

MAANVUOKRASOPIMUS

**Vantaan Seurakuntayhtymä
ja
Helsingin Seurakuntayhtymä - Helsingfors Kyrkliga Samfällighet**

vuokranantajina

sekä

Lidl Suomi Kommandiittiyritys

vuokralaisena

välillä

koskien:

Vantaan kaupungin Asolan kaupunginosan korttelissa [●] sijaitsevasta tontista [●]

[kiinteistötunnus]

SISÄLLYS

1 OSAPUOLET	3
1.1 Vuokranantajat.....	3
1.2 Vuokralainen.....	3
2 VUOKRA-ALUE JA KÄYTTÖTARKOITUS	3
3 VUOKRA-AIKA	3
4 VUOKRA	3
5 VUOKRANMAKSU	4
6 VUOKRAOIKEUDEN KIRJAAMINEN JA VAKUUDET	4
6.1 Vuokraoikeuden kirjaaminen.....	4
6.2 Vuokravakuus.....	4
6.3 Kiinnitykset.....	5
6.4 Panttaussitoumus	5
7 VUOKRALAISEN VELVOLLISUUDET	5
8 MAAPERÄN PILAANTUMINEN	6
9 RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT	6
10 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN JA VUOKRA-ALUEEN LUOVUTTAMINEN.....	6
11 UUELLEENVUOKRAUS	7
12 VUOKRANANTAJIEN LUNASTUSOIKEUS.....	7
13 RAKENTAMISVELVOITE JA RAKENTAMISEN VIIVÄSTYMINEN	7
14 VAHINKOTAPAHTUMA JA PURKAMISTA KOSKEVA KIELTO	8
15 KADUN JA YLEISEN ALUEEN KUNNOSSA- JA PUHTAANAPITOVELVOLLISUUS	8
16 TONTTIIN KOHDISTUVAT MAKSUT JA VEROT	8
17 VAKUUTUS	8
18 KATSELMUKSET.....	8
19 YHDYSKUNTATEKNISET LAITTEET JA KATUALUEET	8
20 MUUT EHDOT	9
20.1 Useampi taho Vuokralaisena	9
20.2 Vuokra-alueeseen tutustuminen.....	9
20.3 Sopimuksen muuttaminen.....	9
20.4 Sopimuksen purkaminen.....	9
20.5 Koko sopimus	9
20.6 Sopimuksen rikkominen	10
20.7 Sovellettava lainsäädäntö ja riitojen ratkaiseminen	10
20.8 Sopimuksen voimaantulo.....	10
20.9 Sopimuskappaleet	10
21 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET.....	10
LIITTEET:.....	11

1 OSAPUOLET

1.1 Vuokranantajat

- (A) Vantaan Seurakuntayhtymä
Y-tunnus 0202774-1
PL 56, 01301 Vantaa
kirjaamo.vantaanseurakuntayhtyma@evl.fi
- (B) Helsingin Seurakuntayhtymä - Helsingfors Kyrkliga Samfällighet
Y-tunnus 0201242-7
Osoite: Kolmas linja 22 B, 00530 Helsinki

(A) ja (B) jäljempänä yhdessä ”**Vuokranantajat**”.

1.2 Vuokralainen

Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö
Y-tunnus: 1615779-0
Osoite: PL 500, 02201 Espoo

jäljempänä ”**Vuokralainen**”

Vuokranantajat ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**” ja erikseen ”**Osapuoli**”.

2 VUOKRA-ALUE JA KÄYTTÖTARKOITUS

- 2.1 Vuokranantajat omistavat Vantaan kaupungin Asolan kaupunginosan korttelissa [●] sijaitsevan tontin nro [●] (kiinteistötunnus [●]). Vuokra-alue on kuvattu **liitteenä 1** olevassa karttapiirustuksessa, jäljempänä ”**Vuokra-alue**”.
- 2.2 Tällä sopimuksella (”**Maanvuokrasopimus**”) Osapuolet sopivat Vuokra-alueen vuokraamisesta Vuokralaiselle jäljempänä todetuin ehdoin.¹
- Osapuolet ovat 30.06.2021 solmineet Vuokra-alueen varaussopimuksen (”**Varaussopimus**”). Tällä sopimuksella (”**Maanvuokrasopimus**”) Osapuolet sopivat Varaussopimuksen ehtojen täytyttyä Vuokra-alueen vuokraamisesta Vuokralaiselle jäljempänä todetuin ehdoin.
- 2.3 Vuokra-alue vuokrataan käytettäväksi liike- ja toimistorakentamiseen maanvuokralain (258/66) 5 luvussa mainitulla tavalla. Vuokra-aluetta ei ilman Vuokranantajien kirjallista lupaa saa käyttää muuhun käyttötarkoitukseen.
- 2.4 Vuokra-alue vuokrataan Vuokralaiselle sellaisena ja siinä kunnossa, kun se tämän Maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä on.
- 2.5 Tällä Maanvuokrasopimuksella ei vuokrata irtainta omaisuutta, eikä sellaisesta ole tehty eri sopimusta.

3 VUOKRA-AIKA

- 3.1 Vuokra-aika on viisikymmentä (50) vuotta alkaen [kun rakennuslupa on saanut lainvoiman] ja päättyen [●] (”**Vuokra-aika**”).

4 VUOKRA

- 4.1 Maanvuokrasopimuksen alkamishetkellä vuotuinen vuokra on [●] euroa vuodessa (”**Vuokra**”).
- 4.2 Vuokralaisen velvollisuus maksaa Vuokraa alkaa [kun rakennuslupa on saanut lainvoiman].

- 4.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokra on määritelty siten, että se vastaa 5 % Vuokra-alueelle viranomaisen myöntämän lainvoimaisen rakennusluvan rakennusoikeuden arvosta (400 €/k-m²). Vuokra sopimuksen alkamishetkellä on liike- ja toimistorakentamiselle 20,00 €/k-m².
- 4.4 Vuokra-alueen rakennusoikeus on tämän Maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä [●] k-m². Vuokranantajilla on oikeus tarkistaa Vuokraa rakennusoikeuden määrän kasvaessa tai muutoin Vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Mikäli rakennusoikeuden määrä alenee, ei Vuokraa kuitenkaan alenneta. Vuokralaisella on velvollisuus viipymättä ilmoittaa mahdollisista muutoksista käyttötarkoitukseen, kaavamääräyksiin tai muuhun sellaiseen seikkaan, joilla on vaikutusta rakennusoikeuden määrän kasvamiseen.
- 4.5 25 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta tarkistetaan Vuokra-alueen Vuokran ja alueen käypien tonttihintojen kehityksen vastaavuus. Vuokran määrittäminen perustuu markkinahintaan siten, että rakennusoikeuden arvon määrittäminen suoritetaan riippumattoman asiantuntijan toimesta ja uusi Vuokra määräytyy Vuokra-alueen markkina-arvosta aiemmin esitetyn tuottotavoitteen 5 % mukaisesti, kuitenkin niin että Vuokra on aina vähintään sopimuskauden alussa määritetty Vuokra. Tämä tarkistus tehdään 6 kuukautta ennen 25. vuokravuoden päättymistä ja uusi perusvuokra astuu voimaan 26. vuokravuoden alusta lähtien.
- 4.6 Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusindeksilukuna on Huhtikuun 2021 indeksipisteluku. Ensimmäinen indeksitarkistus tehdään [●].[●].20[●] alkavan vuokranmaksukauden vuokraan.
- 4.7 Edellä kohdassa 4.1 määritettyä Vuokran määrää tarkistetaan vuosittain ensimmäisen vuokranmaksun yhteydessä siten, että kulloinkin voimassa olevaa vuotuista Vuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vuokranmaksua edeltävän Huhtikuun indeksiluku on perusindeksilukua suurempi. Indeksien muutoksesta johtuen Vuokraa ei kuitenkaan lasketa.

5 VUOKRANMAKSU

- 5.1 Vuokra erääntyy kahdessa erässä maksettavaksi 30. kesäkuuta ja 31. joulukuuta Vantaan Seurakuntayhtymän osoittamalle tilille.
- 5.2 Vuokranmaksun viivästyessä Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myöhästyneelle määrälle viivästyskorkoa, joka on korkolain (340/2002) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien sekä perinnästä aiheutuneet kustannukset.

6 VUOKRAOIKEUDEN KIRJAAMINEN JA VAKUUDET

6.1 Vuokraoikeuden kirjaaminen

- 6.1.1 Vuokralaisen on haettava vuokraoikeuden kirjaamista maakaaren (540/1995) mukaan Maanmittauslaitokselta yhden (1) kuukauden kuluessa tämän Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.
- 6.1.2 Mikäli vuokraoikeuden kirjaamista ei ole haettu yhden (1) kuukauden kuluessa tämän Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, valtuuttaa Vuokralainen tämän Maanvuokrasopimuksen allekirjoituksin Vuokranantajat, kummankin yksin tai kumman tahansa määräämään, kirjaamaan tässä Maanvuokrasopimuksessa tarkoitetun vuokraoikeuden. Valtuutetulla on lisäksi oikeus tehdä tarvittavat ja viranomaisen edellyttämät toimenpiteet vuokraoikeuden kirjaamiseksi.
- 6.1.3 Vuokraoikeuden kirjaamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Vuokralainen.

6.2 Vuokravakuus

- 6.2.1 Vuokranmaksun ja muiden tämän Maanvuokrasopimuksen sopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi Vuokralainen luovuttaa Vuokranantajien haltuun kahden (2) vuoden Vuokraa vastaavan vuokratakuun.
- 6.2.2 Vuokravakuus on ensisijaisesti kiinnitysvakuus siten kuin kohdassa 6.3 on tarkemmin sovittu.

6.3 Kiinnitykset

- 6.3.1 Vuokralainen hakee parhaalle etusijalle vahvistettavaa kiinnitystä tässä Maanvuokrasopimuksessa tarkoitettuun vuokraoikeuteen ja Vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin vuokranmaksunsa ja muiden tämän Maanvuokrasopimuksen mukaisten Vuokralaisen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi. Vuokra-alueeseen kohdistuvan panttikirjan mukaisen kiinnityksen on oltava suuruudeltaan vähintään tämän Maanvuokrasopimuksen mukaisen Vuokran määrä kaksinkertaisena, laskettuna tämän Maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetken Vuokran mukaan, eli yhteensä [●] euroa ("Kiinnitys").
- 6.3.2 Samalla Vuokralainen määrää todistuksena edellä mainitun Kiinnityksen vahvistamisesta luotavan sähköisen panttikirjan saajaksi Vuokranantajaa.
- 6.3.3 Vakuus tulee asettaa [●] mennessä. Mikäli vakuutta ei ole asetettu [●] mennessä, valtuuttaa Vuokralainen tämän Maanvuokrasopimuksen allekirjoituksin Vuokranantajat, kummankin yksin tai kumman tahansa määräämään, hakemaan parhaalle etusijalle vuokraoikeuteen kohdistuvan Kiinnityksen määrältään [●] euroa ja määräämään hakemuksessa Vuokranantajat sähköisen panttikirjan saajaksi. Valtuutetulla on oikeus tehdä tarvittavat ja viranomaisen edellyttämät toimenpiteet Kiinnityksen hakemiseksi. Valtuutetulla on lisäksi oikeus tehdä tarvittavat ja viranomaisen edellyttämät toimenpiteet vuokraoikeuteen kohdistuvien kiinnitysten etusijajärjestyksen muuttamiseksi siten, että yllä todettu Kiinnitys määrältään [●] euroa voidaan kirjata parhaalle etusijalle.
- 6.3.4 Kiinnityksen hakemisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Vuokralainen.
- 6.3.5 Mikäli kohdan 4 mukaista Vuokraa tarkistetaan, Vuokranantajilla on oikeus kaikissa tapauksissa parhaalla etusijalla olevaan Kiinnitykseen.
- 6.3.6 Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakenteiden ja laitteiden omistusoikeutta ei saa luovuttaa Vuokra-alueen vuokraoikeudesta erillään.

6.4 Panttaussitoumus

- 6.4.1 Vuokralainen määrää edellä kohdassa 6.3.1 mainitun sähköisen panttikirjan saajaksi Vuokranantajat Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä sähköisessä järjestelmässä vuotuisen Vuokranmaksun, kadun vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen, Vuokra-alueesta suoritettavan kiinteistöveron suorittamisen sekä muiden tämän Maanvuokrasopimuksen mukaisten Vuokralaisen velvoitteiden vakuudeksi viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.
- 6.4.2 Jos Vuokralainen jättää tähän Maanvuokrasopimukseen perustuvat eräänntyneet maksunsa maksamatta tai muut velvoitteensa täyttämättä, Vuokranantajilla on oikeus Vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa ja kulunsa parhaaksi katsomallaan tavalla.

7 VUOKRALAISEN VELVOLLISUUDET

- 7.1 Vuokran lisäksi Vuokralainen vastaa kaikista Vuokra-alueen ja sillä sijaitseviin rakennuksiin kohdistuvista ylläpito-, hoito- ja kunnossapitotoimista ja näistä aiheutuvista kustannuksista.
- 7.2 Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan pitämään Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset, laitteistot, laitteet, aidat ja muut rakenteet sekä Vuokra-alueen rakentamattomat osat hyvässä kunnossa sekä noudattamaan tässä suhteessa voimassa olevia määräyksiä ja ohjeita.
- 7.3 Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen Vuokra-alueeseen kohdistuvien peruskorjaus ja -parannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin peruskorjaus ja -parannustöihin ja kaikkien uudisrakentamiseen tulee saada Vuokranantajien etukäteinen kirjallinen suostumus.
- 7.4 Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksesta taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksusta hyvitystä.
- 7.5 Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta Vuokra-alueen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

- 7.6 Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikkiin Vuokra-alueella toteuttamiinsa rakentamistoimenpiteisiin ja muuhun harjoittamaansa toimintaan tarvittavat viranomaisluvut. Lisäksi Vuokralainen sitoutuu noudattamaan kaikessa Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassaan kaikkia kulloinkin voimassa olevia lakeja, asetuksia ja muita alemman asteisia säädöksiä sekä viranomais määräyksiä.
- 7.7 Vuokra-alueella harjoitettava toiminta ei saa aiheuttaa haittaa tai häiriöitä Vuokra-alueen ympäristössä asuville.
- 7.8 Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Mikäli Vuokralainen havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava Vuokranantajille ilman aiheutonta viivytystä.

8 MAAPERÄN PILAANTUMINEN

- 8.1 Vuokranantajat ilmoittavat käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei Vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli Vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Vuokranantajiin. Vuokranantajat korvaavat Vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Vuokranantajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Vuokranantajat eivät vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.
- 8.2 Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että Vuokra-alue ei Vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli Vuokra-alue tai osa siitä kuitenkin Vuokra-aikana ympäristösuojelulain (527/2014) 2 luvun 16 ja 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantuu, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta kustannuksellaan siten kuin sanotun lain luvussa 14 säädetään.
- 8.3 Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetut velvollisuutensa, Vuokranantajilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä kaikki toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

9 RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT

- 9.1 Tämän Maanvuokrasopimuksen allekirjoituksin Vuokralainen ottaa vastatakseen kaikki oikeudet ja velvollisuudet kaikista Vuokra-alueeseen kohdistuvista rekisteröidyistä sekä mahdollisesti rekisteröimättömistä rasitteista tai yhteisjärjestelyistä tai sen luontoisista sopimuksista johtuvista huolto-, hoito- ja kunnossapitovelvoitteista sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.
- 9.2 Siltä osin, kuin Vuokra-alueeseen kohdistuu mahdollisia rekisteröimättömiä rasitteita, sitoutuvat Vuokranantajat myötävaikuttamaan tällaisten rasitteiden perustamiseen, sisältöön, tai rasitteita koskevien erimielisyyksien ratkaisemiseen Vuokra-alueen ja Vuokralaisen etua ajatellen. Perustettavista rasitteista maksettavat korvaukset kohdistetaan ensisijaisesti Vuokralaisen hyväksi ja Vuokranantajien hyväksi siltä osin kuin korvauksella hyvitetty haitta ei kohdistu Vuokralaiseen.

10 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN JA VUOKRA-ALUEEN LUOVUTTAMINEN

- 10.1 Vuokralainen on oikeutettu Vuokranantajia kuulematta siirtämään vuokraoikeuden kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus siirretään, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta Vuokranantajille yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.
- 10.2 Kohdassa 10.1 tarkoitetun ilmoituksen saapumiseen saakka vastaa Vuokralainen tämän Maanvuokrasopimuksen mukaisten Vuokralaiselle kuuluvien velvoitteiden täyttämistä.
- 10.3 Vuokralaisen on ennen siirtoa varmistuttava siitä, että siirronsaaja on sellaisessa taloudellisessa asemassa, että se voi täysimääräisesti vastata suhteessa Vuokranantajiin kaikista tämän Maanvuokrasopimuksen

mukaisista velvoitteista. Vuokralaisen tulee esittää selvitykset siirronsaajan taloudellisesta asemasta ja kyvystä vastaanottaa tämän Maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet Vuokranantajille viimeistään kaksi (2) kuukautta ennen siirron toteuttamista.

- 10.4 Selvyyden vuoksi todetaan, että Maanvuokrasopimuksen siirron tilanteessa siirronsaajan (uusi vuokralainen) tulee sitoutua ja Vuokralainen vastaa siitä, että uusi vuokralainen sitoutuu kaikkiin tämän Maanvuokrasopimuksen ehtoihin.
- 10.5 Siirronsaaja (uusi vuokralainen) on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.
- 10.6 Vuokra-alueen luovuttaminen toisen hallintaan tai sen osan alivuokraaminen on kielletty.

11 UUDELLEENVUOKRAUS

- 11.1 Vuokralaisella on oikeus Vuokra-ajan päätyttyä saada Vuokra-alue edelleen vuokralle Vuokranantajien silloin määräämin uusin ehdoin.
- 11.2 Vuokranantajien on viimeistään kahta (2) vuotta ennen Vuokra-ajan päättymistä ilmoitettava Vuokralaiselle, millä ehdoin Vuokra-alue annetaan uudelleen vuokralle.
- 11.3 Jos Vuokralainen haluaa käyttää kohdassa 11.1 mainittua etuoikeuttaan uuteen vuokraukseen, on sen tehtävä siitä viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen Vuokra-ajan päättymistä Vuokranantajille kirjallinen ilmoitus uhalla, että se muutoin menettää tämän oikeutensa.

12 VUOKRANANTAJIEN LUNASTUSOIKEUS

- 12.1 Kun tämä Maanvuokrasopimus päättyy sen johdosta, että sitä ei jatketa Vuokranantajien päätöksellä tai Vuokranantajien ja Vuokralaisen yhteisellä sopimuksella, Vuokranantajilla on oikeus lunastaa itselleen Vuokra-alueella olevat Vuokralaisen rakennukset. Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta tämän Maanvuokrasopimuksen päättymisajankohtana. Arviossa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista eikä rakennusten tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.
- 12.2 Ellei Vuokralainen halua jatkaa tätä Maanvuokrasopimusta kohdan 11 mukaisesti, on Vuokralainen velvollinen omalla kustannuksellaan poistamaan Vuokra-alueella olevat rakennukset sokkeleineen, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa Vuokra-ajan päättymiseen mennessä tai tämän on tarjottava rakennuksia Vuokranantajille lunastettavaksi kohdassa 12.1 tarkoitetusta hinnasta.
- 12.3 Mikäli Vuokranantajat eivät käytä lunastusoikeuttaan eikä Vuokralaisen omaisuutta ole poistettu Vuokra-ajan päättyessä, on Vuokranantajilla oikeus Vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella pakkohuutokaupalla ja huolehtia Vuokra-alueen kuntoon saattamisesta. Vuokranantajilla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden tähän Maanvuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.
- 12.4 Jos Vuokra-alueen vuokraoikeus on kiinnitetty velasta, suoritetaan tässä kohdassa mainittu lunastus siten, että siitä välittömästi maksetaan saamamiehelle kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etuoikeuden mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee Vuokralaiselle.

13 RAKENTAMISVELVOITE JA RAKENTAMISEN VIIVÄSTYMINEN

- 13.1 Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen kahden (2) vuoden kuluessa tämän Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.
- 13.2 Mikäli Vuokralainen laiminlyö kohdassa 13.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuutensa, nousee Vuokra 50 % kulloinkin voimassa olevasta Vuokran määrästä siihen asti, kunnes rakentamisvelvollisuus on täytetty.
- 13.3 Mikäli Vantaan kaupunki tai muu taho on asettanut tai asettaa mahdolliselle rakentamisen viivästykselle sanktioita, vastuu niistä kuuluu Vuokralaiselle.

14 VAHINKOTAPAHTUMA JA PURKAMISTA KOSKEVA KIELTO

- 14.1 Mikäli Vuokra-alueella oleva Vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa osittain tai kokonaan, Vuokralaisen on korjattava tuhoutunut rakennus ennalleen tai rakennettava vastaava rakennus kahdessa (2) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.
- 14.2 Vuokranantajat voivat Vuokralaisen hakemuksesta pidentää kohdassa 14.1 tarkoitettua määräaika.
- 14.3 Mikäli Vuokralainen laiminlyö kohdassa 14.1 tarkoitettun rakentamisvelvollisuutensa, nousee Vuokra 50 % kulloinkin voimassa olevasta Vuokran määrästä siihen asti, kunnes rakentamisvelvollisuus on täytetty.
- 14.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajien kirjallista lupaa osittain tai kokonaan purkaa Vuokra-alueella olevia rakennuksia.

15 KADUN JA YLEISEN ALUEEN KUNNOSSA- JA PUHTAANAPITOVELVOLLISUUS

- 15.1 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain (669/78) ja soveltuvien kunnallisten sääntöjen ja määräysten mukaisesti.
- 15.2 Vuokralainen voi eri sopimuksella antaa tämän kohdan mukaisen Vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon Vantaan kaupungin tai kolmannen tahon tehtäväksi. Tällä ei kuitenkaan poisteta Vuokralaisen velvollisuutta huolehtia Vuokra-alueesta siten, kuin tässä Maanvuokrasopimuksessa on sovittu.

16 TONTTIIN KOHDISTUVAT MAKSUT JA VEROT

- 16.1 Vuokralainen vastaa täysimääräisesti Vuokra-alueelle tulevista kunnallisteknisistä töistä, korvauksista, liittymismaksuista sekä muista näihin verrattavista Vuokra-alueeseen kohdistuvista maksuista sekä Vuokra-alueelle määrättävästä kiinteistöverosta tai sen tilalle mahdollisesti tulevasta maksusta Vuokranantajien esittämää laskua vastaan.

17 VAKUUTUS

- 17.1 Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan Vuokra-alueen ja siellä sijaitsevien rakennusten täydestä vakuuttamisesta. Mikäli Vuokralainen laiminlyö vakuutuksen ottamisen, Vuokranantajilla on oikeus vaatia Vuokralaiselta yhden kuukauden Vuokraa vastaava sopimussakko jokaiselta sellaiselta kuukaudesta, jonka aikana Vuokralainen on laiminlyönyt tässä kohdassa tarkoitettun velvoitteensa vakuutuksen asianmukaisesti voimassapitämistä.

18 KATSELMUKSET

- 18.1 Vuokranantajilla on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko Vuokralaisen tai tämän edustajan läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko Vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko tämän Maanvuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.
- 18.2 Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä Vuokranantajille pääsy niihin Vuokra-alueen tiloihin, jotka ovat katselmuksen toteuttamisen kannalta välttämättömiä.
- 18.3 Tällaisesta katselmuksesta, jossa tarkastetaan, onko Vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko Maanvuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu, laaditaan tarkastuskirja. Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia tai huomautuksia, kirjataan ne Vuokralaiselle luovutettavaan tarkastuskirjaan, johon Vuokranantajat kirjaavat lisäksi ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on Vuokralaisen toimesta korjattava.

19 YHDYSKUNTATEKNISET LAITTEET JA KATUALUEET

- 19.1 Vuokralainen on velvollinen Vuokranantajien vaatimusten mukaan sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittaminen Vuokra-alueen maalle tai sen yli.

- 19.2 Jos osaa Vuokra-alueesta tarvitaan ennen Vuokra-ajan päättymistä katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, Vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua tällaisesta ilmoituksesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla Vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.
- 19.3 Vuokralaiselle korvataan edellä mainitusta toimenpiteestä aiheutuva välitön vahinko Vuokranantajien arvion mukaan.

20 MUUT EHDOT

20.1 Useampi taho Vuokralaisena (POISTA, JOS VAIN YKSI VUOKRALAINEN)

- 20.1 Mikäli vuokralaisia on enemmän kuin yksi (1), vastaavat vuokralaiset kaikista tässä Maanvuokrasopimuksessa Vuokralaiselle asetetuista velvoitteista yhteisvastuullisesti.
- 20.2 Mikäli Vuokra-alue vuokrataan määräosissa Vuokralaisille tai Vuokralainen muutoin luovuttaa Vuokra-alueen määräosan, laativat Vuokralaiset liitteenä [●] olevan hallinnanjakosopimuksen [luonnoksen], jossa on sovittu, miten tässä vuokrasopimuksessa määritellyn Vuokra-alueen hallinta sekä tästä maanvuokrasopimuksesta seuraavat Vuokralaisten velvoitteet jaetaan Vuokralaisten kesken.
- 20.3 Riippumatta siitä, käytetäänkö jäljempänä nimitystä Vuokralainen tai Vuokralaiset, kukin Vuokralainen vastaa tämän maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokran maksamisesta edellä mainitun vuokraoikeuden määräosansa mukaisessa suhteessa, ellei jäljempänä nimenomaisesti toisin ole sovittu. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokranantajat voivat kohdistaa tämän maanvuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseen liittyviä vaatimuksia, vuokranmaksua lukuun ottamatta, kaikkiin Vuokralaisiin riippumatta edellä todetusta vuokranmääräytymisperusteesta. Vuokralaiselle tässä Maanvuokrasopimuksessa asetettujen velvoitteiden hoitamisesta ja niistä aiheutuvien kustannusten jakautumisesta vuokralaiset sopivat keskenään erikseen.

20.2 Vuokra-alueeseen tutustuminen

- 20.4 Vuokralainen on haluumassaan laajuudessa tutustunut Vuokra-alueeseen ja on tietoinen Vuokra-alueen kunnosta, ominaisuuksista, asemakaavasta ehtoineen ja määräyksineen sekä Vuokra-alueeseen kohdistuvista oikeuksista ja velvoitteista, eikä Vuokralaisella ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

20.3 Sopimuksen muuttaminen

- 20.5 Tätä Maanvuokrasopimusta voidaan muuttaa vain kaikkien Osapuolten suostumuksella. Muutokset on, tullakseen päteviksi, tehtävä kirjallisesti ja kaikkien Osapuolten on ne allekirjoituksellaan hyväksyttävä.

20.4 Sopimuksen purkaminen

- 20.4.1 Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä Maanvuokrasopimus maanvuokralain (258/1966) 20 §:ssä mainituilla perusteilla.
- 20.4.2 Vuokranantajilla on oikeus purkaa tämä Maanvuokrasopimus maanvuokralain (258/1966) 19 ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla.
- 20.4.3 Vuokranantajilla on oikeus purkaa tämä Maanvuokrasopimus maanvuokralain (258/1966) 54 §:n mukaisesti, mikäli Vuokralainen on laiminlyönyt kohdassa 13 tarkoitetun rakentamisveloitteensa tai kohdassa 14.1 tarkoitettua rakentamisvelvollisuuttaan kolmen (3) vuoden sisällä vahinkotapahtumasta. Vuokranantajilla on näissä tilanteissa oikeus käyttää Vuokralaisen toimittama vuokravakuus osittain rakennetun tai jäljellä olevan rakennuksen osan purkamiseen.

20.5 Koko sopimus

- 20.5.1 Tämä Maanvuokrasopimus sisältää Osapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen Maanvuokrasopimuksen mukaisesta maanvuokrasta ja syrjäyttää kaikki aikaisemmat Osapuolten väliset sopimukset, neuvottelut ja yhteisymmärrykset tähän asiaan liittyen.

20.6 Sopimuksen rikkominen

- 20.6.1 Jos Vuokralainen rikkoo tämän Maanvuokrasopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, voidaan Vuokralainen velvoittaa korvaamaan Vuokranantajille tästä aiheutunut vahinko ja lisäksi velvoittaa maksamaan sopimussakkoa enintään vuotuisen vuokran määrä **[XX.XXX]** euroa.
- 20.6.2 Sopimussakko voidaan määrätä uudelleen, mikäli Vuokralainen ei Vuokranantajien edellyttämässä määräajassa ryhdy noudattamaan tämän Maanvuokrasopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä.
- 20.6.3 Jos Vuokralainen jättää jonkun tämän Maanvuokrasopimuksen perusteella Vuokralaiselle kuuluvan työn tai tehtävän suorittamatta, on Vuokranantajilla oikeus suorittaa työ tai tehtävä Vuokralaisen kustannuksella.

20.7 Sovellettava lainsäädäntö ja riitojen ratkaiseminen

- 20.7.1 Tähän Maanvuokrasopimukseen sovelletaan kulloinkin voimalla olevaa maanvuokralakia (258/1966).
- 20.7.2 Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.
- 20.7.3 Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

20.8 Sopimuksen voimaantulo

- 20.8.1 Tämä sopimus tulee Osapuolia sitovaksi, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

20.9 Sopimuskappaleet

- 20.9.1 Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi (1) Vantaan Seurakuntayhtymälle, yksi (1) Helsingin Seurakuntayhtymälle ja yksi (1) Vuokralaiselle.

21 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

Vantaan Seurakuntayhtymä

Paikka ja päiväys:

Nimi: _____
Asema: _____

Nimi: _____
Asema: _____

Helsingin Seurakuntayhtymä - Helsingfors Kyrkliga Samfällighet

Paikka ja päiväys:

Nimi: _____
Asema: _____

Nimi: _____
Asema: _____

Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö

Paikka ja päiväys:

Nimi: _____
Asema: _____

Nimi: _____
Asema: _____

LIITTEET:

Liite 1 Vuokra-alue