

## MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.202x § xx.

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

**Vuokralainen**                      **Arena 3.3 Oy** (y-tunnus 2299846-5) perustettavan kiinteistöosakeyhtiön  
nimiin  
c/o AAtsto Ratiolex Oy  
Vuorikatu 16 A  
00100 Helsinki  
(jäljempänä "**Vuokralainen**")

Arena 3.3 Oy vastaa yksin tämän sopimuksen mukaisista Vuokralaista koskevista Vuokra-alueen (määriteltä jäljempänä) rakentamisvelvoitteista riippumatta siitä, siirtyvätkö Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet Arena 3.3 Oy:n perustamalle yhdelle tai useammalle kiinteistöosakeyhtiölle.

### Vuokrauksen kohde

Noin 1907 m<sup>2</sup>:n suuruinen maa-alue, joka on asemakaava-/asemakaavamuutosehdotuksen (no 233200) mukainen korttelin 23192 tontti 1 Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Tontti muodostuu osasta määräalaa 92-413-7-2 M602 (noin 1907 m<sup>2</sup>),

Vuokrauksen kohde (jäljempänä "**Vuokra-alue**") on esitetty liitteessä 1. Vuokra-alueen rakennusoikeus on 13 000 k-m<sup>2</sup>.

Vuokranantaja vastaa tonttijaosta ja lohkomisesta.

### Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa hotellia varten (jäljempänä "**Hotelli**"). Hotellin alle saa rakentaa maalämpövoimalaitoksen.

Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa monitoimiareenan, urheilu- ja liikuntaharrastustiloja, toimisto- ja kokoustiloja, hotelli- ja majoitustiloja sekä ravintola- ja liiketiloja. Tontille ei saa siten sijoittaa mm. päivittäistavarakauppaa eikä erikoiskaupan suuryksiköitä.

### 1. Vuokra-aika

1.1                      00000000Vuokra-alue vuokrataan viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa 1.10.2023 ja päättyy 30.9.2073.

## 2. Vuokra

2.1 Vuokra määräytyy Vuokra-alueen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ( $\text{k-m}^2$ ) arvon perusteella eri tilojen osalta seuraavasti:

- hotelli kolmesataa euroa kerrosneliömetriä kohti ( $300 \text{ €/k-m}^2$ ).

Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta seuraavasti:

- hotelli  $13000 \text{ k-m}^2$

Rakennusoikeuden arvo on Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä kolmemiljoonaa yhdeksänsataatuhatta euroa ( $3\,900\,000 \text{ €}$ ).

2.2 Vuokra-alueen vuokra on 1.10.-31.12.2023 kaksikymmentäyhdeksäntuhatta kaksisataaviisikymmentä euroa ( $29250 \text{ €}$ ). Vuotuinen vuokra on 1.1.2014-31.12.2025 asti 3 % ja tämän jälkeen 5 % Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta.

2.3 Mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4. mukaista rakentamisvelvoitetta neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, Vuokralainen maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä on neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosenttia, viiden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 15 prosenttia ja kuuden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 20 prosenttia Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu Kaupungista tai Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä.

2.4 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.

2.5 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 1.1.2043 ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.

**Hotellin maanvuokrasopimus**

---

- 2.6 Kaupungilla on oikeus periä Vuokra-alueesta lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyihin kohdan 2.1 mukaisiin yksikköhintoihin, mikäli kohdan 4.2 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.

**4. Rakentamisvelvoite**

- 4.1 Vuokralainen sitoutuu jättämään Hotellia koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle yhdeksän kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.
- 4.2 Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (Kivistön tapahtuma-areena, numero 233200) ("**Asemakaava**") mukaisen Hotellin, jonka kerrosala on vähintään 10 000 k-m<sup>2</sup>.
- 4.3 Vuokralainen sitoutuu rakentamaan Hotellin niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.
- 4.4 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Hotelliin kuuluvat rakennukset on toteutettu kohtien 4.1-4.3 mukaisesti ja kun ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.
- 4.5 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottuja määräaikoja. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa kohdan 14 mukaan.

**5. Rakentamisvelvoiteajan vakuus**

- 5.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin vuosivuokran suuruisen omavelkaisen

**Hotellin maanvuokrasopimus**

---

pankkitakauksen/panttaussitoumuksen pankin kuittaamattomuustodistuksella vuokranmaksun, Tontin siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi rakentamisvelvoiteajaksi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta kohdan 4.4 mukaisen rakentamisvelvoiteajan päättymisen jälkeen.

- 5.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun kohdassa 4.4 määritelty rakentamisvelvoite on täytetty.

**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 HSY:n voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 8.4 Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin HSY:n voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 8.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin ja laitoksiin 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, rakennelmissa, laitteissa ja laitoksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

**Hotellin maanvuokrasopimus**

---

- 8.6 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.
- 8.7 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.
- 8.8 Vuokralainen sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle Tapahtumakujalta kehäradalle huolto- ja pelastustieyhteyden asemakaavan mukaisesti ja pitämään tämän ajoyhteyden vapaana mahdollisia hälytysajoneuvoja varten.

**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 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 jätemaan 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 Vuokra-alueen maaperä. Mikäli vuokrakauden aikana Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan Vuokra-alueen ja pohjaveden viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä poistamaan jätteet ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

**11. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen**

**Hotellin maanvuokrasopimus**

---

- 11.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvytyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen rakentamiseen liittyvää urakoitsijan oikeutta hallita rakennusaluetta. Mikäli Vuokra-alueen alle rakennetaan maalämpövoimalaitos, saa Vuokralainen luovuttaa maalämpövoimalaitoksen alueen toisen hallintaan. Vuokralainen vastaa tämän sopimuksen sopimusvelvoitteiden täyttämisestä myös luovutetun alueen osalta.
- 11.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti.
- 11.3 Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4.4 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.
- 11.4 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutus kirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä 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, laitteisiin ja laitoksiin 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 päättymisen**

- 13.1 Vuokrasuhde päättyy määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokrakauden päättyttyä kohdan 1.1 mukaisesti. Vuokranmaksu jatkuu vuokrakauden päättyttyä niin kauan, kunnes Vuokra-alue on luovutettu sopimusehtojen mukaisesti Kaupungin vapaaseen hallintaan.

**Hotellin maanvuokrasopimus**

---

- 13.2 Vuokrasuhteen päättyessä 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.
- 13.3 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen ole poistettu yhden (1) vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä, 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.
- 13.4 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, rakennelmia, 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 rakentamiseen välittömästi 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

**Hotellin maanvuokrasopimus**

---

noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa.

**15. Sopimussakko**

- 15.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.1 mukaista rakennusluvan hakemisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kolmesataaviisikymmentä tuhatta euroa (350 000 €).
- 15.2 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.2 mukaista rakentamisen aloittamisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kolmesataaviisikymmentä tuhatta euroa (350 000 €).
- 15.3 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.3 mukaista Hotellin avaamisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa miljoona euroa (1 000 000 €).
- 15.4 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 sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.
- 15.5 Mikäli Vuokralainen käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 14.4 vastaisesti tai harjoittaa maa-aineisten vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 14.5 vastaisesti, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 14.4 tai 14.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.
- 15.6 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

**16. Sopimuksen purkaminen**

- 16.1 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4.1 velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole kohdan 4.2 mukaisesti ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa Hotellia koskevan rakennusluvan lainvoimaisuudesta tai mikäli rakennusluvan mukaiset rakennukset eivät valmistu kohdan 4.3 mukaisesti neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa Vuokralaiselle, eikä Vuokralaisella ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.
- 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. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa Vuokralaiselle, eikä Vuokralaisella ole oikeutta

**Hotellin** maanvuokrasopimus

---

esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

- 16.3 Kohdissa 16.1 ja 16.2 mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen. Sopimuksen purkamisen lisäksi Kaupungilla on oikeus periä Vuokralaiselta sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingonkorvaukset sekä sopimussakkoa kohtien 15.1, 15.2 ja 15.3 mukaisesti.
- 16.4 Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle, mikäli
- a) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa liitteen 2 pohjalta esitettyyn suunnitelmaan, joka on ollut Kaupungilla sopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossa, ja siitä jatkoehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty sopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta,
  - b) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa xx.xx.202x allekirjoitetun pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan pysäköintilaitoksen luonnossuunnitelmaan ja siitä jatkoehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kuluessa hotellin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta, ja
  - c) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa xx.xx.202x allekirjoitetun tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan tapahtuma-areenan luonnossuunnitelmaan ja siitä jatkoehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kuluessa hotellin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

- 16.5 Mikäli kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 002431 kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.
- 16.6 Mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 002431 kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, mutta hallinto-oikeus on kumonnut valitusten johdosta kaupunginvaltuuston päätöksen kokonaan, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.
- 16.7 Mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan ja

**Hotellin maanvuokrasopimus**

---

asemakaavan muutoksen nro 002431 kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, mutta hallinto-oikeus on kumonnut valitusten johdosta kaupunginvaltuuston päätöksen osin, niin Vuokralainen ja Kaupunki neuvottelevat uudesta tilanteesta. Mikäli Vuokralainen ja Kaupunki eivät pysty sopimaan keskenään Hotellin käsittävän kokonaisuuden toteuttamisesta osin lainvoimaistuneen asemakaavan pohjalta, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

- 16.8 Mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 002431 kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, mutta Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on tehnyt oikaisukehotuksen, niin kaupunginvaltuuston on tehtävä oikaisukehotuksen johdosta Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavan muutoksesta nro 002431 uusi päätös kuuden kuukauden kuluessa. Mikäli uusi päätös muuttaa Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 002431, niin Vuokralainen ja Kaupunki neuvottelevat uudesta tilanteesta. Mikäli Vuokralainen ja Kaupunki eivät pysty sopimaan keskenään Hotellin käsittävän kokonaisuuden toteuttamisesta kaupunginvaltuuston uuden päätöksen pohjalta tai mikäli kaupunginvaltuusto ei tee oikaisukehotuksen johdosta uutta päätöstä kuuden kuukauden kuluessa, jolloin kaavan hyväksymispäätös raukeaa, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

**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 kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 202x

**VANTAAN KAUPUNKI**

**ARENA 3.3 OY**

---

xxxx xxx

valtuutettuna

---

xxxx xxx

valtakirjalla

**Hotellin** maanvuokrasopimus

---

**Liitteet**

- Liite 1      Kartta Vuokra-alueen muodostumisesta asemakaavakartalla
- Liite 2      Hotellin luonnossuunnitelmat 14.10.2022