

VD/3025/10.00.02.02/2021

MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen **4.5.2021 § päätösnumero**].

Vuokranantaja/myyjä **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")

Vuokralainen/ostaja **SSA Project Oy** (Y-tunnus: 2551984-5)
perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä "**Vuokralainen**")

SSA Project Oy vastaa yhteisvastuullisesti Vuokralaisen kanssa kaikista tämän sopimuksen Vuokralaista koskevista sopimusvelvoitteista, kunnes kohdan 5 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty.

Vuokrauksen kohde Vantaan kaupungin Viinikkalan kylässä sijaitseva tilasta 92-424-3-16 erottamaton määräala 92-424-3-16-M503 (jäljempänä "**Vuokra-alue**" tai "**Kiinteistö**"). Vuokra-alueen pinta-ala on 16 143 m².

Vuokra-alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu pysäköintialueeksi (LP), mutta alueelle on vireillä asemakaavamuutos 002467 (jäljempänä "**Asemakaava**"), jossa Vuokra-alue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (T) ja sille on osoitettu rakennusoikeutta noin 8 100 k-m².

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

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokralainen toteuttaa Vuokra-alueelle kylpyhuonemoduulien- ja muiden esivalmisteisten asunto- ja hotellirakentamiseen liittyvien moduulien valmistamiseen soveltuvan tehdasrakennuksen.

1. Vuokra-aika

1.1 00000000Vuokra-aika on kolmekymmentä (**30**) vuotta eli **1.6.2021-31.5.2051** edellyttäen, että Asemakaava tulee olennaisilta osiltaan muuttumattomana voimaan.

1.2 Mikäli Asemakaavaa ei ole tullut voimaan 31.5.2023 mennessä siitä syystä, että Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa taikka mikäli Asemakaava ei



VD/3025/10.00.02.02/2021

valituksen johdosta ole tullut voimaan sanottuun päivään mennessä ja Asemakaavaa koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan myöhemmin lainvoimaisella päätöksellä olennaisilta osiltaan, vuokra-aika on kymmenen (10) vuotta eli **1.6.2021-31.5.2031**.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra on ajalta 1.6.2022-31.5.2023 **40 500 euroa** vuodessa.
- 2.2 Mikäli Asemakaavaa on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana voimaan 31.5.2023 mennessä, vuokra on 1.6.2023 alkaen **72 900 euroa** vuodessa.
- 2.3 Mikäli Asemakaava ei ole tullut voimaan 31.5.2023 mennessä, vuokra on 1.6.2023 alkaen **40 500 euroa** vuodessa siihen saakka kunnes Asemakaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana voimaan taikka mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa taikka Asemakaava ei valituksen johdosta ole tullut voimaan sanottuun päivään mennessä ja Asemakaavaa koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan myöhemmin lainvoimaisella päätöksellä olennaisilta osiltaan, kohdan 1.2 mukaisen 10 vuoden vuokrakauden loppuun saakka.
- 2.4 Vuokraa ei peritä ensimmäiseltä vuokravuodelta eli 1.6.2021-31.5.2022 väliseltä ajalta.
- 2.5 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ($1951/10=100$) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.
- 2.6 Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

3. Lisävuokra

- 3.1 Kaupungilla on oikeus periä Vuokra-alueesta lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan (180 €/k-m^2), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän ($8 \text{ } 100 \text{ k-m}^2$). Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungin kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä ja mahdollisesti määräytyvästä Vuokra-alueen lisävuokrasta.



Kaupungin oikeus lisävuokraan on voimassa viisi vuotta rakennusluvan myöntämisestä. Kaupungin oikeus koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

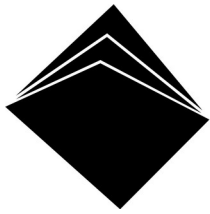
4. Vuokran maksu

- 4.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite- tai laskutustiedot muuttuvat.
- 4.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollisesti kulloinkin yleiseen käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

5. Rakentamisvelvoite

- 5.1 Mikäli Asemakaava tulee olennaisilta osiltaan muuttumattomana voimaan, Vuokralaisen tulee rakentaa Vuokra-alueelle 31.12.2024 mennessä heille myönnetyn rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti tehdasrakennus, jonka kerrosala on vähintään 2/3 (kaksi kolmasosaa) Vuokra-alueen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.
- 5.2 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.
- 5.3 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaikaa. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 12. mukaan.
- 5.4 Mikäli Asemakaavaa ei ole tullut voimaan 31.5.2023 mennessä siitä syystä, että Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa taikka mikäli Asemakaava ei valituksen johdosta ole tullut voimaan sanottuun päivään mennessä ja Asemakaavaa koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan myöhemmin lainvoimaisella päätöksellä olennaisilta osiltaan, Vuokralaisella ei ole rakentamisvelvoitetta. Mikäli Asemakaavaa koskevasta päätöksestä on valitettu, mutta Asemakaava tulee myöhemmin olennaisilta osiltaan muuttumattomana voimaan, pidennetään rakentamisvelvoitteen määräaikaa valituskäsittelyyn kuluneen ajan verran.

6. Kunnallistekniikka



VD/3025/10.00.02.02/2021

-
- 6.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 6.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 6.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 6.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 6.5 Kaupungilla 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 haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

7. Vuokra-alueen alivuokraus ja edelleenvuokraus sekä vuokraoikeuden siirtäminen

- 7.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 7.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Ennen kuin kohdan 5. mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, tätä oikeutta ei kuitenkaan ole ilman Kaupungin suostumusta. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 7.3 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.

8. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

- 8.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.



VD/3025/10.00.02.02/2021

9. Vakuus

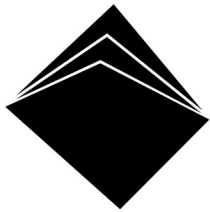
- 9.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin **40 000 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen tai panttaussitoumuksen pankin kuittaamattomuustodistuksella vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 11.3 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.
- 9.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 11.1 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

10. Tontin lunastusoptio (kiinteistökaupan esisopimus)

- 10.1 Vuokralaisella on oikeus ostaa Kiinteistö, kun Asemakaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana voimaan.
- 10.2 Kauppahinta on 31.5.2023 saakka 1 458 000 euroa perustuen kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen ja kerroneliömetrihintaan 180 euroa/k-m². Tämän jälkeen hinta perustuu kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen ja lunastushetken käypään arvoon.
- 10.3 Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, joka on sidottu kauppahinnan perusteena käytettyyn yksikköhintaan (180 euroa/k-m² tai myöhempi käypä arvo), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (8 100 k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungin kiinteistöt ja tilat - palvelualueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä ja mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta rakennusluvan myöntämisestä. Kaupungin oikeus koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.
- 10.4 Kauppakirja laaditaan Kaupungin teollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.
- 10.5 Lopullinen kauppa on tehtävä viimeistään 31.5.2031 mennessä. Mikäli lopullista kauppaa ei tehdä määräajassa, Vuokralaisen lunastusoikeus Kiinteistöön raukeaa.

11. Vuokrasuhteen päättymisen

- 11.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon



VD/3025/10.00.02.02/2021

omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.

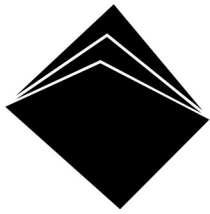
- 11.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta yhden vuoden ajassa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 11.3 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 11.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 11.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

12. Sopimussakko

- 12.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kymmenkertaisena.
- 12.2 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.

13. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 13.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 13.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisien 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.

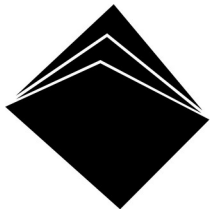


VD/3025/10.00.02.02/2021

-
- 13.3 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.
- 13.4 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.
- 13.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 13.6 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.
- 13.7 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.
- 13.8 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 loppuraportin.

14. Purkava ehto

- 14.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 7.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, kohdan 7.2 vastaisesti siirtää vuokraoikeuden kolmannelle tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 13.5 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen



Vantaa

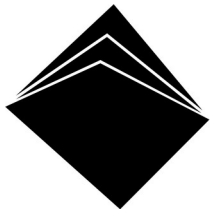
MAANVUOKRASOPIMUS JA
KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

LUONNOS

VD/3025/10.00.02.02/2021

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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



VD/3025/10.00.02.02/2021

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

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 202[x]

VANTAAN KAUPUNKI

SSA PROJECT OY

perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun sekä sitoumuksen
antajana

[allekirjoittajan nimi]

lakimies

[allekirjoittajan nimi]

[allekirjoittajan titteli]

Liitteet

Liite 1

Vuokra-alueen kartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [juristin nimi] [valtakirjalla] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [allekirjoittajan nimi] [valtakirjalla] [ostajan nimi] puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistön kaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 202[x]
