



ESISOPIMUS MAANVUOKRASTA

Tämä esisopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätös-numero].

Vuokranantaja	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ” Kaupunki ”)
Vuokralainen	NSF IV Finland Advisory Oy (Y-tunnus: 3011374-3) perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun PL 66 00131 Helsinki (jäljempänä ” Vuokralainen ”)

I LOPULLISEN MAANVUOKRAUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen maanvuokrasopimuksen ja kiinteistön kaupan esisopimuksen kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002396 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Mikäli Kiinteistöille (kuten määritelty jäljempänä kohdassa II) ei kuitenkaan ole myönnetty asemakaavamuutoksessa osoitettujen rakennushankkeiden toteuttamisen mahdollistavia lainvoimaisia rakennuslupia edellä mainitun ehdon täyttymyshetkellä, osapuolet tekevät kohdan II mukaisen maanvuokrasopimuksen viivytyksettä sen jälkeen, kun rakennusluvat ovat tulleet lainvoimaisiksi, joka tapauksessa viimeistään yhden (1) vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos tuli lainvoimaiseksi.

Mikäli maanvuokrasopimuksen ja kiinteistön kaupan esisopimuksen kohteena olevia tulevia tontteja ei ole ennen varsinaisen maanvuokrasopimuksen ja kiinteistön kaupan esisopimuksen allekirjoittamista rekisteröity omiksi kiinteistöiksi, ovat maanvuokran kohteena niiden sijaan seuraavasti määräalat, joista kyseiset kiinteistöt on tarkoitus muodostaa:

- tulevan tontin 92-52-131-13 (K) muodostavat:
 - o n. 203 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-52-131-7
 - o n. 2 260 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-52-131-8
 - o n. 3 132 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-52-131-9
 - o n. 423 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-52-131-10
- tulevan tontin 92-52-131-12 (LPA) muodostavat:
 - o n. 6 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-131-3
 - o n. 3024 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-131-7
 - o n. 264 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-131-8
 - o n. 36 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-131-10
 - o n. 7 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta: 92-52-9901-0



Asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman ja tultua voimaan Vantaan kaupunki on velvollinen viivytyksettä saattamaan vireille Kiinteistöjä (kuten määritelty jäljempänä kohdassa II) koskevat lohkomet ja tarvittavien rasiteoikeuksien perustamisen sekä niiden rekisteröimisen kiinteistörekisteriin. Lisäksi Vantaan kaupunki antaa Vuokralaiselle erillisen valtakirjan, jonka perusteella Vuokralainen voi hakea Kiinteistöille rakennuslupia jo ennen tämän esisopimuksen mukaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoitusta.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002396 31.12.2023 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002396 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu xx.xx.2020 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002396. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.



II MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖN KAUPAN ESISOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Vuokranantaja/myyjä Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Vuokralainen/ostaja NSF IV Finland Advisory Oy (Y-tunnus: 3011374-3)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun
PL 66
00131 Helsinki
(jäljempänä "Vuokralainen")

Vuokrauksen kohde 1 Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-52-131-13. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 6 017 m².

Kiinteistö on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Kiinteistön asemakaavan mukainen rakennusoikeus on noin 16 000 k-m².

Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Vuokrauksen kohde 2 Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-52-131-12. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 3 337 m².

Kiinteistö on asemakaavassa autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 2).

Vuokrauksen kohteina 1 ja 2 olevat kiinteistöt jäljempänä yksin "Kiinteistö" ja yhdessä "Kiinteistöt" tai "Vuokra-alue".

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokraamisella ja vuokraoikeudella viitataan tässä ja jäljempänä soveltuvilta osin sekä Vuokrauksen kohdetta 1 koskevaan vuokraoikeuteen, että Vuokrauksen kohdetta 2 koskevaan, vuokraoikeuteen rinnastettavaan vastikkeettomaan käyttöoikeuteen.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Edellä tarkoitettu Vuokrauksen kohteen 1 Kiinteistö vuokrataan toimisto- ja hotellihankkeen rakentamista varten ja Vuokrauksen kohteen 2 Kiinteistö pysäköintilaitoksen rakentamista varten.



Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistöt voidaan vuokrata tässä esitetyin ehdoin myös erillisillä vuokrasopimuksilla, jos lopulliset vuokraukset tehdään useamman kuin yhden yhtiön lukuun. Mikäli Kiinteistöt vuokrataan erillisillä sopimuksilla, tulee kumpaakin Kiinteistöä koskeva sopimus allekirjoittaa samassa yhteydessä. Kiinteistöjä ei voida vuokrata erillisillä sopimuksilla keskenään eri aikoina.

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-aika on viisi (5) vuotta allekirjoituspäivästä lukien eli x.x.202x-x.x.202x.

2. Vuokra

- 2.1 Vuosivuokra on ensimmäisen kahden vuoden ajan eli x.x.20xx saakka [372 000] euroa ja tämän jälkeen [744 000] euroa.
- 2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen 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 perusvuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.
- 2.3 Mikäli Kiinteistöt vuokrataan erillisillä sopimuksilla, Vuokrauksen kohteen 1 vuokra määräytyy tämän sopimuksen kohtien 2.1 ja 2.2 mukaisesti. Vuokrauksen kohteeseen 2 luovutetaan vuokraoikeuteen rinnastettava käyttöoikeus, josta ei peritä erillistä vastiketta.

3. Vuokran maksu

- 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 määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille eräntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollisesti kulloinkin yleiseen käyttöön vahvistama huonautusmaksu.

4. Rakentamisvelvoite

- 4.1 Vuokralainen rakentaa Vuokrauksen kohteen 1 kiinteistölle rakennusluvan ja poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti toimisto- ja hotellirakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 2/3 Vuokrauksen kohteen 1 kiinteistöille osoitetusta rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.



- 4.2 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi (käyttöönottotarkastus).

5. Kunnallistekniikka

- 5.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 5.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 5.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 5.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 5.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. 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.

6. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

- 6.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 6.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 6.3 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Alkuperäinen Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttymisestä omalta hallinta-ajaltaan ja sen jälkeiseltä ajalta, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

7. Vakuus

- 7.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin [744 000] euron suuruisen vakuuden vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 9.5 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa va-



kuudeksi. Vakuus voi olla omavelkainen pankkitakaus, Kaupungilla hyväksyttävän muun takauslaitoksen tai luottolaitoksen takaus tai muu Kaupungin hyväksymä vakuus. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

- 7.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 9.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu, tai kun Vuokralainen on lunastanut Kiinteistön kohdan 8 mukaisesti.

8. Vuokra-alueen lunastaminen (kiinteistökaupan esisopimus)

- 8.1 Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus lunastaa Kiinteistöt vuokra-aikana. Kiinteistöjen kauppa on tehtävä kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Vuokralainen on toimittanut Kaupungille Kiinteistöjen lunastamista koskevan kirjallisen pyynnön.
- 8.2 Mikäli Kiinteistöjen kauppaa ei Vuokralaisesta johtuvasta syystä ole toteutettu kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta, [Vuokrauksen kohteen 1] maanvuokra nousee kohdassa 2.1 todetun mukaisesti **744 000** euroon vuodessa.
- 8.3 Mikäli lopullista kauppaa ei tehdä vuokra-aikana, Vuokralaisen lunastusoikeus ja -velvollisuus Kiinteistöihin raukeaa ja Vuokralaisen maanvuokraoikeus Kiinteistöihin päättyy. Tällöin osapuolet neuvottelevat jatkosta erikseen.
- 8.4 Kauppakirjaluonnos, josta käyvät ilmi ehdot, joilla lopullinen kauppa tehdään, on tämän sopimuksen liitteenä (liite 3).

9. Vuokrasuhteen päättyminen

- 9.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Kiinteistöjen lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti.
- 9.2 Mikäli Kiinteistöjen kauppa ei toteudu, vuokrasuhde päättyy vuokrankauden päättyessä tämän sopimuksen mukaisesti ottaen kuitenkin huomioon mitä sopimuksen kohdassa 9 on sovittu.
- 9.3 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.
- 9.4 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta yhden vuoden ajassa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saat-taa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.



9.5 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan [Vuokrauksen kohteen 1] viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 9.3 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

9.6 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

10. Sopimussakko

10.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään [Vuokrauksen kohteen 1] vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kymmenkertaisena.

10.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

11. Vuokrasopimuksen muut ehdot

11.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.

11.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

11.3 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.

11.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

11.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.

11.6 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.



- 11.7 Kaupungilla tai sen määrämällä 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 ajassa.
- 11.8 Kaupungin tietojen mukaan Vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Vuokralainen vastaa tavanomaisista maanrakennuskustannuksista ja Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 11.9 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on 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 tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.
- 11.10 Mikäli Vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, osapuolet sopivat siirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista myöhemmin erikseen huomioiden, ettei siirroista saa aiheutua merkittävää vaikutusta rakentamisen aikatauluun. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden omistaja. Mikäli Kaupungille ei osoiteta mainitussa tilanteessa määrärahoja, Kaupunki ja Vuokralainen neuvottelevat siirtomenettelystä, jossa Vuokralainen tilaa johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien siirron niiden omistajalta tai sopii siirrosta niiden omistajien kanssa. Tällöin Kaupunki hyvittää siirron jälkeen Vuokralaiselle siirtomenettelystä aiheutuneet toteutuneet kohtuulliset siirtokustannukset.

12. Purkava ehto

- 12.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 6.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, kohdan 6.2 vastaisesti siirtää vuokraoikeuden kolmannelle tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 11.5 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että kohta 11.5 ei koske Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä tavanomaisesti tapahtuvaa, rakennustyön suorittamiseen liittyvää väliaikaista maa-ainesten läjittämistä tai vastaanottamista Vuokra-alueella.



13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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



[lopullisen maanvuokrasopimuksen allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

ESISOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä esisopimusta maanvuokrasta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI

NSF IV FINLAND ADVISORY OY

[nimi]
lakimies

[nimi]
[valtakirjalla]

Liitteet

Liite 1 Vuokra-alue 1

Liite 2 Vuokra-alue 2

Liite 3 Kauppakirjaluonnos



III KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero] ja osapuolen välillä [päiväys] allekirjoitettuun esisopimukseen kiinteistön kaupasta.

Myyjä

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

Ostaja

NSF IV Finland Advisory Oy (y-tunnus: 3011374-3)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun
PL 66
00131 Helsinki
(jäljempänä ”**Ostaja**”)

Kaupan kohde 1

Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-52-131-13. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 6 017 m².

Kiinteistö on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Kiinteistön asemakaavan mukainen rakennusoikeus on noin 16 000 k-m².

Kiinteistö luovutetaan toimisto- ja hotellihankkeen rakentamista varten. Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen ([liite 1](#)).

[Mikäli kiinteistö ei ole vielä lopullisen kaupan tekohetkellä muodostunut, myydään sen sijaan seuraavat määräalat:

- n. 203 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-52-131-7
- n. 2 260 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-52-131-8
- n. 3 132 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-52-131-9
- n. 423 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-52-131-10]

Kaupan kohde 2

Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-52-131-7. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 3 337 m².

Kiinteistö on asemakaavassa autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Kiinteistö luovutetaan pysäköintilaitoksen rakentamista varten. Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen ([liite 2](#)).

[Mikäli kiinteistö ei ole vielä lopullisen kaupan tekohetkellä muodostunut, myydään sen sijaan seuraavat määräalat:



- n. 6 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-131-3
- n. 3024 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-131-7
- n. 264 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-131-8
- n. 36 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-131-10
- n. 7 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta: 92-52-9901-0]

Kauppan kohteina 1 ja 2 olevat kiinteistöt jäljempänä yksin ”**Kiinteistöt**” ja yhdessä ”**Kiinteistöt**”.

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistöt voidaan luovuttaa tässä esitetyin ehdoin myös erillisillä luovutuskirjoilla, jos lopulliset luovutukset tehdään useamman kuin yhden yhtiön lukuun. Mikäli Kiinteistöt luovutetaan erillisillä luovutuskirjoilla, tulee kumpaakin Kiinteistöä koskeva sopimus allekirjoittaa samassa yhteydessä. Kiinteistöjä ei voida luovuttaa erillisillä luovutuskirjoilla keskenään eri aikoina.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **[7 440 000] euroa**. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
- 1.2 Mikäli Kiinteistöt luovutetaan erillisillä luovutuskirjoilla edellä kuvatun mukaisesti, Kaupan kohteen 1 kauppahinta määräytyy tämän sopimuksen kohtien 1.1 ja 2 mukaisesti. Kaupan kohteen 2 luovutus on vastikkeeton.

2. Lisäkauppahinta

- 2.1 Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (465 €/k-m²), Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 465 €/k-m². Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita siltä osin kuin muutos lisää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrää.
- 2.2 Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä lisärakentamisen mahdollistavan rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta kunkin rakennusluvan myöntämisestä.

3. Omistus- ja hallintaoikeus

- 3.1 Kiinteistöjen omistusoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.



- 3.2 Kiinteistöjen hallintaoikeus on Ostajalla x.x.20xx päivätyn maanvuokrasopimuksen perusteella.
- 3.3 Tämän kauppakirjan allekirjoituksella Ostajan x.x.20xx päivätyn maanvuokrasopimuksen mukainen maanvuokraoikeus Kiinteistöihin päättyy.

4. ARA-tontin pysäköinnin järjestely

- 4.1 Selvytyden vuoksi todetaan, että x.x.20xx allekirjoitetun esisopimuksen mukaisesti Kaupungin on tarkoituksena ostaa Koy Robert Huberin tie 16:lta kaavamutoksen 002396 mukainen ARA-tuotantoon suunniteltu AK-korttelin tontti 16 (jäljempänä "**ARA-tontti**"). Liittyy kaavamuutosalueen pysäköintiratkaisuun eli pysäköintipaikkojen keskittämiseen nyt kysymyksessä olevan [Kaupan kohteen 2 kiinteistölle] toteutettavaan pysäköintilaitokseen, sopivat osapuolet seuraavaa suunnitellun ARA-tontin pysäköinnin järjestelystä.
- 4.2 Osapuolet toteavat pyrkivänsä ensisijaisesti ratkaisuun, jossa ARA-tuotannon toteuttamisesta vastaava yhtiö (jäljempänä "**ARA-yhtiö**") ei tule Kiinteistön määräosaiseksi omistajaksi eikä Kiinteistölle rakennettavan pysäköintilaitoksen omistamaan perustettavan pysäköintiyhtiön ("jäljempänä **Pysäköintiyhtiö**") osakkaaksi. Ensisijaisesti osapuolet sopivat, että Ostaja mahdollistaa ARA-yhtiön vuokraavan pysäköintioikeuksia Kiinteistölle toteutettavasta pysäköintilaitoksesta enintään hintaan 120 euroa/pysäköintioikeus/kk + alv. Enimmäisvuokra sidotaan täysmääräisesti elinkustannusindeksiin (1950=100) muutokseen niin, että perusindeksi on viimeisin maanvuokraa koskevan esisopimuksen allekirjoituspäivänä julkaistu pisteluku. Tässä tarkoituksessa Pysäköintiyhtiö sitoutuu kolmen kuukauden kuluessa ARA-yhtiön esittämästä kirjallisesta pyynnöstä vuokraamaan ARA-yhtiölle sen pyytämän määrän pysäköintioikeuksia ARA-yhtiön käyttöön. ARA-yhtiöllä on kulloinkin oikeus saada käyttöönsä enintään yhtä suuri määrä pysäköintioikeuksia kuin asemakaavan ARA-tontilta edellyttämä määrä pysäköintipaikkoja kerrottuna pysäköintiyhtiön kulloinkin soveltamalla ylibuukkaus-kertoimella.
- 4.3 Toissijaisesti, mikäli ARA-lainan saanti ARA-yhtiön toteuttamaa asuntohanketta varten edellyttää, että ARA-yhtiö tulee Kiinteistön määräosaiseksi omistajaksi ja Pysäköintiyhtiön osakkaaksi, sopivat osapuolet seuraavaa.
- Kaupunki tai määräämänsä lunastaa vastikkeetta Kiinteistöstä määräosan, joka määräytyy asemakaavan ARA-tontilta edellyttämän pysäköintipaikkojen määrän ja Pysäköintiyhtiön hallitsemien kaikkien pysäköintipaikkojen määrän välisen suhteen mukaisesti. Määräosan lunastanut taho ei voi periä vuokraa lunastamastaan määräosasta tai luovuttaa määräosaa eteenpäin.
 - Kaupunki tai määräämänsä ostaa Pysäköintiyhtiön osakekannasta osuuden, joka määräytyy asemakaavan ARA-tontilta edellyttämän pysäköintipaikkojen määrän ja Pysäköintiyhtiön hallitsemien kaikkien pysäköintipaikkojen määrän välisen suhteen mukaisesti. Osakkeiden ostohinta määräytyy Pysäköintiyhtiön todellisten toteutuskustannusten perusteella, mutta on kuitenkin enintään 25 000 euroa pysäköintipaikka kohden. Edellytyksenä osakkeiden luovuttamiselle, on että osakkeiden luovutuksensaaja liittyy Pysäköintiyhtiön osakassopimukseen, jossa sovitaan mm. seuraavaa:



- Pysäköintiyhtiön hallitsemat pysäköintipaikat eivät ole merkittyjä paikkoja, vaan Pysäköintiyhtiö vuokraa pysäköintioikeuksia. Pysäköintioikeuksien osalta sovelletaan ylibuukkausta ja Pysäköintiyhtiö määrittää kulloinkin voimassa olevan sovellettavan ylibuukkauskertoimen. Selvyyden vuoksi todetaan, että ylibuukkauskertoimella tarkoitetaan seuraavaa: jos esimerkiksi ylibuukkauskerroin on 1,2 voi Pysäköintiyhtiö vuokrata enintään 1,2 kertaisen määrän pysäköintioikeuksia suhteessa Pysäköintiyhtiön yhteenlaskettuun pysäköintipaikkamäärään.
 - Kullakin Pysäköintiyhtiön osakkaalla on oikeus pyytää Pysäköintiyhtiötä tekemään tietty määrä pitkäaikaisia pysäköintioikeussopimuksia osoittamansa tahon kanssa. Tämä määrä lasketaan osakkaan omistusosuuden suhteessa pysäköintioikeuksien kokonaismäärään. Pysäköintisopimukset tehdään Pysäköintiyhtiön nimiin ja vuokra määräytyy kulloinkin Pysäköintiyhtiössä sovellettavan vuokran perusteella.
 - Osakkaat sitoutuvat pääomittamaan yhtiötä omistusosuuksiensa suhteessa tarvittaessa (esimerkiksi pysäköintilaitoksen peruskorjauksia varten taikka Pysäköintiyhtiön ollessa tappiollinen). Pysäköintiyhtiön ollessa voitollinen jaetaan Pysäköintiyhtiön tuotot osakkaille omistusosuuksien suhteessa.
- iii. Kaupungin tulee tehdä päätös Kiinteistön määräosan lunastuksesta ja pysäköintiyhtiön osakkeiden ostosta viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun viranomainen on hyväksynyt pysäköintilaitoksen käyttöönotettavaksi, mistä Ostajan tulee ilmoittaa viipymättä kirjallisesti Kaupungille.
- iv. Mikäli edellä viitattu pysäköintipaikkojen ylibuukkaus osoittautuu ARA-tuotantoa sääntelevän lainsäädännön puitteissa esteeksi ARA-tontin pysäköinnin järjestämiselle edellä kohdassa 4.3 kuvatulla tavalla, on Kaupungilla oikeus toteuttaa AK-korttelin tontti 16 vapaarahoitteisena asuntotuotantona vapaana ARA-velvoitteista.

5. Verot ja maksut

- 5.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 5.2 Kiinteistöihin kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Kiinteistöjen hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

6. Rakentamisvelvoite

- 6.1 Ostaja rakentaa Kaupan kohteen 1 kiinteistölle rakennusluvan ja poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti toimisto- ja hotellirakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 2/3 Kaupan kohteen 1 kiinteistölle osoitetusta rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa osapuolten välisen Kiinteistöjä koskevan maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta eli viimeistään x.x.xxxx mennessä.



- 6.2 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavasta syystä pidentää sanottua määräaika. Jos Ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyt määräajan kuluessa, on Ostaja velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa kohdan 9 mukaan.
- 6.3 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Kiinteistön rakennetuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönottotarkastus).

7. Rakentamisen energiatehokkuusvaatimukset

- 7.1 Kaupan kohteen 1 kiinteistölle toteutettavien hotelli- ja toimistorakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Kiinteistöjen hotelli- ja toimistorakennusten rakentamisessa tulee tavoitella käytön aikaista hiilineutraaliutta koko hankkeen osalta.
- 7.2 Kaupan kohteen 1 kiinteistölle toteutettavissa hotelli- ja toimistorakennuksissa on tavoitteena käyttää geotermistä lämmitys- ja jäähdytysratkaisua.
- 7.3 Kaupan kohteen 1 kiinteistöille toteutettavien hotelli- ja toimistorakennusten katoille tulee sijoittaa aurinkopaneeleita, joiden kokonaisteho on yhteensä vähintään [135] kWp ja vuosienenergia on yhteensä vähintään [112] MWh.

8. Vallintarajoitus

- 8.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa Kiinteistöä rakentamattomana edelleen ilman Kaupungin suostumusta.

9. Sopimussakko

- 9.1 Mikäli rakentaminen viivästyy kohdassa 6.1 mainitusta, huomioiden kohdassa 6.2 mainittu mahdollisuus määräajan pidentämiseen, on Ostaja velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa [Kaupan kohteen 1] kauppahinnan määrän viisinkertaisena. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Ostaja on Kiinteistöä koskevan, x.x.20xx allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen nojalla suorittanut Kaupungille sopimussakkoa, jonka perusteena on Kiinteistöä koskevan rakentamisvelvoitteen rikkominen, vähennetään tämän kauppakirjan nojalla rakentamisvelvoitteen rikkomisesta suoritettavasta sopimussakosta Kaupungille jo maksettu sopimussakon määrä.
- 9.2 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohtaa 8, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille kohdan 8 rikkomisesta sopimussakkona [Kaupan kohteen 1] kauppahinnan määrän viisinkertaisena.
- 9.3 Mikäli Ostaja ei rakenna hotelli- ja toimistorakennuksiin kohdassa 7.2 tarkoitetulla tavalla geotermistä lämmitys- ja jäähdytysratkaisua, tai sijoita kohdassa 7.3 tarkoitettua määrää aurinkopaneeleita rakennusten katoille, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa **500 000** euroa kustakin sopimusrikkomuksesta erikseen. Mikäli geotermisen lämmitys- ja jäähdytysratkaisun toteuttaminen estyy sen vuoksi, ettei ratkaisun toteuttamiselle myönnetä tarvittavia viranomaislupia, joiden saamiseen Ostaja on pyrkinyt kaikin kohtuudella siltä



edellyttävien keinoin vaikuttamaan, tai Kaupungin tuottamuksesta, Ostaja ei ole velvollinen suorittamaan tässä tarkoitettua sopimussakkoa.

9.4 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

9.5 Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

10. Kiinnitykset ja rasitukset

10.1 Kaupunki luovuttaa Kiinteistöt rasitustodistusten mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista ja erityisistä oikeuksista vapaana.

11. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

11.1 Kiinteistöillä sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 3). Selvyyden vuoksi todetaan, että johtokartan tiedot ovat osin vanhentuneet.

11.2 Kiinteistöihin kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteista.

12. Kohteeseen tutustuminen

12.1 Ostaja tuntee Kiinteistöt ja niillä sijaitsevat rakennukset hallittuaan Kiinteistöjä vuokraoikeuden nojalla. Ostaja on tarkastanut Kiinteistöt, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöistä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

12.2 Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista.

13. Asiakirjoihin tutustuminen

13.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat muun muassa lainhuutodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat, -merkinnät ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, Kiinteistöjen luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan sekä Kiinteistöjen myyntiin liittyvään kilpailuohjelmaan.

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

14. Irtaimisto

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



15. Maaperä ja jätteet

- 15.1 Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöillä ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Kiinteistöillä ole jätettä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja on hallinnut Kiinteistöjä x.x.20xx lukien maanvuokrasopimuksen nojalla ja Ostajan käynnistämän rakennushankkeen yhteydessä Kiinteistöillä mahdollisesti havaittu pilaantuminen on puhdistettu ja jäte poistettu edellä mainitussa sopimuksessa sovitun mukaisesti.
- 15.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Ostaja vastaa tavanomaisista maanrakennuskustannuksista ja Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon, ellei pilaantumisen tai roskaantumisen todeta aiheutuneen Ostajan hallitessa Kiinteistöjä vuokraoikeuden nojalla, jolloin ostaja vastaa puhdistamisen kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

16. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 16.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Kiinteistöjä palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Kiinteistöille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Kiinteistöjen alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistölle.
- 16.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Kiinteistöille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistöille, niiden yli ja niillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 16.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Kiinteistöt sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 16.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva haitta ja vahinko.
- 16.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.
- 16.6 Mikäli Kiinteistön asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, osapuolet sopivat siirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista myöhemmin erikseen huomioiden, ettei siirroista saa aiheutua merkittävää vaikutusta rakentamisen aikatauluun. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden omistaja. Mikäli Kaupungille ei



osoiteta mainitussa tilanteessa määrärahoja, Kaupunki ja Ostaja neuvottelevat siirtomenettelystä, jossa Ostaja tilaa johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien siirron niiden omistajalta tai sopii siirrosta niiden omistajien kanssa. Tällöin Kaupunki hyvittää siirron jälkeen Ostajalle siirtomenettelystä aiheutuneet toteutuneet kohtuulliset siirtokustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja on hallinnut Kiinteistöjä x.x.20xx lukien maanvuokrasopimuksen nojalla, ja Ostajan käynnistämän rakennushankkeen edellyttämästä, kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä on sovittu tätä kohtaa vastaavasti maanvuokrasopimuksessa.

17. Muut ehdot

- 17.1 Ostaja vastaa Kiinteistöjen lohkomiskustannuksista Kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.
- 17.2 Kiinteistöjä ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Kiinteistöillä saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 17.3 Ostaja sitoutuu liittämään Kiinteistöt tarvittaviin sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista.
- 17.4 Ostaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Kiinteistöjä tai sen osaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimuksen velvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes Kaupunki on hyväksynyt velvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai velvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Ostaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Ostaja vastaa sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

18. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen kaupan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]