

MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESIOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 4.5.2021 § [päättönumero].

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

Vuokralainen/ostaja **Solar Foods Oy** (Y-tunnus: 2872116-8)
Laserkatu 6
53850 Lappeenranta
(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Vuokrauksen kohde Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa sijaitseva tonttijaon mukainen tontti 92-25-100-5 (jäljempänä ”**Vuokra-alue**” tai ”**Kiinteistö**”).
Kiinteistön pinta-ala on noin 7 488 m².

Kiinteistö on asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Korttelin asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Korttelissa on ohjeellinen tonttijako ja se rajautuu Härkähaantiehen ja Härkälenkkiin. Korttelin länsipuolella sijaitsee Vehkalan aseman liityntäpysäköintialue.

Kiinteistön rakennusoikeus on 3 744 k-m².

Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 2).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan Vuokralaisen noin 60 hengen pääkonttorirakennuksen toteuttamista varten. Lisäksi Vuokralainen toteuttaa pääkonttorin yhteyteen demonstraatiokokoluokan ekologisen proteiinintuotannon tuotantoyksikön sekä tähän toimintaan liittyvän elämyskeskuksen.

1. Vuokra-aika

1.1 00000000 Vuokra-aika on 20 vuotta (1.7.2021–30.6.2041).

1.2 Ellei Vuokralainen ole käyttänyt kohdan 6. mukaista osto-optiotaan, on Vuokralaisella kohdan 1.1 mukaisen määräaikaisen vuokrakauden päätyttyä halutessaan etuoikeus neuvotella vuokrauksen jatkamisesta. Tällöin vuokra tarkistetaan jatkokauden alkamisajan käypää vuokraa vastaavaksi sitä kuitenkaan alentamatta.

1.3 Riippumatta jäljempänä tässä sopimuksessa sovitusta Vuokralaisen oikeudesta



vuokraoikeuden siirtoon taikka kolmannen kaupungin hyväksymän tahon Vuokra-alueen lunastusoikeudesta, Vuokralainen sitoutuu jatkamaan tässä sopimuksessa tarkoitettua toimintaansa Kiinteistöllä viisi (5) vuotta kohdan 4. mukaisen rakentamisveloitteen täyttymisestä lukien.

2. Vuokra

- 2.1 Vuosivuokra on **46 800 euroa**.
- 2.2 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. Ensimmäinen vuokratarkistus tulee voimaan 1.1.2024, jonka jälkeen vuokra tarkistetaan vuosittain. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä maaliskuu- ja syyskuussa Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.2 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, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään Vantaan kaupunginhallituksen kulloinkin mahdollisesti yleiseen käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentamisvelvoite

- 4.1 Vuokralainen sitoutuu toteuttamaan Kiinteistölle sille myönnetyn rakennusluvan sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti tämän sopimuksen tarkoittamaa käyttötarkoitusta varten rakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 2/3 (kaksi kolmasosaa) kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta (3 744 k-m²) kahden vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Valmiin rakennuksen 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 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennus on hyväksytty rakennusvalvontaviranomaisen toimesta käyttöön otettavaksi.
- 4.3 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaikaa. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisveloitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 11. mukaan.



5. Pankkitakaus

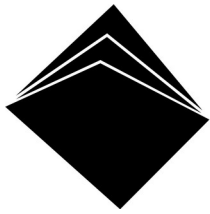
- 5.1 Vuokralainen luovuttaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä **93 600 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen tästä sopimuskokonaisuudesta aiheutuvien velvoitteiden (kuten vuokranmaksun ja mahdollisen sopimussakon) vakuudeksi.

6. Tontin lunastusoptio (kiinteistökaupan esisopimus)

- 6.1 Vuokralaisella tai tämän osoittamalla Kaupungin hyväksymällä taholla on oikeus lunastaa Kiinteistö, kun Kiinteistölle rakennettava rakennus on valmis ja hyväksytty käyttöön otettavaksi, eli kun kohdan 4. mukainen rakentamisvelvoite on täytetty.
- 6.2 Kauppahinta on 30.6.2024 saakka 936 000 euroa perustuen kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen ja kerroneliömetrihintaan 250 euroa/k-m². Tämän jälkeen hinta määräytyy lunastushetken käyvän arvon mukaan.
- 6.3 Lopullinen kauppa on tehtävä maanvuokrasopimuksen vuokrakauden aikana, eli viimeistään 30.6.2041 mennessä. Mikäli lopullista kauppaa ei tehdä määräajassa, Vuokralaisen lunastusoikeus Kiinteistöön raukeaa. Tällöin osapuolet neuvottelevat halutessaan jatkosta erikseen.
- 6.4 Kauppakirjaluonnos, josta käyvät ilmi ehdot joilla lopullinen kauppa tehdään, on tämän sopimuksen liitteenä (liite 1).

7. Kunnallistekniikka

- 7.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 7.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 7.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojuksen mukaisen liittymismaksun.
- 7.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 7.5 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.

8. Vuokraoikeuden kirjaaminen

- 8.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.
- 8.2 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 **46 800 euroa**.
- 8.3 Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokranmaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.
- 8.4 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

9. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

- 9.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty, paitsi kohdan 9.2 mukaisessa vuokraoikeuden siirrossa.
- 9.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus (eli tämä maanvuokrasopimus) toiselle. Vuokra-alueella olevien kiinteiden rakennusten ja rakennelmien omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään eli jos vuokraoikeus siirretään ao kiinteiden rakennusten ja rakennelmien omistusoikeus tulee samalla siirtää. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus luovuttaa vuokraoikeudesta erillään omistamansa tai kolmannelta vuokraamansa ja eroteltavissa olevat laitteet, koneet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 9.3 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.
- 9.4 Vuokralainen sitoutuu siirtämään tästä sopimuksesta aiheutuvat velvoitteensa täysimääräisesti uudelle vuokralaiselle. Uuden vuokralaisen on asetettava kohdan 5.1 mukainen vakuus tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi. Tämän sopimuksen perusteella Vuokralaisen asettama vakuus voidaan vapauttaa vasta kun siirronsaja (uusi vuokralainen) on asettanut uuden vastaavan vakuuden.

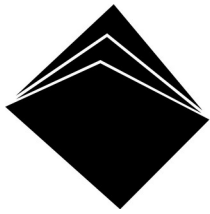


10. Vuokrasuhteen päättyminen

- 10.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Kiinteistön lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu Kiinteistön kaupan esisopimuksen mukaisesti. Vuokralainen hakee vuokraoikeusmerkinnän poistoa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.
- 10.2 Mikäli Kiinteistön kauppa ei toteudu, vuokrasuhde päättyy vuokrakauden päättyessä tämän sopimuksen mukaisesti ottaen kuitenkin huomioon mitä sopimuksen kohdassa 10. on sovittu.
- 10.3 Vuokrasuhteen päättyessä muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Kiinteistön, Vuokralainen on 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 vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.
- 10.4 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta yhden vuoden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä (mikäli vuokrasuhde päättyy muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Kiinteistön), 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.
- 10.5 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta per kuukausi Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 10.3 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan. Tämän kohdan 10.5 mukaisen korvauksen ylärajana on kuitenkin enintään viisinkertainen yhden vuoden vuosivuokra.
- 10.6 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

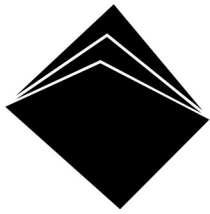
11. Sopimussakko

- 11.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on Vuokralainen velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kymmenkertaisena.
- 11.2 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.



12. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 12.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 12.2 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.
- 12.3 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen 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.
- 12.4 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 12.5 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.
- 12.6 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.
- 12.7 Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista kaikista välittömistä kustannuksista mukaan lukien maa-alueen puhdistus- ja työkustannukset viranomaisten edellyttämään kuntoon ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 12.8 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



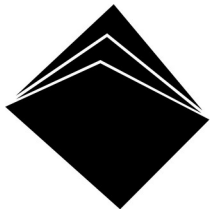
edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

13. Purkava ehto

- 13.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 9.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, kohdan 9.2 vastaisesti siirtää vuokraoikeuden kolmannelle tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 12.4 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen

14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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



Vantaa

MAANVUOKRASOPIMUS JA
KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

LUONNOS 23.4.2021

[asian VD-numero]

Tätä sopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x. päivänä xkuuta 2021]

VANTAAN KAUPUNKI

SOLAR FOODS OY

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

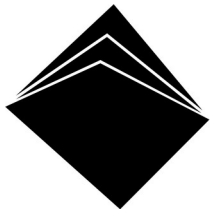
Liitteet

Liite 1 Kiinteistön kauppakirjaluonnos
Liite 2 Kiinteistön kartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [nimi] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [nimi] Solar Foods Oy:n puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x. päivänä xkuuta 2021]



KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

[LUONNOS liitteeksi kiinteistökaupan esisopimukseen]

Sopimus perustuu Vantaan kaupungin [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero] ja osapuolten välillä Kiinteistön kaupasta tehtyyn [pvm] päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä

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

Ostaja

Solar Foods Oy (Y-tunnus: 2872116-8) tai osoittamansa
Laserkatu 6
53850 Lappeenranta
(jäljempänä "Ostaja")

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa sijaitseva tontti 92-25-100-5 (jäljempänä "Kiinteistö"). Kiinteistön pinta-ala on noin 7 488 m².

Kiinteistö on asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Korttelin asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Korttelissa on ohjeellinen tonttijako ja se rajautuu Härkähaantiehen ja Härkälenkkiin. Korttelin länsipuolella sijaitsee Vehkalan aseman liityntäpysäköintialue.

Kiinteistön rakennusoikeus on 3 744 k-m².

Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kauppakirjan ehdot

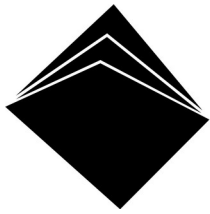
Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on [936 000] euroa. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Lisäkauppahinta

- 2.1 Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (3 744 k-m²), Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 250 €/k-m².
- 2.2 Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta ensimmäisen rakennusluvan



myöntämisestä. Kaupungin oikeus koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

3. Omistus- ja hallintaoikeus

3.1 Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

TAI

3.2 Kiinteistön omistusoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3.3 [Kiinteistön hallintaoikeus on Ostajalla [x.x.20xx] päivätyn maanvuokrasopimuksen perusteella. Tämän kauppakirjan allekirjoituksella Ostajan [x.x.20xx] päivätyn maanvuokrasopimuksen mukainen maanvuokraoikeus Kiinteistöön päättyy.]

4. Verot ja maksut

4.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

4.2 Kiinteistöön kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Kiinteistön omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

5. Rakentamisvelvoite

5.1 Rakentamisvelvoite on täytetty ennen kaupantekoa ja Kiinteistölle Solar Foods Oy:n toimesta rakennettu rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

6. Kiinnitykset ja rasitukset

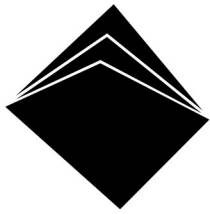
6.1 Rasitustodistukselta ilmenee Ostajan vuokraoikeus Kiinteistöön, jonka merkinnän poistamisesta Ostaja vastaa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Vuokraoikeuteen on vahvistettu xx.xx.xxxx päivätyn rasitustodistuksen mukaan seuraava kiinnitys, josta on annettu sähköinen panttikirja ja jonka saajaksi on merkitty Vantaan kaupunki:

- Kiinnitys [pvm], asianumero [nro], määrältään [xx] €

6.2 Kaupunki luovuttaa Kiinteistön rasitustodistuksen mukaisesti muista kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

7. Sopimussakko

7.1 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta 10 % kohdassa 1.1 mainitusta kauppahinnasta, kuitenkin kaikkien sopimussakkojen yhteismäärä ei koskaan ylitä kohdassa 1.1 mainittua kauppahinnan määrää.



- 7.2 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä. Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

8. Rasiitit, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 8.1 Kiinteistöllä sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).
- 8.2 Kiinteistöön kohdistuvat rasiitit, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

9. Kohteeseen tutustuminen

- 9.1 [Ostaja tuntee Kiinteistön ja sillä sijaitsevat rakennukset hallittuaan Kiinteistöä vuokraoikeuden nojalla.] Ostaja on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 9.2 Kaupunki vakuuttaa, että Kaupunki on antanut Ostajalle kaikki tarpeelliset tiedot, joilla voidaan katsoa olevan vaikutusta Ostajan päätöksentekoon ja arviointiin Kiinteistöstä ja tästä kaupasta.

10. Asiakirjoihin tutustuminen

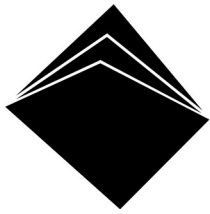
- 10.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen Kiinteistön luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.
- 10.2 Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

11. Irtaimisto

- 11.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

12. Maaperä ja jätteen

- 12.1 Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. [Osapuolet toteavat, että rakentamisen aikana havaittu mahdollinen pilaantuminen on rakentamisen yhteydessä puhdistettu siten kuin [x.x.2021] päivätyssä maanvuokrasopimuksessa ja kiinteistökaupan



[esisopimuksessa on sovittu.] Mikäli myöhemmin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

13. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

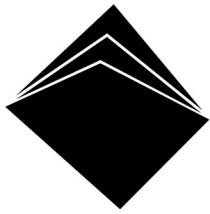
- 13.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Kiinteistöä palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Kiinteistölle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Kiinteistön alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistölle.
- 13.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Kiinteistölle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 13.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Kiinteistön sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käyttämisestä.
- 13.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 13.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

14. Lopullisen kaupan toteutumisen edellytykset

- 14.1 Tämä kiinteistökaupan esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Kiinteistölle rakennettavaa x.x.2021 allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa tarkoitettua rakennusta ei ole hyväksytty rakennusvalvontaviranomaisen toimesta käyttöön otettavaksi sopimuksen mukaisen vuokrakauden päättyessä 30.6.2041.

15. Muut ehdot

- 15.1 Kiinteistöä ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Kiinteistöllä saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 15.2 Ostaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimuksen velvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes Kaupunki on hyväksynyt velvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai velvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Ostaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.



16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Liitteet

- | | |
|---------|--------------------|
| Liite 1 | Kiinteistön kartta |
| Liite 2 | Johtokartta |