaisesti.

Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 13.1 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.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI

[VUOKRALAISEN NIMI]

[allekirjoittajan nimi]
lakimies

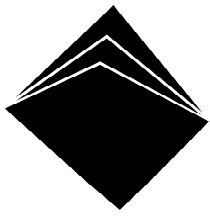
[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

Liitteet

Liite 1 Vuokra-alue

Tätä Esisopimusta maanvuokrasopimuksesta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 202x



Vantaa

ESISOPIMUS
MAANVUOKRASOPIMUS
luonnos 25.5.2021
[päivämäärä]
[asian VD-numero]

VANTAAN KAUPUNKI

[VUOKRALAISEN NIMI]

[allekirjoittajan nimi]
lakimies

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]