

SOPIMUS KIVISTÖN KESKUSTA-ASUMINEN 3 PYSÄKÖINTIMALLIN MUUTTAMISESTA

SOPIJAPUOLET:

1. **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)
2. **Kivistön Pysäköinti Oy**
K 23175 /T 1 ja K 23176 /T1, yhteensä n. 110 ap
(jäljempänä KP)

Perustajaurakoitsijat/asuntoyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt:

3. **NCC Rakennus Oy (Y: 1765514-2) perustajaurakoitsijana ja Asunto Oy Vantaan Spinelli (Y: 2573725-2)**
K 23171 /T 2, yhteensä 24 ap
4. **VAV Asunnot Oy (Y: 0640915-7)**
K 23171 /T 3, yhteensä 39 ap
(jäljempänä VAV)
5. **TA-Asumisoikeus Oy (Y: 0813688-5)**
K 23170 /T 2, yhteensä 25 ap
(jäljempänä TA)
6. **Suomen Vuokrakodit Oy (Y: 2031979-9) perustaurakoitsijana ja As Oy Vantaan Rubiinikehä 1 B (Y: 2595288-4)**
K 23170 /T 3, yhteensä 20 ap
(jäljempänä RK)

Sopijapuolet päättävät yhdessä ja yksimielisesti muuttaa Kivistön keskusta-asuminen 3 pysäköintilaitoksen omistuspohjaa ja pysäköintipaikkojen käyttöperiaatteita ja sopivat tällä sopimuksella käynnistävänsä muutoksen edellyttämien sopimusten valmistelun välittömästi tämän sopimuksen tultua allekirjoitetuksi kaikkien osalta.

Kivistön keskusta-asuminen 3 (asuntomessualue) sisältää korttelit 23170, 23171, 23175 ja 23176, 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 KP:n hallinnassa oleviin pysäköintipaikkoihin sekä nettikahvilan liiketilaan

Sopimuksen kohteena olevien kortteleiden pysäköintipaikat on osoitettu asemakaavassa LPA-tontille 23171/4 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen omistuspohja ja käytöperiaatteet on tarkoitus muuttaa pääkohdiltaan seuraavasti:

- a) LPA-tontille 23171/4 rakennettavaa pysäköintilaitosta hallinnoimaan ja omistamaan perustetaan Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki (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 kustannukset katetaan osakkailta perittävillä vastikkeilla. Yhtiöllä on kaksi osakesarjaa, A-osakkeet (pysäköintipaikat) ja B-osakkeet (nettikahvilan tilat).
- c) lopullisessa tilanteessa Yhtiössä osakkaina ovat KP, asunto-osakeyhtiöt, TA ja VAV, mutta autopaikat on mahdollista osakeistaa KP:n, asunto-osakeyhtiön, TA:n ja VAV:n sisällä. Autopaikat voidaan myydä osakkeina asukkaille tai ne voivat jäädä KP:n, asunto-osakeyhtiöiden, TA:n ja VAV:n suoraan hallintaan perustajaurakoitsijan/asuntoyhtiön oman harkinnan mukaan. Kaikki asuntoyhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden autopaikat saadaan muuttaa käyttäjille nimetyiksi autopaikoiksi
- d) Yhtiön perustajaosakkaiksi tulevat joko perustajaurakoitsijat/asuntoyhtiöt tai jo olemassa olevat ja myöhemmin perustettavat asunto-osakeyhtiöt kunkin perustajaurakoitsijan/asuntoyhtiön tekemän päätöksen mukaisesti. Kuitenkin asunto-osakeyhtiöiden edustajana Yhtiön hallinnossa toimii perustajaurakoitsijan edustaja pysäköintilaitoksen käyttöönottoon asti. Kaupungin paikoista vastaa KP. 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 ja kaikki tarvittavat hankintakustannukset rahoitetaan täysimääräisesti rakennusrahastosuorituksin (kohdassa f todettua poikkeusta lukuun ottamatta) myöhemmin vahvistettavan maksuerätaulukon mukaisesti.
- f) pääsääntö on, että Yhtiölle ei oteta rakennuslainaa. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena TA ja RK maksavat rakennusrahastoon 9300 eur/ap ja loppuosa rahoitetaan osakaskohtaisella lainalla. TA ja RK maksavat rahoitusvastiketta velkaosuuden lyhennys- ja korkokuluista. Lainaosuuden voi maksaa pois halutessaan yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti.
- g) KP vastaa Kaupungin puolesta vielä myymättömien tonttien 23175/1 ja 23176/1 pysäköintipaikkojen rakentamisen kustannuksista siihen asti, kunnes Kaupunki on luovutta-

nut tontit rakentamiseen ja siirtänyt tämän sopimuksen velvoitteet kolmannelle taholle. Samaa periaatetta noudatetaan myös käyttö- ja hoitokustannusten osalta pysäköintilaitoksen valmistumisen jälkeen. Mikäli pysäköintipaikkojen normimuutoksen seurauksena pysäköintilaitokseen jää ylimääräisiä pysäköintipaikkoja, KP voi luovuttaa yli jääneet pysäköintipaikat muillekin läheisyyteen myöhemmin rakennettaville kiinteistöille.

- h) pysäköintilaitokseen rakennettavan nettikahvilan (liiketilän) hallintaan oikeuttavat B-osakkeet tulevat KP:n omistukseen. Nettikahvilan ja sille tulevien autopaikkojen investointi- ja käyttökustannukset erotellaan Yhtiön hallinnossa. Kvr-urakan tarjouspyynnös on tästä syystä pyydetty erillishinta nettikahvilan käyttöön tulevista tiloista.
- i) pysäköintilaitoksen vaikutusalueelle ei ole kaavoitettu Kaupungin käyttötiloja nettikahvilaa lukuun ottamatta.
- j) kunkin perustajaosakkaan maksettavaksi tuleva rakennusrahasto-osuus perustuu hallintaan tulevien autopaikkojen lukumäärään. Pysäköintipaikkojen ylläpito- ja peruskorjauskustannukset määräytyvät autopaikkojen määrän suhteessa.
- k) KP vastaa kvr-urakoitsijan tarjouserittelyn mukaan määräytyvistä nettikahvilan rakennuskustannuksista, jotka KP maksaa rakennusrahastosuorituksina Yhtiölle. KP vastaa nettikahvilan peruskorjauskustannuksista, joiden kustannukset Yhtiö joko veloittaa vastikkeissa KP:lta tai KP voi maksaa ne kertasuorituksena oman harkintansa mukaan. Jos Yhtiö ottaa lainaa nettikahvilan peruskorjausten rahoittamiseksi, vastaa KP kaikista lainasta Yhtiölle aiheutuvista kustannuksista.
- l) KP vastaa nettikahvilan liiketilän vastikkeista ja muista kustannuksista. (Myöhemmin laadittavan vuokrasopimuksen mukaisesti nettikahvila vastaa itse oman liiketilänsä kaikista käyttö-, hoito- ja kunnossapitokustannuksista KP:lle, mm. erillismittaukset)
- m) nettikahvilan liiketilän hallintaan oikeuttavien B-osakkeiden omistaja ei vastaavasti osallistu pysäköintipaikkojen rakennus-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksiin muilta kuin nettikahvilan käyttöön kaavassa osoitettujen pysäköintipaikkojen osalta
- n) tavoite on, että pysäköintilaitos valmistuu 30.6.2015 mennessä ja ettei väliaikaispaikkoja tarvitse rakentaa. Mikäli väliaikaispaikkoja tarvittaisiin, vastaa niiden rakentamisesta tarvitseva osapuoli itse. Siinä tapauksessa Kaupunki osoittaa lähialueelta korvauksetta paikan väliaikaispysäköinnille maantasopysäköintinä (asuntomessujen jälkeen).
- o) sopijapuolet vahvistavat tässä yhteydessä oman autopaikkatarpeensa kokonaismäärän, joka on merkitty myös allekirjoituksen yhteyteen (suluissa ap-määrä)
- p) todetaan, että pysäköintilaitoksen kaupunkikuvallinen ja muu laatutaso on määritetty kvr-urakan tarjouspyyntöasiakirjoissa. Kvr-urakan tarjousaika päättyy 31.3.2014.
- q) Yhtiö saa LPA-tontin omistukseensa ilmaislouvutuksella.
- r) rakennuttaminen: päätösvalta on perustettavan Yhtiön hallituksella, joka voi nimetä avukseen esim. rakennustoimikunnan valvomaan rakennuttamista. Käytännön rakennuttamistehtäviä hoitamaan palkataan rakennuttajakonsultti.
- s) rakennusaikaiseen Yhtiön hallitukseen valitaan 1 jäsen/perustajaosakas ja puheenjohtaja toimii KP:n edustaja, ellei toisin yksimielisesti sovita. Hankintahintaan sisältyvät kvr-urakan tarjouspyyntöjen valmistelusta KP:lle aiheutuneet kustannukset.

Tämän sopimuksen täytäntöön panemiseksi ryhdytään mm. seuraaviin toimenpiteisiin:

- o kaupunki valmistelee tonttien kauppakirjoihin tarvittavat korjauspäätökset ja tämän sopimuksen hyväksymispäätöksen KALAN seuraavaan kokoukseen 14.4.2014
- o sopijapuolet ryhtyvät laatimaan yhteistyössä tarvittavia Yhtiön perustamisasiakirjoja, kaupunki selvittää valmistelun VTK Kiinteistöt Oy /Kivistön Pysäköinti Oy:n osalta

Tämä sopimus 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 kahdeksan (8) samansanaista kappaletta, yksi kullekin allekirjoittaneelle osapuolelle.

Vantaalla __. päivänä ____ kuuta 2014

**Vantaan kaupungin/maankäytön,
rakentamisen ja ympäristön toimiala**
puolesta

Juha-Veikko Nikulainen
apulaiskaupunginjohtaja

Kivistön Pysäköinti Oy:n (noin 110 ap)
puolesta asemavaltuutuksella

Erja Nurmisto
toimitusjohtaja

Vantaalla 7. päivänä huhtikuuta 2014

NCC Rakennus Oy:n
puolesta valtakirjalla

Mervi Pekkanen
projektipäällikkö

Asunto Oy Vantaan Spinellin (24 ap)
puolesta valtakirjalla

Mervi Pekkanen

VAV Asunnot Oy:n (39 ap)
puolesta valtakirjalla

Kari Nauska

TA-Asumisoikeus Oy:n (25 ap)
puolesta valtakirjalla

~~Mikael Lönnroth~~
Nina Åkerblom

Suomen Vuokrakodit Oy:n
puolesta asemavaltuutuksella

Joonas Auttila
toimitusjohtaja

As Oy Vantaan Rubiinikehä 1 B:n (20 ap)
puolesta asemavaltuutuksella

Joonas Auttila
hallituksen puheenjohtaja