

MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen **14.12.2020 § x**.

Vuokranantaja/myyjä

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

Vuokralainen/ostaja

Lehto Tilat Oy (y-tunnus 2034041-6)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhteisvastuullisten yhtiöiden lu-
kuun
Voimatie 6 B
90440 Kempele
(jäljempänä "**Vuokralainen**")

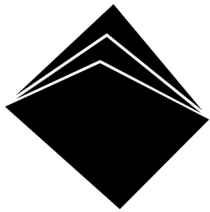
Lehto Tilat Oy vastaa yhteisvastuullisesti Vuokralaisen kanssa kaikkien tämän sopimuksen Vuokralaista koskevien sopimusvelvoitteiden täyttämisestä, kunnes kohdan 4 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Edellä todetusta huolimatta, Lehto Tilat Oy vastaa yksin tämän sopimuksen mukaisista Vuokralaista koskevista Vuokra-alueen (määritelty jäljempänä) rakentamisvelvoitteista Toteutus sopimuksen (määritelty jäljempänä) mukaisesti riippumatta siitä, siirtyvätkö Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet Lehto Tilat Oy:n perustamalle yhdelle tai useammalle kiinteistöosakeyhtiölle.

Vuokrauksen kohde

Noin 12 460 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin 23. kaupungin-osaa (Kivistö) koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 230800 mukaisesta ohjeellisesta tontista 92-23-196-7. Vuokra-alueen rakennusoikeus on **[x]** k-m². Vuokrauksen kohde (jäljempänä "**Vuokra-alue**") on esitetty ohjeellisesti liitteessä 1.

Vuokra-alue sijaitsee tilalla 92- 413-7-2 sekä määräaloilla 92- 413-7-2-M602 ja 92- 409-3-131-M501.

Vuokranantaja käynnistää Vuokra-alueen tonttijaon sekä tontin 92-23-196-7 lohkomistoimituksen osapuolten yhteisesti sopimassa aikataulussa mahdollisimman pian tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen kuitenkin



niin, että rakennuslupaprosessi ei vaarannu.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa Kivistön palvelukeskittymää varten. Palvelukeskittymää koskevat Vantaan kaupunginhallituksen esityksen 5.10.2020 § 12 liitteenä olleet 31.8.2020 ja 15.9.2020 päivätyt ohjeelliset suunnitelmat ovat tämän sopimuksen liitteenä 2.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaan ohjeellisen tontin 7 kokonaisrakennusoikeus on 50 000 k-m². Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa ja erikoiskaupan suuryksiköitä). Vähittäiskaupan liiketiloja (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa sekä erikoiskaupan suuryksiköitä) saa olla enintään 30 000 k-m² sekä niiden lisäksi yksityisiä ja julkisia palvelutiloja, ravintoloita ja kahviloita, vapaa-ajan tiloja ja toimistoja enintään 20 000 k-m².

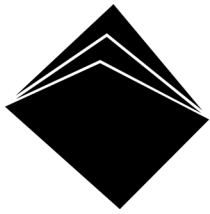
Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kaupakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

Osapuolet toteavat, että Lehto Tilat Oy:n velvollisuudesta toteuttaa Vuokra-alueelle edellä mainittu palvelukeskittymä on laadittu erillinen tämän sopimuksen liitteenä 3 oleva toteutussopimus ("**Toteutussopimus**"), jonka Kaupunki ja Lehto Tilat Oy ovat allekirjoittaneet samassa yhteydessä tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

Osapuolet toteavat edelleen selvyyden vuoksi, että Vuokralainen vuokraa Kaupungilta erikseen laadittavalla maanvuokrasopimuksella maa-alueen ohjeellisille tonteille 92-23-196-7 ja 92-23-196-8 sijoitettavaa väliaikaista pysäköintialuetta varten kymmenen vuoden määräajaksi.

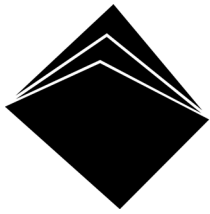
1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-alue vuokrataan kahdeksankymmenen (80) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa **1.2.2021** ja päättyy **31.1.2101**.



2. Vuokra

- 2.1 Vuokra määräytyy Vuokra-alueen rakennusoikeuden (k-m²) arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta seuraavasti:
- 1. krs:n tilat 500 euroa/k-m², paitsi julkisten palvelujen tilat 250 euroa/k-m²
 - 2. krs:n tilat 250 euroa/k-m², paitsi julkisten palvelujen tilat 125 euroa/k-m²
 - 3. krs:n ja kellarin liiketilat 125 euroa/k-m², paitsi 3. kerroksen julkisten palvelujen tilat 75 euroa/k-m²
- 2.2 Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien ensimmäisen kolmen vuoden (1.2.2021-31.1.2024) ajan 3 % ja tämän jälkeen 5 % Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta.
- 2.3 Mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4 mukaista rakentamisvelvoitetta 31.1.2024 mennessä, Vuokralainen maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä on 1.2.2024 alkaen 10 prosenttia, 1.2.2025 alkaen 15 prosenttia ja 1.2.2026 alkaen 20 prosenttia Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu Kaupungista, Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä tai muusta seikasta, jota Vuokralainen ei ole voinut välttää taikka voittaa.
- 2.4 Yllä todetusta huolimatta, ensimmäisen vuoden vuokra (1.2.2021-31.1.2022) perustuu tämän sopimuksen liitteenä 2 olevan Palvelukeskittymän luonnossuunnitelman 31.8.2020 mukaisiin palvelukeskittymän kerros- ja tilakohtaisiin kerrosneliömetrimääriin. Vuotuinen vuokra on siten vuokra-ajan alkaessa [x] euroa. 1.2.2022 lukien vuokran määrittämisen perusteina käytetään palvelukeskittymän rakennusluvan mukaista rakennusoikeutta sekä palvelukeskittymään kerros- ja tilakohtaisesti toteutettavia kerrosneliömetrimääriä.
- 2.5 Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan vuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.
- 2.6 Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden välein, jolloin Kaupungin määräämä ja Vuokralaisen hyväksymä (jota hyväksyntää Vuokralainen ei ilman perusteltua syytä voi kieltäytyä antamasta) auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) arvioi Vuokra-alueen arvon Kaupungin kustannuksella. Vuotuinen vuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokran perusteena ollut



elinkustannusindeksillä tarkistettu rakennusoikeuden arvo on AKA-arvioijan arvion perusteella jäänyt jälkeen käyvästä rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan missään tilanteessa alenneta. Ensimmäinen tämän kohdan mukainen vuokrantarkistus tehdään **1.2.2041** ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.

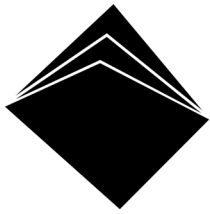
- 2.7 Kaupungilla on oikeus periä Vuokra-alueesta lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyihin kohdan 2.1 mukaisiin yksikköhintoihin, mikäli kohdan 2.4 tarkoittaman rakennusluvan mukainen rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) lisääntyy. Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä mahdollisen uuden rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisävuokraan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

3. Vuokranmaksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä 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 ajallaan, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollinen kulloinkin yleisesti käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentamisvelvoite

- 4.1 Vuokralainen sitoutuu jättämään palvelukeskittymää koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle 30.4.2021 mennessä ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen palvelukeskittymän, jonka kerrosala on vähintään 11 000 k-m².
- 4.2 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun palvelukeskittymään kuuluvat rakennukset on toteutettu kohdan 4.1 mukaisesti ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.



5. Vuokra-alueen lunastusoikeus (kiinteistökaupan esisopimus)

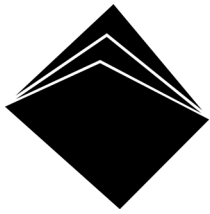
- 5.1 Vuokralaisella tai tämän osoittamalla taholla on oikeus ostaa Vuokra-alue, kun Vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitetun palvelukeskittymän rakentamiseen. Rakentamisen valmiusasteen määrittää rakennuslupaviranomainen antamallaan todistuksella.
- 5.2 Lopullinen kauppa on tehtävä viimeistään **31.1.2091** tai Vuokralaisen tämän kohdan 5 mukainen oikeus raukeaa.
- 5.3 Kauppahinta perustuu Vuokra-alueella sijaitsevan palvelukeskittymän rakennusluvan mukaiseen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärään (**[x]** k-m²) ja seuraaviin maanvuokrasopimuksen kohtien 2.5 ja 2.6 periaatteiden mukaisesti elinkustannusindeksillä ja käypään arvoon määräajoin tarkistettuihin tila- ja kerroskohtaisiin kerrosneliömetrihintoihin:
- 1. krs:n tilat 500 euroa/k-m², paitsi julkisten palvelujen tilat 250 euroa/k-m²
 - 2. krs:n tilat 250 euroa/k-m², paitsi julkisten palvelujen tilat 125 euroa/k-m²
 - 3. krs:n ja kellarin liiketilat 125 euroa/k-m², paitsi 3. kerroksen julkisten palvelujen tilat 75 euroa/k-m².
- 5.4 Kauppahinnan käypään arvoon yllä mainitulla tavalla tarkistettu hinta lasketaan ostajan ilmoituksesta käyttää oikeuttaan, jolloin myös kaupan pitää kohtuullisessa ajassa toteutua.
- 5.5 Kauppakirjaluonnos, josta käyvät ilmi muut ehdot, joilla lopullinen kauppa tehdään, on tämän sopimuksen liitteenä (liite 4).

6. Asiakirjoihin tutustuminen

- 6.1 Vuokralainen on tutustunut Vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 6.2 Vuokralainen on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin.

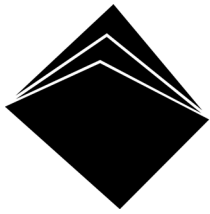
7. Kohteeseen tutustuminen

- 7.1 Vuokralainen on tarkastanut Vuokra-alueen rajat sekä tutustunut Vuokra-alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja Vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.



8. Kunnallistekniikka ja eräitä rakenteita ja laitteita koskevat ylläpitovastuut

- 8.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.
- 8.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 8.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana Kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 8.4 Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin Kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 8.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluisikat. 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.
- 8.6 Mikäli katualueelle rakennetaan kellaripysäköintien ajoluiskat tukimuureineen ja tunnelit, ne jäävät kaikilta osin Vuokralaisen hallintaan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevien sen toteuttamien ajoväylien, ajorampien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kanssa.
- 8.7 Vuokralaisen sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Vuokralaisen vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sprinkler-vesilähteiden riittävydestä eikä rengasjohtoverkosta.
- 8.8 Vuokralainen huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista ja liittää mahdolliset hulevesijärjestelmät kustannuksellaan hulevesiviemäriin.
- 8.9 Vuokralainen vastaa asemakaavan edellyttämän korttelin 23196 läpi kulkevan korttelin sisäisen kulkuyhteyden ylläpidosta parhaaksi katsomallaan tavalla ja siltä osin, kuin kulkuyhteys sijoittuu Vuokra-alueelle.

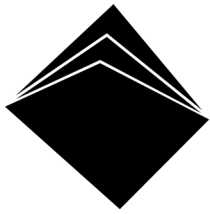


9. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet

- 9.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset ennen kuin rakennukset otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.
- 9.2 Vuokra-alueen oikeudeksi muodostettavia rasitteita ja tehtäviä rasitesopimuksia voivat olla erityisesti anturoiden ja perustusten naapuritonteille sijoittamiseen sekä vesiliittymän johtamiseen liittyvät rasitteet, joihin Kaupunki sitoutuu naapuritontin [x] omistajana myötävaikuttamaan.
- 9.3 Osapuolet sitoutuvat tekemään palvelukeskuksen asiakasliikennettä varten rasitesopimuksen Kaupungin omistaman tontin [x] kanssa niin, että palvelukeskittymän asiakasliikenne myöhemmässä vaiheessa on johdettavissa kellaripysäköinnin kautta ([liite \[5\]](#)).
- 9.4 Osapuolet sitoutuvat tekemään palvelukeskuksen huoltoliikennettä varten rasitesopimuksen Kaupungin omistaman tontin [x] kanssa niin, että seuraavat tarpeet huomioidaan:
- a. palvelukeskittymän huoltoliikenne järjestetään ensisijaisesti rajoituksetta Kaupungin omistukseen jäävän liittymän ja omistaman tontin [x] kautta [liitteen \[6\]](#) mukaisesti; ja
 - b. palvelukeskittymän huoltoliikenne on järjestettävissä myös siinä tapauksessa, mikäli Vantaankoskentieltä rakennetaan korttelin yhteinen maanalainen liittymä.
- 9.5 Perustettavien rasitteiden käytöstä tai niiden muodostamisesta ei peritä erillisiä korvauksia.

10. Maaperä

- 10.1 Kaupungin tietojen mukaan Vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 10.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja jäte-
maan poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 10.3 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana toiminnastaan johtuvasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä aiheuttamastaan muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-



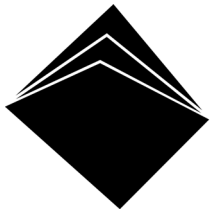
alueella on vuokrakauden aikana harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on pilaantumista koskevan perustellun epäilyn ilmetessä tutkittava alueen maaperä. Mikäli vuokrakauden aikana Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

11. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

- 11.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Toteutussopimuksen mukaiseen Vuokra-alueen rakentamiseen liittyvää urakoitsijan oikeutta hallita rakennus- aluetta.
- 11.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennelmien omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokra- oikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maan- mittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti.
- 11.3 Edellä mainitusta poiketen, Vuokralainen sitoutuu olemaan siirtämättä Vuokra-alueen vuokraoikeutta edelleen ilman Kaupungin kirjallista suostumusta ennen kuin kohdan 4 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen osakekannan myynti ei tarkoita Vuokra-alueen vuokraoikeuden siirtämistä.
- 11.4 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.

12. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

- 12.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.
- 12.2 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 kolminkertaista 5 %:n mukaista vuosivuokraa vastaavan määrän. Samalla



Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

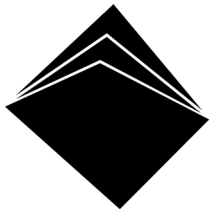
- 12.3 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

13. Vuokrasuhteen päättyminen

- 13.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Vuokra-alueen lopullinen kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu kohdan 5 mukaisesti. Vuokralainen hakee vuokraoikeusmerkinnän poistoa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.
- 13.2 Mikäli Vuokra-alueen kauppa ei toteudu kohdan 5 mukaisesti, vuokrasuhde päättyy määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokrakauden päätyttyä kohdan 1.1 mukaisesti.
- 13.3 Vuokrasuhteen päättyessä muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Vuokra-alueen, on Vuokralainen velvollinen Kaupungin pyynnöstä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Vuokra-alueen tasoitettuna, puhdistettuna ja rakenteista vapaana vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavassa kunnossa Kaupungin vapaaseen hallintaan, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.
- 13.4 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen ole poistettu yhden (1) vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä (mikäli vuokrasuhde päättyy muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Vuokra-alueen), 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.
- 13.5 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

14. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 14.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.

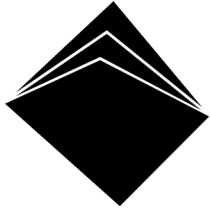


-
- 14.2 Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa saa kaataa ja maa-aineksia poistaa rakennusluvan mukaisesti. Puuston ja maa-ainesten myynnistä saatavat tulot kuuluvat Vuokralaiselle.
- 14.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 14.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 14.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen Toteutus sopimuksen mukaiseen rakentamiseen liittyviä maatöitä.
- 14.6 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 14.7 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.
- 14.8 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 kohtuullisessa ajassa.

15. Sopimussakko

- 15.1 Mikäli Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan 11.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa 5 %:n vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.
- 15.2 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

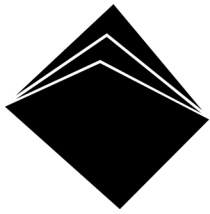
16. Sopimuksen purkaminen



- 16.1 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen ei täytä kohdan 4.1 velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai, mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu kahden kuukauden kuluessa siitä, kun palvelukeskittymää koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman.
- 16.2 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan 11.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 14.5 vastaisesti.
- 16.3 Tässä kohdassa mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen.

17. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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



Tätä sopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla [x]. päivänä tammikuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI

LEHTO TILAT OY, omasta puolestaan sekä perustettavan/perustettavien yhtiöiden lukuun

[allekirjoittajan nimi]

[allekirjoittajan nimi]

Liitteet

Liite 1	Kartta Vuokra-alueesta
Liite 2	Palvelukeskittymän luonnossuunnitelmat 31.8.2020 ja 15.9.2020
Liite 3	Toteutussopimus
Liite 4	Kauppakirjaluonnos
Liite 5	[Asiakasliikenteen johtaminen]
Liite 6	[Huoltoliikenteen järjestäminen]

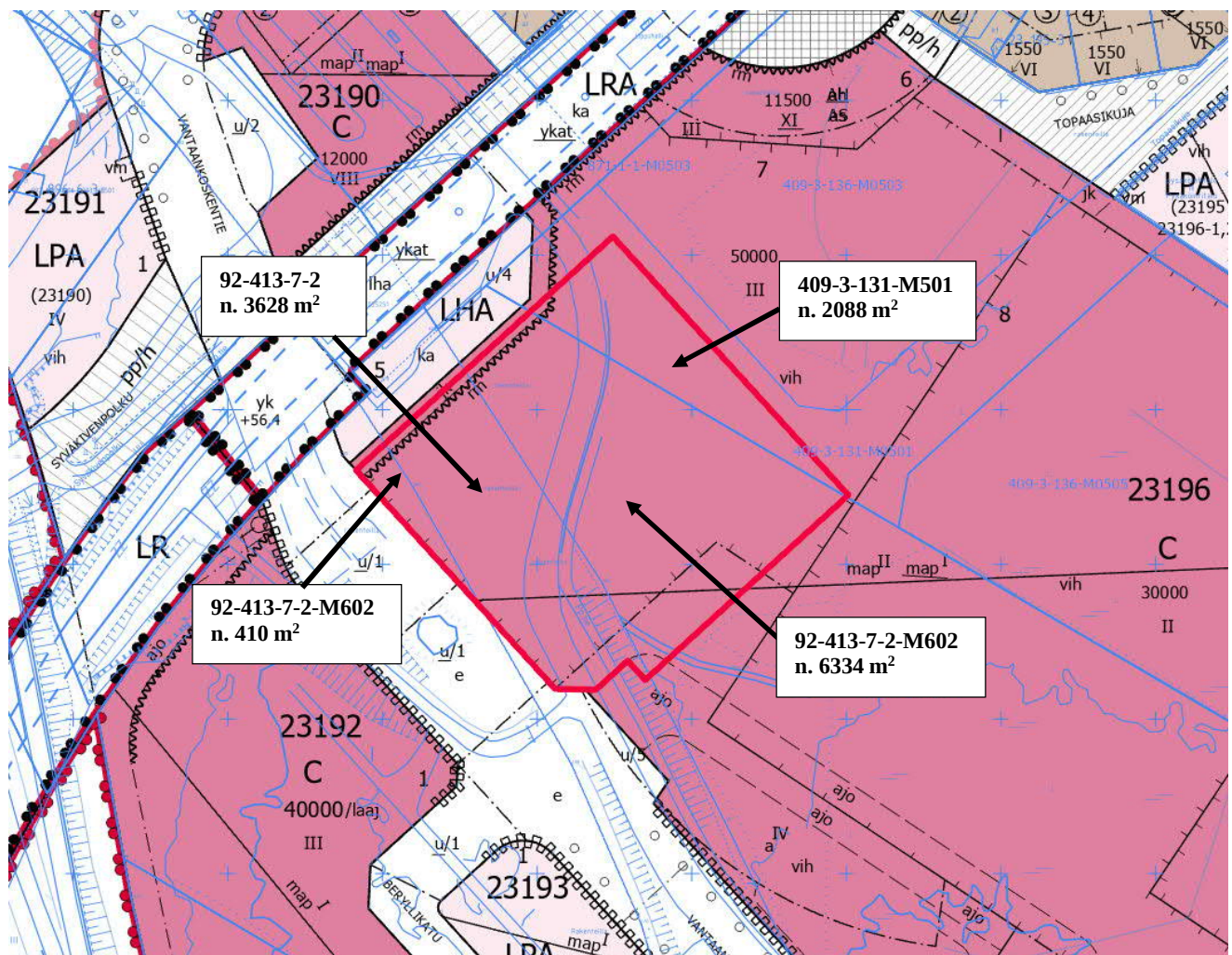
KAUPANVAHVISTUS

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

Vantaalla [x]. päivänä tammikuuta 2021

[illegible]

**n. 3628 m²:n suuruisen määräala
tilasta 92-413-7-2**
**n. 6744 m²:n suuruisen määräala
määräalasta: 92-413-7-2-M602**
**n. 2088 m²:n suuruisen määräala
määräalasta: 92-409-3-131-M501**





KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupungin [toimivaltainen päätöksentekaelin] lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero] ja osapuolten väliseen [x.1.2021] allekirjoitettuun esisopimukseen.

Myyjä	Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")
Ostaja	[Lehto Tilat Oy:n (y-tunnus 2034041-6) perustama yhtiö (y-tunnus: xxxxxx-x) tai määräämänsä] [ostajan osoite] (jäljempänä "Ostaja")
Kaupan kohde	Noin 12 460 m ² :n suuruinen määräala Vantaan kaupungin 23. kaupunginosaa (Kivistö) koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 230800 mukaisesta ohjeellisesta tontista 92-23-196-7 (jäljempänä yhdessä "Kiinteistö"). Kiinteistö on asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialuetta (C). Kiinteistölle myönnetyn rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on [neliö-määrä] k-m ² . Kiinteistölle myönnetty rakennusoikeuden ylitys on [neliö-määrä] k-m ² . Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 xx.1.2021 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen kappaleessa 5.3 sovitun mukaisesti Kiinteistön rakennusoikeuden arvoon perustuva kauppahinta on määrältään [x] euroa. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Lisäkauppahinta

- 2.1 Mikäli kauppahinnan perusteena käytetty rakennusoikeuden tila- ja kerroskohtainen kerrosneliömetrien yhteenlaskettu määrä eroaa rakennusluvan mukaisesta rakennusoikeudesta, Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta x.x1.2021 allekirjoitetun esisopimuksen kohdan 5.3 mukaisten kerrosneliöhintojen mukaisesti. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.



- 2.2 Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä lisärakentamisen mahdollistavan rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa 18 kk Kiinteistölle haetun ensimmäisen rakennusluvan lainvoimaisuudesta lukien.

3. Omistus- ja hallintaoikeus

- 3.1 [Kiinteistön hallintaoikeus on Ostajalla [xx.1.2021] allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella.]
- 3.2 Kiinteistön täysi ja rajoittamaton omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.
- 3.3 [Tämän kauppakirjan allekirjoituksella Ostajan [xx.1.2021] 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 tämän kauppakirjan allekirjoituksen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on tämän kauppakirjan allekirjoittamista edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

5. Kiinnitykset ja rasitukset

- 5.1 Kaupunki luovuttaa Kiinteistön rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

6. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 6.1 Kiinteistöllä sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).
- 6.2 Kiinteistöön kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

7. Kohteeseen tutustuminen

- 7.1 [Ostaja tuntee Kiinteistön ja sillä sijaitsevat rakennukset hallittuaan kiinteistöä vuokraoikeuden nojalla.]
- 7.2 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.

8. Asiakirjoihin tutustuminen



8.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisu-
todistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

8.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat
kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

9. Irtaimisto

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

10. Maaperä ja jätteet

10.1 Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi
aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Osapuolet toteavat, että Kiinteistön ra-
kentamisen aikana havaittu mahdollinen pilaantuminen on rakentamisen yhteydessä puh-
distettu siten kuin [xx.1.2021] allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa on sovittu.

10.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai
jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin,
jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Kaupungin vastuu määräytyy tällöin maaka-
ren (540/1995, muutoksineen) säännösten mukaisesti.

11. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

11.1 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 maan-
käyttö- 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.

11.2 Ostaja sallii ulkotilassa olevien jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannat-
timien sijoittamisen Kiinteistölle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteis-
tölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Nämä tasot, ulokkeet tai katokset eivät kuiten-
kaan voi muodostaa lämmintä sisätilaa tai rakenteellista yhteyttä toisiin rakennuksiin ilman
Ostajan suostumusta.

11.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Kiinteistön sellai-
seen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole
välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym.
pysyvistä käytämisestä.

11.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

11.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja vel-
vollisuutensa vesihuoltolaissa tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.



12. Muut ehdot

- 12.1 Kiinteistöä ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Kiinteistöllä saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 12.2 Ostaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimuksen velvoitteita ei ole suoritettu luovutus-hetkellä.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 13.1 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.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 20[xx]

VANTAAN KAUPUNKI

[OSTAJAN NIMI]

[allekirjoittajan nimi]
[lakimies, valtuutettuna]

[allekirjoittajan nimi]
[valtakirjalla]

Liitteet

Liite 1 Kiinteistön kartta
Liite 2 Johtokartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [juristin nimi] [valtuutettuna] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [allekirjoittajan nimi] [valtakirjalla] [ostajan nimi] puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 20[xx]