

SOPIMUS KIVISTÖN KESKUSTA- ASUMINEN 1 PYSÄKÖINTIMALLIN MUUTTAMISESTA**SOPIJAPUOLET:**

1.
Vantaan kaupunki /maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kielotie 28, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)
2.
Kivistön Pysäköinti Oy
K 23125 /T 1 ja K 23163 /T1
(jäljempänä KP)

Perustajaurakoitsijat:

3.
Pohjola Rakennus Uusimaa Oy (Y:2539942-5)
K 23125 /T 4
ja
Kiinteistö Oy Pohjola Perusyhtiö 94 (Y:2539946-8)
K 23125/T 2 ja 3
4.
Asunto Oy Vantaan Kivitasku
K 23127 /T 2 ja 5
ja
Asunto Oy Vantaan Puuhakivi
K 23127/T 3
ja
Asunto Oy Vantaan Peikonkivi
K 23127/T 4
sekä
YIT Rakennus Oy (Y:1565583-5) perustajaurakoitsijana
5.
Avainrakennuttaja Oy (Y:2308788-2)
K 23128 /T 1
ja
Avain Asumisoikeus Oy (1951766-7)
K 231828/T 2
ja
Avain Palvelukodit Oy (2422023-5)
K 23128 /T 3
6.
T2H Rakennus Oy (Y: 2592748-6)
K 23128 /T 5, 6, 7

ja
Asunto Oy Vantaan Sonata
 K 23128/T 8

7.

Asunto Oy Kivistön Spektri, Vantaa
 K 23163 /T 2 ja 4

ja
Asunto Oy Kivistön Kvartsi, Vantaa
 K 23163 /T 3 ja 4

sekä
Lujatalo Oy (Y:172688-2) perustajaurakoitsijana

Sopijapuolet päättävät yhdessä ja yksimielisesti muuttaa Kivistön keskusta-asuminen1 pysäköintilaitoksen omistuspohjaa ja pysäköintipaikkojen käyttöperiaatteita, ja sopivat tällä sopimuksella käynnistävänsä muutoksen edellyttämien sopimusmuutosten valmistelun välittömästi tämän sopimuksen tultua allekirjoitetuksi kaikkien osalta.

Kivistön keskusta-asuminen 1 sisältää korttelit 23125, 23127, 23128 ja 23163, jotka myös ovat tämän sopimuksen kohteena olevat korttelit.

Aloitteen tähän muutokseen ovat tehneet allekirjoittaneet perustajaurakoitsijat mm. seuraavista syistä:

- arvioitu, asukkaiden maksettavaksi tuleva pysäköintipaikan käyttömaksu n. 150 eur/kk nousisi liian korkeaksi verrattuna autopaikkamaksuihin vastaavilla Vantaan alueilla
- korkea kk-maksu haittaisi merkittävästi asuntomyyntiä ja olisi vastoin kohtuuhintaisuuden imagoa ja vähentäisi myös ostajien lainanmaksukykyä
- kk-maksu aiheutuu osittain ”kaksinkertaisesta” arvonlisäverosta, koska kk-maksuihin sisältyviin pysäköintilaitoksen lainanhoitokuluihin jouduttaisiin lisäämään arvonlisävero. Rakentamisen urakkahintaan sisältyvää arvonlisäveroa ei ole mahdollista saada alv-palautuksena takaisin Yhtiölle verohallinnolta asukaspaikkojen osalta.
- uudessa mallissa asukkaat /asuntoyhtiöt saisivat osakeomistukseen perustuvan vaikutusmahdollisuuden pysäköintilaitoksen hallinnossa ja päätöksenteossa
- uudessa mallissa kaupungin omistaman yhtiön vastuut ja rooli rajautuisivat vain sen hallinnassa oleviin pysäköintipaikkoihin sekä lähikaupan liiketilaan

Sopimuksen kohteena olevien kortteleiden pysäköintipaikat on osoitettu asemakaavassa LPA-tontille 23127/1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen omistuspohja ja käyttöperiaatteet on tarkoitus muuttaa pääkohdiltaan seuraavasti:

- a) LPA-tontille 23127/1 rakennettavaa pysäköintilaitosta hallinnoimaan ja omistamaan perustetaan Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki (jäljempänä Yhtiö), joka hallinnoi vain tätä pysäköintilaitosta.
- b) Yhtiö on tavallinen kiinteistöyhtiö, jonka osakkeet eivät oikeuta suoraan autopaikkojen hallintaan. Autopaikat jaetaan osapuolten kesken rasitesopimuksessa, jossa osoitetaan autopaikkojen käyttöoikeudet perustajaosakkaiden/asuntoyhtiöiden kesken. Yhtiö huolehtii pysäköintilaitoksen ja autopaikkojen rakentamisesta ja ylläpidosta ja sen kustan-

nukset katetaan osakkailta perittävillä vastikkeilla. Yhtiöllä on kaksi osakesarjaa, A-osakkeet (pysäköintipaikat) ja B-osakkeet (kaupan liiketilat).

- c) lopullisessa tilanteessa Yhtiössä osakkaina ovat asunto-osakeyhtiöt, mutta autopaikat on mahdollista osakkeistaa asunto-osakeyhtiön sisällä. Asuntoyhtiöiden autopaikat voidaan myydä osakkeina asukkaille tai ne voivat jäädä asuntoyhtiöiden suoraan hallintaan perustajaurakoitsijan/asuntoyhtiön oman harkinnan mukaan. Kaikki asuntoyhtiöiden autopaikat saadaan muuttaa käyttäjille nimetyiksi autopaikoiksi.
- d) perustajaosakkaiksi tulevat jo olemassa olevat ja myöhemmin perustettavat asunto-osakeyhtiöt, mutta niiden edustajana Yhtiön hallinnossa toimii perustajaurakoitsijan edustaja käyttöönottoon asti. Kaupungin paikoista vastaa Kivistön Pysäköinti Oy. Kaupungin roolina on olla/ollut tässä yhteydessä tonttien myyjä ja eri hallintokuntien viranomaisratkaisuiden myötävaikuttaminen sekä asiakirjojen valmistelut.
- e) pysäköintipaikan hankintahinta määräytyy todellisen urakka- ja hankintahinnan mukaan. Pysäköintilaitoksen rakentaminen rahoitetaan maksamalla myöhemmin vahvistettavan maksuerätaulukon mukaiset rakennusrahastosuoritukset, joilla rahoitetaan kaikki tarvittavat hankintakustannukset täysimääräisesti. Yhtiölle ei oteta rakennuslainaa.
- f) kukin perustajaurakoitsija vastaa myös kaikkien myöhemmin rakennettaviksi sovittujen tonttien (*jotka osoitettu Sopijapuolet-kohdassa*) pysäköintipaikkojen rakentamiskustannuksista jo tässä vaiheessa. Samaa periaatetta noudatetaan myös käyttö- ja hoitokustannusten osalta pysäköintilaitoksen valmistumisen jälkeen. KP vastaa Kaupungin puolesta vielä myymättömien tonttien 23125/1 ja 23163/1 pysäköintipaikkojen rakentamisen kustannuksista siihen asti, kunnes Kaupunki on luovuttanut tontit ja KP siirtänyt tämän sopimuksen velvoitteet ja edellä mainittuihin tontteihin liittyvät osakkeet kolmannelle taholle.
- g) Aurinkokiven koulun ja kaupan käyttöön osoitetut autopaikat ovat nimeämättömiä paikkoja ja niitä voidaan ylibuukata myöhemmän kokemuksen pohjalta. Kaupungin autopaikkojen osakkeet tulevat KP:n hallintaan.
- h) pysäköintilaitokseen rakennettavan kaupan liiketilan hallintaan oikeuttavat B-osakkeet tulevat KP:n omistukseen. Liiketilan kustannukset ja liiketilan autopaikkojen investointi- ja käyttökustannukset erotellaan Yhtiön hallinnossa. Kvr-urakan tarjouspyynnössä on tästä syystä pyydetty erillishinta kaupan käyttöön tulevista tiloista.
- i) kunkin osakkaan maksettavaksi tuleva rakennusrahasto-osuus perustuu tämän hallintaan tulevien autopaikkojen lukumäärään. Pysäköintipaikkojen ylläpito- ja peruskorjauskustannukset määräytyvät autopaikkojen suhteessa.
- j) KP vastaa kvr-urakoitsijan tarjouserittelyn mukaan määräytyvistä kaupan liiketilöiden rakennuskustannuksista, jotka KP maksaa rakennusrahastosuorituksina Yhtiölle. KP vastaa kaupan liiketilan peruskorjauskustannuksista, joiden kustannukset Yhtiö joko veloittaa vastikkeissa KP:lta tai KP voi maksaa ne kertasuorituksena oman harkintansa mukaan.
- k) KP vastaa liiketilan vastikkeista ja muista kustannuksista. (*Vuokrasopimuksen mukaisesti kauppa vastaa itse oman liiketilansa kaikista käyttö-, hoito- ja kunnossapitokustannuksista KP:lle, mm. erillismittaukset*)
- l) kaupan liikeyhdyneistön hallintaan oikeuttavien B-osakkeiden omistaja ei vastaavasti osallistu pysäköintipaikkojen rakennus-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksiin muilta kuin kaupan käyttöön kaavassa osoitettujen pysäköintipaikkojen osalta
- m) väliaikaispaikkojen rakentamisesta vastaa paikkoja tarvitseva osapuoli itse. Tavoite on, että pysäköintilaitos valmistuisi 30.12.2015 mennessä ja että väliaikaispaikkojen tarve jäisi mahdollisimman lyhyeksi.
- n) todetaan, että pysäköintilaitoksen kaupunkikuvallinen ja muu laatutaso on määritetty kvr-urakan tarjouspyyntöasiakirjoissa. Kvr-urakan tarjousaika päättyy 23.4.2014.

- o) Yhtiö saa LPA-tontin omistukseensa ilmaisluvutuksella.
- p) rakennuttaminen: päätösvalta on perustettavan Yhtiön hallituksella, joka voi nimetä avukseen esim. rakennustoimikunnan valvomaan rakennuttamista. Käytännön rakennuttamistehtäviä hoitamaan palkataan rakennuttajakonsultti. Hankintahintaan sisältyvät kivrakan tarjouspyyntöjen valmistelusta KP:lle aiheutuneet kustannukset.
- q) rakennusaikaiseen Yhtiön hallitukseen valitaan 1 jäsen/perustajaosakas ja puheenjohtajana toimii KP:n edustaja, ellei toisin yksimielisesti sovita.

Tämän sopimuksen täytäntöön panemiseksi ryhdytään mm. seuraaviin toimenpiteisiin:

- o kaupunki valmistelee tonttien kauppakirjoihin tarvittavat korjauspäätökset KALAN seuraavaan kokoukseen 14.4.2014
- o sopijapuolet ryhtyvät laatimaan yhteistyössä tarvittavia Yhtiön perustamisasiakirjoja sekä osakas- ja rasitesopimusta. Kaupunki selvittää valmistelun VTK Kiinteistöt Oy /Kivistön Pysäköinti Oy:n osalta
- o sopijapuolten on ilmoitettava KP:lle autopaikkatarpeensa kokonaismäärät 10.4.2014 mennessä

Tämä sopimuksen mukainen pysäköintijärjestely korvaa ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista tehtyjen, tämän sopimuksen kohteena olevien kortteleiden tontteja koskevien, kauppakirjojen kohdan 8, jossa on sovittu kaupan kohteena olevien tonttien pysäköintijärjestelyistä.

Tämän sopimuksen mukaista tonttien pysäköintijärjestelyä noudatetaan tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen tehtävien, sopimuksen kohteena olevien kortteleiden tonttikaupoissa.

Tätä sopimusta on tehty seitsemän (16) samansanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Vantaalla päivänä kuuta 2014.

Vantaan kaupunki /maankäytön,
rakentamisen ja ympäristön toimiala

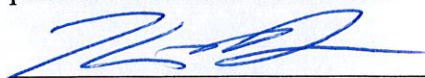
Juha-Veikko Nikulainen,
apulaiskaupunginjohtaja

Kivistön Pysäköinti Oy:n
puolesta asemavaltuutuksella

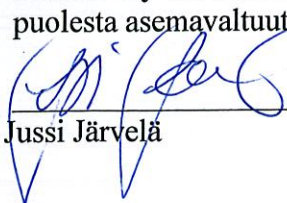
Erja Nurmisto toimitusjohtaja

Vantaalla 27. päivänä maaliskuuta 2014

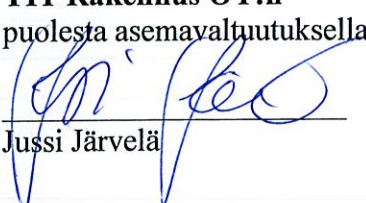
Pohjola Rakennus Uusimaa Oy:n
puolesta asemavaltuutuksella


Kim Bono, toimitusjohtaja

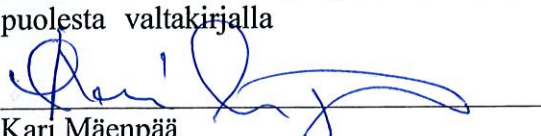
**Asunto Oy Vantaan Kivitaskun, Asunto Oy Vantaan Puuhakiven ja
Asunto Oy Vantaan Peikonkiven**
puolesta asemavaltuutuksella


Jussi Järvelä

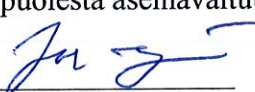
YIT Rakennus Oy:n
puolesta asemavaltuutuksella


Jussi Järvelä
Antti Inkilä

Avainrakennuttaja Oy:n, Avain Asumisoikeus Oy:n, Avain Palvelukodit Oy:n
puolesta valtakirjalla


Kari Mäenpää

**T2H Rakennus Oy:n ja
Asunto Oy Vantaan Sonata:n**
puolesta asemavaltuutuksella

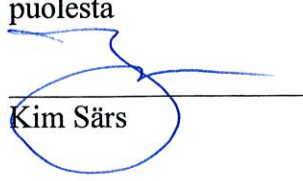

Henri Huhdanpää
Arto Toikkanen

**Asunto Oy Kivistön Spektri, Vantaa:n, Asunto Oy Kivistön Kvartsi, Vantaa:n ja
Lujatalo Oy:n**
puolesta valtakirjalla


Reijo Pitkamäki

Vantaalla 8 päivänä ~~huhtikuuta~~ ^{lokakuuta} 2014

Kiinteistö Oy Pohjola Perusyhtiö 94:n
puolesta


Kim Särs