

OSAPUOLET

Vuokranantaja: NCC Property Development Oy	Puhelin: 01050751
Osoite: Mannerheimintie 105, PL 13, 00281 Helsinki	Y-tunnus: 1765519-3
Yhteyshenkilö: Petri Anttalainen	Puhelin:
Vuokranmaksutili: Ilmoitetaan myöhemmin	Sähköposti: petri.anttalainen@ncc.fi

Vuokranantaja: Skanska Talonrakennus Oy	Puhelin: 020719211
Osoite: Nauvontie 18, PL 114, 00101 Helsinki	Y-tunnus: 1772433-9
Yhteyshenkilö: Antti Tuomainen	Puhelin:
Vuokranmaksutili: Ilmoitetaan myöhemmin	Sähköposti: antti.tuomainen@skanska.fi

Vuokralainen: Vantaan kaupunki		Y-tunnus/hetu: 0124610-9	
Osoite: Asematie 7		Puhelin:	
Postinumero: 01300		Postitoimipaikka: Vantaa	
Yhteyshenkilö:	Sähköposti:		Puhelin:

VUOKRAKOHDE

Kiinteistökohte:			
Kivistön kauppakeskus			
Osoite:	Postinumero: 01700	Postitoimipaikka: Vantaa	
Liiketilän käyttötarkoitus:	Terveysasema		
Vuokratut tilat	Tilanumerointi tai muu yksilöinti	Kerros/muu sijainti	Pinta-ala noin (huoneistoala)
☒ Liiketila	A301	3. krs	998 m ²
☐ Varasto			m ²
☐ Sosiaalitala			m ²
			Pinta-ala yhteensä 998 m ²

Vuokrattava tila suunnitellaan ja rakennetaan vuokranantajien toimesta Vantaan kaupungin tarveselvitys/hanke-suunnitelmassa 30.4.2015 kuvattuun tasoon (Liite 2). Vuokranantajat laativat tilojen rakennussuunnitelmat kertaalleen vuokralaiselle kommentoitavaksi, jonka jälkeen suunnitelmat täydennetään vuokralaisen tarkastettavaksi. Hankintarajat on kuvattu Liitteessä 2.

Vuokrattujen tilojen pinta-ala (huoneistoala) tarkistetaan mittaamalla arkkitehdin työpiirustuksista ennen tilojen hallinnan luovutusta. Mikäli tilojen SFS-standardin (5139) mukaan laskettu pinta-ala on vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen muuttunut, korjataan pinta-alan määrä vuokrasopimukseen.

Vuokranantajat pidättävät itsellään oikeuden vähäisiin ± 3 %:n pinta-alamuutoksiin. Vuokra maksetaan lopullisten pinta-alojen mukaisesti. Vuokralaisen maksettava vuokra lasketaan kertomalla tarkistettu pinta-ala pääoma- ja ylläpitovuokrien yksikköhinnoilla. Lopullisten pinta-alojen mukainen vuokralaskelma lähetetään vuokralaiselle ennen vuokra-ajan alkamista. Vuokratilan lopullinen pinta-ala vahvistetaan erillisellä, osapuolten allekirjoittamalla hallinnanluovutusasiakirjalla.

Vuokrattavan liiketilan lisäksi vuokralainen vuokraa vuokranantajilta 18 autopaikkaa henkilökunnan käyttöön arksin klo 8-16. Nämä henkilökunnan autopaikat vuokranantajat voivat osoittaa haluamaltaan alueelta kuitenkin enintään 200 metrin päässä terveysaseman sisäänkäynnistä.

VUOKRA-AIKA

☒ Määräaikaisuus	☐ Toistaiseksi	Alkamispäivä	Päätymispäivä	Hallintaoikeus alkaa	Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa
Sopimus on määräaikainen ja päättyy ilman irtisanomista sovittuna päättymisajankohdaksi.		Kun tilan hallinta luovutetaan vuokralaiselle.	15 vuoden kuluttua alkamispäivästä. Tilojen tulee olla kaupungin oman tai kaupunkikonsernin palveluntuotannon käytössä 10 vuotta	Tilojen arvioitu hallinnan luovutus 31.10.2018.	Hallinta-ajan alkaessa.

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat, kun vuokratut tilat luovutetaan vuokralaisen hallintaan kalustamista varten. Hallinta luovutetaan vuokranantajien ilmoittamana ajankohtana viimeistään **neljä (4) viikkoa** ennen kauppakeskuksen avajaisia. Lopullinen vuokrakohteen valmistuspäivä ja hallinnan luovutusajankohta ilmoitetaan vuokralaisen sopimuksessa nimetyille yhteyshenkilölle sähköpostilla viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen avajaisia. Hallinnan luovutuksesta laaditaan vuokrasopimukseen liite vuokra-ajan alkamisen ja päättymisen todentamiseksi.

Vuokralaisella on oikeus, edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen veloitteensa, tehdä vuokratuista tiloista määräaikainen jatkovuokrasopimus erikseen neuvoteltavilla ehdoilla ja vuokralla. Vuokralaisen on ilmoitettava tämän oikeutensa käyttämisestä kirjallisesti vähintään 18 kk ennen nykyisen vuokrasopimuksen päättymistä. Mikäli jatkovuokrasopimuksen ehdoista ei ole päästy sopimukseen vähintään 12 kk ennen nykyisen päättymistä, on vuokranantajilla oikeus vuokrata vuokratut tilat vapaasti kolmannelle. Mikäli vuokralainen ei ilmoita oikeutensa käyttämisestä sovitulla tavalla ja ajassa, menettää vuokralainen oikeutensa jatkovuokrasopimukseen.

Vuokralaisella on 10 vuoden jälkeen rajoittamaton oikeus joko käyttää tiloja kaupunkikonsernin omaan käyttöön tai edelleenvuokrata tai alivuokrata tilat vapaasti kaupungin ulkopuoliseen käyttöön. Mikäli tila tai sen osa on muussa kuin julkisen toiminnan käytössä, tilan osalta peritään vuokralaiselta ylläpitovuokrassa osuus markkinointimaksusta ja kauppakeskusjohtamisen kuluista sekä mahdollisen yrittäjäyhdistyksen jäsenmaksusuus.

VUOKRA

Vuokra muodostuu liiketilojen pääomavuokrasta sekä liiketiloista maksettavasta ylläpitovuokrasta pois lukien kauppakeskusjohtamisen ja -markkinoinnin kulut. Eräpäivä on kunkin maksukuukauden 2. päivä. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Liiketilan pääomavuokra	Liiketilan ylläpitovuokra
23,00 €/m ² /kk	arvio 5,6 €/m ² /kk (laskutetaan todellisten kulujen mukaan pois lukien kauppakeskusjohtaminen)
	Autopaikkojen käyttökorvaus
	ve a) kattamaton maantasopaikka 0 €/ap/kk ve b) katettu vuorottaispaikka 40 €/ap/kk (sidottu indeksiin, perusindeksi 2/2015)

☒ Kaikkiin tässä sopimuksessa mainittuihin vuokriin, maksuihin ja korvauksiin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero (Vantaan kaupunki tilojen käyttäjänä voi hyödyntää arvonlisäveron kuntapalautusta).

Erilliskorvaukset:

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajille erilliskorvaukset käyttämästään sähköstä ja vedestä sekä jätevedestä liitteen 1 kohdan 3 mukaisesti. Jäähdytysenergian toimittamisen kustannukset sovitaan erikseen siinä tapauksessa, että vuokratilaan hankitaan erillinen lisäjäähdytys fancoil- tms. tekniikalla.

Vuokran muut ehdot:

Pääomavuokran määrä 23 €/m²/kk perustuu rakennusoikeuden hintaan 125 €/kem².

VUOKRAN TARKISTAMINEN

Kaikki vuokrat pois lukien ylläpitovuokra tarkistetaan indeksimuutoksen perusteella kerran vuodessa seuraavasti:

Tarkistustyyppi: indeksitarkistus	Indeksi, johon vuokra sidotaan: Elinkustannusindeksi (1951:10=100)
Perusindeksin julkaisukuukausi ja -vuosi: 2/2015	Pisteluku:
☒ Tarkistuskuukausi: Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran vuokra-ajan alkaessa ja sen jälkeen kalenterivuosittain 1.1. alkaen. ☒ Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu lokakuun pisteluku. Indeksien nousu huomioidaan täysimääräisesti. Mikäli tarkistuskuukauden indeksin pisteluku on edellistä tarkastuspistelukua alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.	
Tarkistuksen lisätieto: Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta alkaen vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella.	

SOPIMUSVAKUUS

Ei vuokravakuutta.

Muut ehdot

Vuokranantajat ja Vantaan kaupunki ovat sopineet vuokrakohteen toteuttamisesta ja kiinteistön ostosta niin, että kohteen toteuttaminen, kiinteistön ostaminen Vantaan kaupungilta ja rakennustyön aloittaminen vaativat NCC-konsernin ja Skanska-konsernin hallitusten hyväksynyt. Tämän takia tänään allekirjoitetun vuokrasopimuksen pätevyys on ehdollinen edellä mainittujen hyväksyntöjen saannille ja vuokrasopimus astuu voimaan, kun vuokranantajien kirjallinen ilmoitus edellä mainittujen hyväksyntöjen saannista on lähetetty vuokralaiselle.

Kauppakeskuksen arvioitu valmistumisaika vuokrasopimuksen solmimishetkellä on syksyllä 2018. Vuokranantajien tulee kirjallisesti ilmoittaa vuokralaiselle rakentamisen alkamisesta ja arvioidusta valmistumispäivästä (ja hankkeen mahdollisesta viivästyisestä tässä ilmoitetusta ajankohdasta) viimeistään 31.12.2017.

Mikäli vuokranantajat tällöin ilmoittavat vuokralaiselle, että hanke ei todennäköisesti valmistu 31.12.2019 mennessä, on vuokralaisella oikeus purkaa vuokrasopimus yksipuolisesti hankkeen viivästymisen takia ja vuokralainen tulee tällöin ilmoittaa sopimuksen purkuoikeuden käyttämisestä vuokranantajille kirjallisesti kahden (2) kuukauden sisällä ilmoituksen saantopäivästä eli viimeistään 28.2.2018 mennessä. Jos Vuokranantajien ilmoittama arvioitu valmistumispäivä on ennen 31.12.2019, raukeaa vuokralaisen edellä mainittu purkuoikeus automaattisesti, kun vuokralainen on vastaanottanut vuokranantajien ilmoituksen asiasta.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy, että vuokranantajien tarkoitus on myydä rakennettavan kauppakeskuksen osakkeet ja samalla siirtää tämä vuokrasopimus uudelle omistajalle (sijoittajalle). Sopimuskieli on suomi eikä tätä sopimusta voi korvata vieraskielisellä sopimusversiolla.

Vuokralainen voi itse päättää omista aukioloajoistaan kulloinkin sopimaksi katsomallaan tavalla.

Vuokralaisen ei tarvitse osallistua kauppakeskuksen yrittäjäyhdistyksen toimintaan, eikä vuokralainen maksa yrittäjäyhdistyksen toimintamaksua, mikäli vuokralainen käyttää tiloja kaupunkikonsernin omaan käyttöön.

Liitteet

1. Vuokrasopimuksen ehdot
2. Tarveselvitys- / hankesuunnitelma
3. Pohjapiirustus ja sijainti kauppakeskuksessa
4. Ylläpitovuokralaskelma (arvio hintatasossa 2/2015) ja tarkennukset ylläpitovuokran kulueriin
5. Rakennusaikainen yhteistyö (laaditaan myöhemmin)
6. Hallinnanluovutusasiakirja (liitetään sopimukseen hallinnanluovutuksen jälkeen)

Paikka, aika ja allekirjoitukset

Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantajat ovat ilmoittaneet mihin heidän vuokralleanto-oikeutensa perustuu sekä rajoittavatko sitä jotkut seikat. Tämä sopimus astuu voimaan, kun kaikki sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet huomioiden kuitenkin yllä kohdassa Muut ehdot sovittu ehdollisuus sopimuksen voimaantulolle.

Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta.

Paikka ja aika	Paikka ja aika
Vuokranantaja NCC Property Development Oy Allekirjoitus ja nimenselvennys	Vuokranantaja Skanska Talonrakennus Oy Allekirjoitus ja nimenselvennys

Paikka ja aika
Vuokralainen Vantaan kaupunki Allekirjoitus ja nimenselvennys