

OSAPUOLET

Vuokranantaja: NCC Property Development Oy	Puhelin: 010 507 51
Osoite: Mannerheimintie 105, PL 13, 00281 Helsinki	Y-tunnus: 1765519-3
Yhteyshenkilö: Petri Anttalainen	Puhelin: 050-67383
Vuokranmaksutili: Ilmoitetaan myöhemmin	Sähköposti: petri.anttalainen@ncc.fi

Vuokranantaja: Skanska Talonrakennus Oy	Puhelin: 020 719 211
Osoite: Nauvontie 18, PL 114, 00101 Helsinki	Y-tunnus: 1772433-9
Yhteyshenkilö: Antti Tuomainen	Puhelin: 0500-812161
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

Kiinteistökohde: Kivistön kauppakeskus			
Osoite:	Postinumero: 01700	Postitoimipaikka: Vantaa	
Liiketilän käyttötarkoitus: Kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisotilat			
Vuokratut tilat	Tilanumerointi tai muu yksilöinti	Kerros/muu sijainti	Pinta-ala noin (huoneistoala)
☒ Liiketila	C 110	1. krs	496 m ²
☐ Varasto			m ²
☐ Sosiaalitila			m ²
			Pinta-ala yhteensä 496 m ²

Kauppakeskuksen yhteisissä sosiaalityötiloissa sijaitsevista pukukaapeista on vuokralaisen mahdollista tehdä myöhemmin erillinen käyttösopimus, jossa määritellään pukukaappien määrä, kk-maksu ja suihkumahdollisuus.

Vuokrattava tila suunnitellaan ja rakennetaan vuokranantajien toimesta Vantaan kaupungin tarveselvitys/hanke-suunnitelmassa 18.3.2015 kuvattuun tasoon (Liite 2). Vuokranantajat laativat tilojen rakennussuunnitelmat ker-taalleen vuokralaisen kommentoitavaksi, jonka jälkeen suunnitelmat täydennetään vuokralaisen tarkastettavak-si. 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.

Vuokranantaja pidättää itsellään oikeuden vähäisiin $\pm 3\%$: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.

VUOKRA-AIKA

☒ Määräaikaisuus	☐ Toistaiseksi	Alkamispäivä	Päättymispäivä	Hallintaoikeus alkaa	Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa
Sopimus on määräaikainen ja päättyy ilman irtisanomista sovittuna päättämisaikana.		Kun tilan hallinta luovutetaan vuokralaiselle.	10 vuoden kuluttua alkamispäivästä.	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 vuokranantajan ilmoittamana ajankohtana **neljä (4) viikkoa** ennen kauppakeskuksen avajaisia. Lopullinen vuokrakohteen valmistuspäivä ja hallinnan luovutusajankohta ilmoitetaan vuokralaisen sopimuksessa nimetylle yhteyshenkilölle sähköpostilla viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen avajaisia. Hallinnan luovutuksesta laaditaan vuokrasopimukseen liite vuokra-ajan alkamisen ja päättymisen todentamiseksi. (Liite 1 kohta 24).

Vuokralaisella on oikeus, edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen velvoitteensa, 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.

VUOKRA

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

Liikeytilan pääomavuokra	Liikeytilan ylläpitovuokra
21,50 eur/m²/kk	arvio 6,00 €/m²/kk (laskutetaan todellisten kulujen mukaan pois lukien kauppakeskusjohtaminen)

☒ Kaikkiin tässä sopimuksessa mainittuihin vuokriin, maksuihin ja korvauksiin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Erilliskorvaukset:

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle erilliskorvaukset käyttämästään sähköstä sekä vedestä ja 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 21,50 €/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 kalenteri-vuosittain 1.1. alkaen. ☒ Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana viimeksi julkaistu lokakuun pisteluku Indeksin nousu huomioidaan täysimääräisesti. Mikäli tarkistuskuukauden indeksiin pisteluku on edellistä tarkas-tuspistelukua alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta	
Tarkistuksen lisätieto: Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta alkaen vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella.	

SOPIMUSVAKUUS

Ei vuokravakuutta.

Muut ehdot

Vuokranantaja ja Vantaan kaupunki ovat sopineet vuokrakohteen toteuttamisesta ja kiinteistön ostosta niin, että kohteen toteuttaminen, kiinteistön ostaminen Vantaan kaupungilta ja rakennustyön aloittaminen vaati-vat NCC konsernin ja Skanska konsernin hallitusten hyväksynnät. Tämän takia tänään allekirjoitetun vuok-rasopimuksen pätevyys on ehdollinen edellä mainittujen hyväksyntöjen saannille ja vuokrasopimus astuu voimaan, kun vuokranantajan kirjallinen ilmoitus edellä mainittujen hyväksyntöjen saannista on lähetetty vuokralaiselle.

Kauppakeskuksen arvioitu valmistumisaika vuokrasopimuksen solmimishetkellä on syksyllä 2018. Vuok-ranantajan tulee kirjallisesti ilmoittaa vuokralaiselle rakentamisen alkamisesta ja arvioidusta valmistumispäi-västä (ja hankkeen mahdollisesta viivästymisestä tässä ilmoitetusta ajankohdasta) viimeistään 31.12.2017..

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

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy, että vuokranantajien tarkoitus on myydä rakennettavan kauppakes-kuksen 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.

Liitteet

1. Vuokrasopimuksen ehdot
2. Tarveselvitys/hankesuunnitelma 18.3.2015
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. Vuokranantaja on ilmoittanut mihin hänen vuokralleanto-oikeutensa perustuu sekä rajoittavatko sitä jotkut seikat. Tämä sopimus astuu voimaan, kun molemmat sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet huomioiden kuitenkin yllä kohdassa Muut ehdot sovittu ehdollisuus sopimuksen voimaantulolle.
Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kolme (3) 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