

TYÖKAPPALE / MOREENI, LUONNOS, 3.12.2021 SUUNNITELMIEN MUKAAN, VAIHEEN 1 ALUE, VERSIO 4

16.12.2021

MAANVUOKRASOPIMUS

(Kapulin yritysalue / kortteli 2315)

VUOKRANANTAJA

Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
puhelin: 019- 264 5000
päättös: kunnanhallitus xx.xx.2021 § xx, lainvoimainen aikaisintaan
xx.xx.2021

VUOKRALAINEN

1/2 Retail Property Investment Oy omaan tai perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä yhtiö A)

y-tunnus: 2624470-8

yhteyshenkilö: xx
osoite: xx
puhelin: xx
sähköposti: xx

ja

1/2 Tokmanni Group Oyj omaan tai perustettavan yhtiön ja/tai Tokmanni Group Oyj:n osoittaman yhtiön lukuun (jäljempänä yhtiö B)

y-tunnus: 2483212-7

yhteyshenkilö: xx
osoite: xx
puhelin: xx
sähköposti: xx

Vuokralaisten tarkat omistusosuudet ja kohdentumiset määritetään tarkasti vuokralaisten kesken tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä laaditussa hallinnanjakosopimuksessa, jossa sovitaan kiinteistön hallinnan jakamisesta vuokralaisen ja tulevien osaomistajien kesken.

VUOKRA-ALUE

Vuokra-alueiden hallinta vuokralaisena olevien yhtiöiden kesken määräytyy hallinnanjakosopimuksen mukaisesti.

Vuokra-alue yhteensä n. 29,51 ha, joka muodostuu seuraavista osa-alueista:

Vuokra-alue osa A / kortteli 2315

Vuokra-alueen osa A on noin 8,316 ha suuruinen määräala **K2315** –nimisestä kiinteistöstä **505-407-7-124** sekä noin 2,656 ha suuruinen määräala **Ali-Ollila** –nimisestä kiinteistöstä **505-407-7-128** Mäntsälän kunnassa Kapulin yritysalueella. Vuokra-alueen osa A pinta-ala on yhteensä noin 10,97 ha.

Vuokra-alue osa A vastaa pääosin kunnanhallituksen 18.12.2017 § 331 hyväksymän asemakaavan muutoksen Kapuli Iie (kaavatunnus 223e) korttelin 2315 tonttia 1, jonka rakennusoikeus on yhteensä 75 000 k-m². Alueen asemakaavamerkintä on TY(m) (Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Sulkuihin merkitty indeksi (m) melu määrää millaiset ympäristöhäiriöt ovat kiellettyjä. Rakentaminen ei saa aiheuttaa 200 m:n etäisyydelle yli 45 dBA melua). Asemakaavan muutos on tullut voimaan 23.1.2018. Hyväksytystä kaavasta poiketen Moreenikujan katualueen leveydeksi varataan 20,0 metriä, josta noin 2357 m²:n suuruinen osa-alue on voimassaolevan korttelin 2315 aluetta ja joka ei siis kuulu tämän vuokrasopimuksen vuokra-alueeseen.

Vuokra-alue osa B / lisäalue kortteliin

Vuokra-alueen osa B on noin 10,247 ha suuruinen määräala **Ali-Ollila** –nimisestä kiinteistöstä **505-407-7-128** Mäntsälän kunnassa Kapulin yritysalueella. Vuokra-alueen osa B pinta-ala on yhteensä noin 10,2 ha.

Vuokra-alueen osa B on tarkoitettu vuokra-alue A:n lisäalueeksi, jolle sijoitetaan logistiikkarakennuksen liikennöinti- ja pysäköintialueita. Alueella ei ole voimassaolevaa asemakaavaa eikä alueella ole rakennusoikeutta. Alueelle käynnistetään asemakaavan laadinta kohdan 1.11 mukaisesti.

Vuokra-alue osa C / tuleva lisäalue kortteliin

Alueen tarkka rajaus ja yhteydet määritetään laadittavassa asemakaavassa. Vuokra-alueen osa C on noin 4,64 ha suuruinen määräala **Ali-Ollila** –nimisestä kiinteistöstä **505-407-7-128** Mäntsälän kunnassa Kapulin yritysalueella. Vuokra-alueen osa C pinta-ala on yhteensä noin 4,64 ha.

Vuokra-alueen osa C on tarkoitettu vuokra-alue A:n lisäalueeksi, jolle sijoitetaan logistiikkarakennuksen liikennöinti- ja pysäköintialueita. Alueella ei ole voimassaolevaa asemakaavaa eikä alueella ole rakennusoikeutta. Alueelle käynnistetään asemakaavan laadinta kohdan 1.11 mukaisesti.

Vuokra-alue osa D / tuleva pysäköintialue ja toimistorakennuksen varaus

Alueen rajaus ja yhteydet määritetään laadittavassa asemakaavassa. Alueelle sijoitetaan vuokra-alueen A, B ja C logistiikkarakennuksen henkilökunnan tarvitsemat pysäköintipaikat.

Alueelle toteutetaan lähtökohtaisesti tontin sisäinen ajoyhteys Isolammintien kautta. Vuokra-alueen osa D pinta-ala on arviolta noin 3,7 ha ja muodostuu määräalasta **Ali-Ollila** –nimisestä kiinteistöstä **505-407-7-128** ja määräalasta **Kapuli** -nimisestä kiinteistöstä **505-407-3-250** .

Alueella ei ole voimassaolevaa asemakaavaa eikä alueella ole rakennusoikeutta. Alueelle käynnistetään asemakaavan laadinta kohdan 1.11 mukaisesti.

1. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

1.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue osa A luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan mukaiseksi teollisuus- ja varastorakennusten rakennuspaikaksi logistiikkarakennuksen rakentamista varten. Vuokra-alue osa B ja C luovutetaan käytettäväksi em. korttelialueen lisäalueeksi liikennöinti- ja pysäköintialueeksi haetun toimenpideluvan mukaisesti. Vuokra-alue osan laajuus ja käyttötarkoitus ratkeaa asemakaavatyössä. Vuokra-aluetta ei saa ilman vuokranantajan suostumusta käyttää muuhun tarkoitukseen.

Vuokranantaja sitoutuu käynnistämään asemakaavan laadinnan koko vuokra-alueelle, joka mahdollistaa rakentamisen myös vuokra-alueiden osalle B ja C sekä D. Asemakaavatyössä pyritään muodostamaan vuokra-alueelle tehokkuusluku vähintään $e=0,50$ Kapulin muiden tonttien asemakaavaa vastaavasti. Vuokrauseriaatteet säilyvät samoina myös asemakaavan voimaantulon jälkeen, jonka perusteella vuokralaisella on oikeus käyttää aluetta tulevan asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen tämän vuokrasopimuksen nojalla. Vuokralaisella on myös oikeus ostaa vuokra-alue asemakaavan hyväksymisen jälkeen omakseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Kunta sitoutuu käsittelemään kunnan vastuulla olevat lupa-asiat (mm. rakennuslupa) yhteisesti käsitellyn hankkeen aikataulun mukaisesti.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

Vuokranantajalla on tästä vuokrasopimuksesta huolimatta oikeus tuoda vuokra-alueelle täytöissä tarvittavia ja siihen soveltuvia maa-aineksia ja louhetta erikseen vuokralaisen kanssa sovittavalla tavalla. Maa-aineksen toimittamisesta ja hinnoista sovitaan erikseen vuokralaisen kanssa. Hinnoittelussa otetaan huomioon, että vuokralaisen vastuulle kuuluu tämän vuokrasopimuksen hinnoitteluperiaatteiden mukaisesti alueen esirakentamis- ja tasaustyöt.

1.2 Rakentamisvelvoite ja tonttien rakentaminen

Rakentamisvelvoite, vaihe 1 osalta:

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueen osa A:lle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen, vähintään noin 20 000 k-m²:n suuruisen teollisuus- ja varastorakennuksen kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja

voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Rakentamisvelvoite, vaihe 2 osalta:

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueen osa B:lle tulevan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen, vähintään noin 20 000 k-m²:n suuruisen teollisuus- ja varastorakennuksen laajennuksen viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Rakentamista varten vuokralaisen tulee hakea tarvittavat rakennusluvut ja mahdollisesti tarvittavat poikkeusluvut. Kunta sitoutuu käsittelemään kunnan vastuulla olevat lupa-asiat (mm. rakennuslupa) yhteisesti käsitellyn hankkeen aikataulun mukaisesti.

Osapuolet toteavat, että sopimuksen tekohetkellä ainoastaan vuokra-alueen osasta A pääosa on valmis asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Koko vuokra-alue osa A on valmis asemakaavan mukaiseen rakentamiseen sen jälkeen, kun tonttialue on tasattu kokonaan. Vuokra-alueen osat B ja C ovat valmiita rakentamiseen asemakaavan voimaantulon ja esirakentamistyön jälkeen.

Vuokralaisen tulee kustannuksellaan suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta ja siihen liittyvistä selvityksistä. Vuokranantaja luovuttaa veloituksetta vuokra-aluetta koskevan hallussaan olevan kartta- ja suunnitelma-aineiston.

Vuokra-alueen osa A pääosa - noin 7 ha suuruinen alue:

Edellisen asemakaavan mukaisen korttelin 2315 tonttien 1 ja 2 alue on esirakennettu ja tasattu vuokranantajan toimesta aiemmin. Alueella on kalliokynsiä sekä alueen reunat/luiskat on tasattu, niin että luiskaukset ovat kokonaan tontin puolella, joten tontin laidoilla sijaitsee kallioalueita. Alue katselmoidaan ja tarkennetaan yhteisessä katselmuksessa.

Nykyinen taso noin +92 m. Vuokralainen tasaa alueen loppuun tasoon noin +92 m.

Vuokra-alueen osa A lisäosa korttelin 2315 tasaamaton noin 4 ha suuruinen alue:

Vuokralainen vastaa korttelin 2315 tasaamattoman noin 4 ha suuruisen alueen täyttämistä ja tasaamisesta vuokralaisen rakennushankkeen vaatimalle tasolle ja rakennushankkeen vaatimassa aikataulussa. Vuokranantaja hyväksyy kaikki alueelle tehtävät työt ennen alueella tehtävien töiden suorittamista. Alueella on voimassaoleva ympäristölupa alueen louhintaan ja tasaamiseen.

Vuokralainen tasaa alueen tasoon noin + 92 m voimassa olevan ympäristöluvan mukaisesti.

Vuokra-alue osa B – noin 10,2 ha suuruinen alue:

Vuokralainen vastaa korttelin lisäalueen tasaamattoman noin 10,2 ha suuruisen alueen täyttämistä ja tasaamisesta vuokralaisen rakennushankkeen vaatimalle tasolle ja

rakennushankkeen vaatimassa aikataulussa. Vuokranantaja hyväksyy kaikki alueelle tehtävät työt ennen alueella tehtävien töiden suorittamista. Vuokralaiselle on annettu valtakirja toimenpideluvan hakemiseksi alueen tasaamista varten. Toimenpidelupa 21-0165-T on lainvoimainen. Toimenpidelupa kattaa suurimman osan koko alueesta.

Vuokralainen tasaa alueen tasoon noin + 92 m voimassa olevan toimenpideluvan mukaisesti.

Vuokra-alue osa C – noin 4,64 ha suuruinen alue:

Vuokralainen vastaa korttelin lisäalueen tasaamattoman noin 4,64 ha suuruisen alueen täyttämistä ja tasaamisesta vuokralaisen rakennushankkeen vaatimalle tasolle ja rakennushankkeen vaatimassa aikataulussa. Vuokranantaja hyväksyy kaikki alueelle tehtävät työt ennen alueella tehtävien töiden suorittamista. Vuokralaiselle on annettu valtakirja toimenpideluvan hakemiseksi alueen tasaamista varten. Toimenpidelupa 21-0165-T on lainvoimainen.

Vuokralainen tasaa alueen tasoon noin + 92 m voimassa olevan toimenpideluvan mukaisesti.

Vuokra-alue D – noin 3,7 ha optioalue

Vuokralainen vastaa lisäalueen tasaamattoman noin 3,7 ha suuruisen alueen täyttämistä ja tasaamisesta vuokralaisen rakennushankkeen vaatimalle tasolle ja rakennushankkeen vaatimassa aikataulussa. Vuokranantaja hyväksyy kaikki alueelle tehtävät työt ennen alueella tehtävien töiden suorittamista. Alueen esirakentamista varten vuokralaisen tulee hakea tarvittavat toimenpideluvat.

Em. alueita koskevat maanrakennustöiden muut ehdot:

Alueiden täytön ja tasaamisen tarvittavine luiskauksineen tulee sijaita kokonaan vuokra-alueen rajojen sisäpuolella, ellei naapurikiinteistöistä saada ko. toimenpiteelle erillistä suostumusta/sopimusta. Vuokra-alueella, sen länsilaidassa, sijaitsee vuokrasopimuksen alkaessa 110 kV -voimajohtolinja sekä tupla 20 kV -voimajohtolinja. 110 kV - Voimajohtolinjan muuttamisesta osittain maakaapeliksi tai ilmajohdon siirtämisestä vuokra-alueen reunaan vastaa vuokranantaja. Mahdollisista muutoksista ja aikatauluista sovitaan tarkemmin ja muutokset sovitetaan vuokralaisen rakentamisen aikatauluun. Voimajohtolinjan alle/tuntumaan saa sijoittaa mahdollisia luiskia, täyttöjä ja muita teknisiä rakenteita, mikäli siihen saadaan erillinen lupa voimajohtolinjan omistajalta ja ne voidaan sijoittaa sinne turvallisesti ja määräysten mukaisesti. Voimajohtolinja-alueelle kohdistuu voimajohtolinjaa koskevat rasitteet.

Alueilta louhittavaksi tulevat kiviainekset tulee käyttää vuokra-alueen sisällä. Louhittuja kiviaineksia tai siitä murskattuja murskeita ei saa viedä vuokra-alueen ulkopuoliseen käyttöön.

Vuokra-alueen liikenne- ja piha-alueiden täytöissä voidaan käyttää betonimurskeita tai vastaavia kierrätysmateriaaleja esirakennetun korkotason +92 m yläpuolisissa täytöissä MARA-asetuksen ja viranomaismääräysten mukaisesti.

Pintamaiden läjityksestä sovitaan erikseen vuokralaisen kanssa. Vuokralainen vastaa pintamaiden läjityksestä ja vastaa pintamaiden läjitysalueen viimeistelystä, muotoilusta ja

maisemoinnista Mäntsälän kunnan teknisten palveluiden kanssa sovittavasti. Mikäli vuokralainen ei suorita alueen viimeistelyä ja maisemointia tässä sovitun mukaisesti, vuokranantajalla on oikeus teettää työt vuokralaisen lukuun ja laskuttaa vuokralaiselta toteutuneet kustannukset. Pintamaiden läjitysalue katselmoidaan ennen ja jälkeen.

Vuokranantaja antaa vuokralaiselle oikeuden vuokra-alueelle tarvittavien täyttöjen osalta kiviaineksen ottoon kunnan omistaman Sääksensillan alueelta, enintään 150 000 m³tr. Oikeus on voimassa 5 vuoden määräajan. Mikäli vuokranantajalla itsellään on tarpeita Sääksensillan kiviaineksiin, vuokranantajan tarpeet ovat ensisijaiset. Sääksensillan kiviaineksiä saa vuokralaisen toimesta käyttää vain vuokra-alueen täyttöjen tarpeisiin. Sääksensillan alueella on voimassaoleva maa-ainestenottolupa. Vuokralainen vastaa tarvittavien suunnitelmien laatimisesta, hyväksyttämistä sekä valvonta- ja seurantavelvoitteista Sääksensillan maa-ainestulon ehtojen mukaisesti. Maa-ainestenoton yksityiskohtaisista ehdoista vuokralainen sopii tarkemmin kunnan teknisten palveluiden kanssa. Maa-ainesten otto-oikeus on voimassa edellä tässä kohdassa (1.2) mainitun rakentamisvelvoitteelle asetetun määräajan.

Alueen rakentamisessa ja käytössä tulee huomioida läheinen luonnonsuojelualue, joka sijaitsee kiinteistöllä Eerola 505-407-19-21, ja sen rakentamiselle ja käytölle asettamat reunaehdot (mm. melu, pöly, vesitase). Vuokralainen vastaa mahdollisesti tarvittavista rakenteellisista tai työnaikaisista ratkaisuista vaikutusten vähentämiseksi.

Vuokranantaja kaataa alueelta olevan puuston. Mikäli puustoa ei ole kaadettu siihen mennessä kun vuokralaisen rakennustyöt alkavat, vuokralaisen tulee kaataa vuokra-alueelta rakennuspaikan vaatimalta alueelta puusto. Puuston kauppakunnostus tapahtuu vuokranantajien määrittämien ohjeiden mukaan. Puusto ja siitä saatava myyntitulo kuuluu vuokranantajalle siten, että saaduista tuloista vähennetään puunkaadon toteutuneet kustannukset.

Mikäli vahvistettavan asemakaavatyön yhteydessä tulee esille muita viranomaislupia (esim. vesilain mukainen lupa koskien hulevesiä), niin osapuolet sopivat menettelyistä keskenään.

1.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen huolehtii rakennustensa ja vuokra-alueensa kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi 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.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä ellei niistä ole erikseen vuokranantajan kanssa kirjallisesti sovittu.

1.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokra-aikaa tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta

pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että tontti olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu tai saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133§:ssä säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset.

1.5 Roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei sen toimesta eikä muutenkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin roskaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan puhdistamisesta siten kuin jätelain (1072/1993) 4 luvussa säädetään.

1.6 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan. Tästä poiketen, vuokralaisella on oikeus muokata vuokrasopimuksen vastuut ja velvoitteet vastaamaan hankkeen lopullista yhtiö- ja sopimusrakennetta saatuaan hyväksynnän ko. asialle vuokranantajalta.

1.7 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

1.8 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin kuitenkin, siten ettei niistä aiheudu merkittävää haittaa vuokran kohteen käytölle.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Vuokra-alueen rakentamisessa tulee huomioida ja varautua mahdolliseen johto- ja kunnallistekniikkalinjaan kaavoituksen alaisena olevalle alueelle erikseen sovittavalla toteutuksella.

Vuokranantajalla on oikeus huoltaa ja ylläpitää alueella olevat maanalaiset johdot. Huollon ja ylläpidon aiheuttamista haitoista ja vahingoista vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan erilliskorvausta.

1.9 Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Sopimuksen solmimisen hetkellä ei ole tiedossa luovutuksia.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

1.10 Kulkuyhteydet

Vuokra-alueelle osa A on kulkuyhteys rakennetun kaavakadun (Moreenikatu) kautta.

Vuokra-alueelle osa B ja C vuokralainen saa kulkuyhteyden kiinteistörekisteriin merkityn kulkuyhteyden kautta (Kolmisoppi Y2001-39728), johon on mm. kiinteistöllä Ali-Ollila 505-407-7-128 oikeus. Kulkuyhteyden käyttäjä vastaa tien tarvittavasta perusparannuksesta sekä tien kunnostamisesta käyttönsä jälkeen yksityistielain periaatteiden mukaisesti. Yksityistie on tarkoitus siirtää vuokra-alueen reunaan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan yksityistien siirtämisestä kustannuksellaan sekä siirtoon liittyvistä suunnitelmista ja neuvotteluista tiekunnan kanssa. Uusi yksityistien paikka käsitellään tulevassa lohkomistoimituksessa.

Vuokra-alueelle on tarkoitus myös osoittaa kulkuyhteys ja uusi katuyhteys asemakaavoituksen alla olevan alueen kautta vuokra-alueen koillispuolelta. Katualueen toteutusaikataulu ei ole tiedossa.

Mahdollisesti tarvittavista katumuutoksista neuvotellaan osapuolten kesken erikseen.

Vuokra-alueen reunaan varataan vuokranantajalle oikeus ylläpitää noin 5-6 metriä leveää hiihtolatu/ulkoilureittiä. Reitti yhteensovitetään rakennushankkeen tarkempiin suunnitelmiin. Hiihtolatu/ulkoilureittipohjan rakenteiden toteutus kuuluu vuokralaiselle maanrakennustöiden yhteydessä. Vuokranantaja vastaa mahdollisista viimeistelytöistä sekä hiihtoladun/ulkoilureitin ylläpidosta.

1.11 Kaavoitus

Vuokranantaja on käynnistänyt kesäkuussa 2021 asemakaavan laadinnan vuokra-alueen osalle B, C ja D viipymättä. Asemakaavan työohjelman tavoiteaikatauluna on, että vuokra-alueen asemakaava on kunnassa hyväksymiskäsittelyssä kesä-elokuussa 2022, elleivät kunnasta riippumattomat syyt estä em. aikataulun toteutusta.

1.12 Hulevedet

Hulevesistä ja niiden vaatimista ratkaisuista vastaa vuokralainen.

Vuokralaisella on oikeus ohjata hulevesiä vuokra-alueen itäpuolella sijaitsevalle alueelle (yhteensä noin 2,23 ha suuruinen alue, määräälat **Ali-Ollila** -nimisestä kiinteistöstä **505-407-7-128 Suonsivu** -nimisestä kiinteistöstä **505-407-3-72** ja **Kapuli** -nimisestä kiinteistöstä **505-407-3-250**). Vuokralaisella on myös oikeus toteuttaa hulevesien käsittelyä vaativia ratkaisuja ko. alueella. Vuokrasopimus ei oikeuta vuokralaista yksin hallitsemaan aluetta vaan sinne voidaan nyt ja jatkossa ohjata muita hulevesiä tai ottaa aluetta muuhun käyttöön edellyttäen,

että alueen hulevedet ratkaistaan tällöin toisin. Alueella ei ole voimassaolevaa asemakaavaa eikä alueella ole rakennusoikeutta. Osapuolet hyväksyvät, että alueen hulevesiä koskevat ratkaisut määritetään alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

2. VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 40 vuotta.

Vuokra-aika alkaa xx.xx.2021 ja päättyy xx.xx.2061.

2.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvollisuutensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata 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, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

3. MAKSUT

3.1 Vuokran määrä

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on

-vuokra-alueen A osalta xx euroa (87 781,60 €)

-vuokra-alueen B osalta xx euroa (10 502,76 €)

-vuokra-alueen C osalta xx euroa (4 755,80 €)

-vuokra-alueen D osalta xx euroa (3 745,56 €)

Yhteensä 106 785,72euroa.

Vuokra-alueen A osalta vuokrasta vastaa yhtiö A ja muiden alueiden osalta yhtiö B hallinnanjakosopimuksen mukaisesti.

Vuokra on määritetty Kapulin alueen esirakennetun ja rakentamiseen tarkoitettun tontin hinnan 16 e/m² mukaisesti alueelle A. Vuokralainen vastaa alueiden B, C ja D esirakentamiskustannuksista täysimääräisesti. Alustavat maanrakennuskulut ovat yhteensä noin 11,6 miljoonaa euroa (lähes 40 e/m²), joka ylittää alueella olevan kaavoitetun ja esirakennetun tontin maapohjan arvon (16 e/m²). Alueiden B, C ja D hinta on määritetty 2,05 e/m², jossa on huomioitu tällöin vuokralaisen vastuulle kuuluvat alueen esirakentamistöiden kustannukset, jotka vuokralainen ottaa täysimääräisesti vastuulleen.

Edellä mainittu vuotuinen vuokra on maksettava kahdessa erässä, eräpäivien ollessa kunkin vuoden kesäkuun 30 päivä ja joulukuun 31 päivä, vuokranantajan osoittamalle tilille.

Määritetty vuokra perustuu kunnanvaltuuston hyväksymiin tonttien vuokrausperiaatteisiin 19.10.2020 § 66 sekä kunnanhallituksen vuokrauspäätökseen xx.xx.2021 § xx, joiden mukaan Kapulin korttelin 2315 maapohjan hinta on 16 e/m² ja vuosivuokra on 5 %.

3.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) seuraavasti:

Kohdan 3.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai lasketaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden **2021 huhtikuun** pisteluku, joka on **2006**. Tarkistusindeksinä on kunkin kalenterivuoden viimeisen kuukauden pisteluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan vuoden alusta lukien.

3.3 Lisärakentaminen ja –rakennusoikeuden vaikutus vuokraan

Milloin kohdassa 3.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty kaavanmukaista rakennusoikeutta, vuokraa korotetaan kaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

Kohdan 3.1 vuokran määrä on määritetty Kapulin alueen esirakennetun ja rakentamiseen tarkoitettun tontin hinnan 16 e/m² mukaisesti koko vuokra-alueen (alueet A, B, C ja D) osalta huomioiden tonttien esirakentamisen vastuun olevan vuokralaisella. Täten milloin vuokra-alueen osalle B, C ja D vahvistuu asemakaava, joka osoittaa alueelle rakennusoikeutta, tätä maanvuokrasopimusta ei ole tarpeen uudistaa vuokrausperiaatteiden osalta. Mikäli vuokra-alue poikkeaa voimaan tulevasta asemakaavasta, osapuolet sitoutuvat päivittämään tämän maanvuokrasopimuksen vastaamaan asemakaavan mukaista tonttia samoin vuokrausperiaattein kuin tämä sopimus on tehty.

3.4 Muut maksut

Vuokranantaja pidättää Nivos Vesi Oy:lle oikeuden periä vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitettun liittymismaksun. Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan lisämaksun vesihuoltolain mukaisesti.

3.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta. Tämän vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä tässä tarkoitettuja maksamattomia vuokria ei ole.

4. LUNASTAMINEN

4.1 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokrasuhteen päätyttyä vuokranantajalla on oikeus lunastaa vuokra-alueella olevat rakennukset tai laitokset. Vuokranantajan on ilmoitettava tästä kirjallisesti vuokralaiselle vähintään kuusi (6) kuukautta ennen vuokrasuhteen päättymistä.

Mikäli vuokranantaja ei käytä lunastusoikeuttaan, vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen siirtämään vuokra-alueelta omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja muun omaisuutensa sekä siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla ja vuokranantaja perii vuokra-alueen tyhjentämis- ja siistimiskulut sekä maanvuokraa vastaavan korvauksen alueen käytöstä tyhjentämis- ja siistimisajalta vuokralaiselta.

Vuokra-alueella on suoritettava tarkastuskatselmus viimeistään kahden viikon kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Vuokralaisen on sovittava katselmuksen ajankohdasta viimeistään yhtä kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä vuokranantajan kanssa.

4.2 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittaman määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

4.3 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa koko vuokra-alue kun alueelle laadittava asemakaava on kunnan toimesta hyväksytty ja vuokralainen on aloittanut kohdan 1.2 mukaiset tonttien esirakentamiset/tasaukset sekä aloittanut rakennushankkeen vaiheen 1 rakentamisen (tämän vuokra-alueen osalle A). Kauppahinta koko vuokra-alueelle (29,51 ha) on yhteensä 2 135 700 euroa, jossa on huomioitu vuokralaisen vastuulle kuuluvat esirakentamistöiden kustannukset.

Osto-oikeus em. hinnalla on voimassa viiden (5) vuoden ajan tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta lukien. Kolmen vuoden määräajan jälkeen tapahtuvassa tontin ostossa noudatetaan Kapulin alueelle päätettyä uusinta vuokra-aluetta sekä käyttötarkoitusta vastaavaa alueen myyntihintaa.

Kauppakirja laaditaan kunnan toimesta sisältäen kunnan käyttämät normaalit tonttikauppaehdot. Kauppakirjaan sisältyvien rakentamisvelvoitteiden määräajat pohjautuvat

tähän maanvuokrasopimukseen.

Tonttikauppa sisältää takaisinosto-oikeuden, jonka mukaan mikäli ostaja päättää luopua alueen rakentamisesta, rakentamattoman alueen ensisijainen ostaja on Mäntsälän kunta vastaavalla hinnalla millä kyseessä oleva alue on alun perin myyty.

Vuokra-alueen ostajataho määräytyy hallinnanjakosopimuksen mukaisesti tai ko. yhtiön ja Tokmanni Group Oyj:n yhteisesti ilmoittama taho.

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja. Mikäli vuokralainen on ostanut tontin omakseen kohdan 4.3 mukaisesti, tässä kohdassa tarkoitettu ehto ei ole voimassa.

5.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin vuokra-alueen kohdalla olevaa katualuetta ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen liikenteeseen, ovat ostajat velvollisia huolehtimaan katuosuuden puhtaanapidosta ja tarpeellisesta talvihoidosta, ei kuitenkaan enemmän kuin mihin hän 1. momentin mukaan olisi velvollinen.

5.3 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa siten kuin maakaassa säädetään.

5.4 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään. Mikäli vuokralainen käyttää kohdan 4.3 mukaista osto-oikeuttaan tonttiin, vuokralaisella on oikeus osoittaa maapohjalle eri ostaja osapuolten välisten sopimusten mukaisesti.

Mikäli vuokraoikeus siirretään kolmannelle ennen kohdassa 1.2 tarkoitettua rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ja ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralainen maksaa kohdassa 5.8 määritetyn sopimussakon.

Vuokralainen ja se, jolle vuokraoikeus on siirretty, ovat velvollisia ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle viipymättä, kuitenkin viimeistään kahden kuukauden kuluessa. Ilmoituksen

oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

5.5 Laskutus- ja ilmoitusasiat

Vuokalaisen on välittömästi ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään, laskutusosoitettaan tai yhteyshenkilöään koskevat muutokset vuokranantajalle.

5.6 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (340/2002) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

5.7 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 19-21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 1.2 tai 5.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 4.1 on määrätty.

Vuokralaisella on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen ei saa vuokra-alueelle suunniteltua rakennushankettaan varten lainvoimaista rakennuslupaa tai mahdollisesti tarvittavaa poikkeuslupaa tai alueelle laadittava asemakaava ei saa lainvoimaa tai se saavuttaa lainvoiman merkittävästi muutettuna eikä mahdollistaisi vuokralaisen suunniteltua tulevaa rakentamista alueelle.

5.8 Sopimussakko

Jos vuokralainen laiminlyö kohdassa 1.2 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra kolminkertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Jos vuokralainen siirtää vuokraoikeuden kolmannelle ennen kohdassa 1.2 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertakorvauksena sopimussakon, jonka määrä on 10-kertainen täysimääräinen vuosivuokra.

5.9 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen rajat sekä maasto-olosuhteet sekä verrannut näitä kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Osapuolet suorittavat yhteisen katselmuksen ja alueen luovutuksen vuokralaiselle ennen maanrakennustöiden aloittamista vuokra-alueella.

5.10 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisterin tietoja
- kaavakartat ja määräykset

5.11 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.1 Purkava ehto

Tämä sopimus tulee voimaan kun se on osapuolten toimesta allekirjoitettu ja kun kunnan vuokrauspäätös kunnanhallitus xx.xx.2021 § xx on saavuttanut lainvoiman. Mikäli vuokrauspäätös ei saa lainvoimaa, tämä maanvuokrasopimus purkautuu välittömin vaikutuksin.

LIITTEET Kartta
 Hallinnanjakosopimus

PÄIVÄYS Mäntsälässä **xx.** kuuta 2021

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä vuokrasopimus on tehty kahtena (2) kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle.

VUOKRANANTAJA
Mäntsälän kunta

VUOKRALAINEN
Retail Property Investment Oy

xx
 kunnanjohtaja

xx
 xx

Tokmanni Group Oyj

xx
 xx

