



MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.2022 § xx.

Vuokranantaja/myyjä

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

Vuokralaiset/ostaja

Tontti D, kerrokset 4-6
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä "**Vuokralainen D**")

Tontti E, kerrokset 7-8
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä "**Vuokralainen E**")

Tontti F, kerrokset 9-11
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä "**Vuokralainen F**")

SSA Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti Vuokralaisten kanssa kaikkien tämän sopimuksen Vuokralaista koskevien sopimusvelvoitteiden täyttämistä, kunnes kohdan 4 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Edellä todetusta huolimatta, SSA Rakennus Oy vastaa yksin tämän sopimuksen mukaisista Vuokralaista koskevista Vuokra-alueen (määritelty jäljempänä) rakentamisvelvoitteista Toteutus sopimuksen (liite A) (määritelty jäljempänä) mukaisesti riippumatta siitä, siirtyvätkö Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet SSA Rakennus Oy:n perustamalle yhdelle tai useammalle kiinteistötai asunto-osakeyhtiölle.



Vuokrauksen kohde

Osa noin 2200 m²:n suuruisesta asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tonttijaon mukaisesta tontista 6 korttelissa 23196 Vantaan kaupungin 23. kaupunginosassa (Kivistö). Asemakaavan mukainen ohjeellinen tontti 6 muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (263 m²) ja 92-409-3-136-M503 (1931 m²).

Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslupahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten Vuokralaiselle A vuokrattava tontti A, joka käsittää kerrokset 1–2 ja kellarikerroksen. Vuokralaisille D, E ja F vuokrattavat kerrokset 4–11 asuintiloja varten. Tonttijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella tontit D, E ja F varataan asemakaavan mukaisesti asumiselle. Rakennusluvan jälkeen tontit ovat lohkottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C.

Peruskiinteistönä on liikekeskusta varten erillisellä maanvuokrasopimuksella vuokrattava asemakaavan mukainen ohjeellisen tonttijaon mukainen tontti 6, joka käsittää kellarikerroksen sekä kerrokset 1-2. Lisäksi kolmiulotteisen tonttijaon pohjalta erillinen maanvuokrasopimus tehdään kolmanesta kerroksesta, johon on tulossa huoneistohotelli.

Vuokrauksen kohteet D, E ja F ovat peruskiinteistön yläpuolella. Tarkka korkeustaso määritellään tonttijaossa.

Vuokrauksen kohteet (jäljempänä **”Vuokra-alue”**) on esitetty liitteessä 1C.

Vuokra-alueen D rakennusoikeus on noin 2600 k-m².

Vuokra-alueen E rakennusoikeus on noin 2300 k-m².

Vuokra-alueen F rakennusoikeus on noin 3200-k-m².

Tontti on lohkaistavissa tonttijaon voimaantulon jälkeen.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alueet vuokrataan sille toteutettavaa asuinkerrostalon kerrosten 4–11 rakentamista varten. Vuokra-alueen alapuolella on samassa rakennuksessa (asuintiloja), liiketiloja ja kellaripysäköintitiloja.

Asuinrakennusta koskeva ohjeellinen suunnitelma on tämän sopimuksen liitteenä 8.

Vuokra-alue D vuokrataan hoiva-asumista varten.



Vuokra-alue E vuokrataan ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten. Vaihtoehtoisesti Vuokra-alueelle E saa toteuttaa yhden kerroksen vapaarahoitteista omistusasumistuotantoa ja yhden kerroksen muuta asumista.

Vuokra-alue F vuokrataan vapaarahoitteista omistusasumista varten.

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

Vuokra-alueen asemakaava

Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tonttijaon mukaiselle tontille 6 saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa ja erikoiskaupan suuryksiköitä), sekä asumista erikseen osoitetuille rakennusaloille. Asemakaavassa on erikseen osoitettu ohjeelliselle tonttijaon mukaiselle tontille 6 rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.

Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tonttijaon mukaiselle tontille 6 saa rakentaa kauppakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

Asemakaavan mukaisen ohjeellisen tonttijaon mukaisen tontin 6 as-merkinällä osoitetulla rakennusosalalla saa maantasokerrokseen rakentaa asumisen yhteyteen sopivia liike-, työ-, palvelu-, harrastus- ja asukastiloja rakennusoikeuden lisäksi.

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-alue vuokrataan viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa 1.1.202x ja päättyy 31.12.210x.



2. Vuokra

- 2.1 Vuokra määräytyy Vuokra-alueen rakennusoikeuden (k-m²) arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta seuraavasti:
- hoiva-asumista varten 580 (viisisataakahdeksankymmentä) euroa/k-m²,
 - ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten 457,70 (neljäsataaviisikymmentäseitsemän euroa ja seitsemänkymmentä senttiä) euroa/k-m² ja
 - vapaarahoitteista omistusasumista varten 580 (viisisataakahdeksankymmentä) euro/k-m².
- 2.2 ARA-kohteeseen tehdään tarvittaessa hinnantarkistus, kun on tiedossa ARA:n hyväksymä tontin enimmäishinta.
- 2.3 Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien ensimmäisen kolmen vuoden (1.1.2023-31.12.2025) ajan 3 % (kolme prosenttia), ja tämän jälkeen vapaarahoitteisissa kohteissa 4,5 % (neljä ja puoli prosenttia) ja ARA:n kohteessa 4 % (neljä prosenttia) Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta.
- 2.4 Mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4 mukaista rakentamisvelvoitetta kolmen vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, Vuokralainen maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä korotetaan kolmen vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosentilla, neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 15 prosentilla ja viiden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 20 prosentilla 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 voittoa.
- 2.5 Yllä todetusta huolimatta, ensimmäisen vuoden vuokra (1.1.2023-31.12.2023) perustuu tämän sopimuksen liitteenä 8 olevan asuinkerrostalon luonnossuunnitelman 7.10.2022 mukaisiin kerros- ja tilakohtaisiin kerrosneliömetrimääriin. Vuotuinen vuokra on siten vuokra-ajan alkaessa 133988 € (satakolmekymmentäkolmetuhatta yhdeksänsataakahdeksankymmentäkahdensan euroa) 1.1.2024 lukien vuokran määrityksen perusteina käytetään asuinkerrostalon rakennusluvan mukaista rakennusoikeutta sekä asuinkerrostalon rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteutettavia kerrosneliömetrimääriä.
- 2.6 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.

- 2.7 Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien 20 (kahdenkymmenen) 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.
- 2.8 Kaupungilla on oikeus periä Vuokra-alueesta lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyihin kohdan 2.1 mukaisiin yksikköhintoihin, mikäli Vuokrauksen kohde -kappaleessa mainittu 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.
- 2.9 Kaupunki on perinyt kaupunginhallituksen 17.1.2022 § 31 päätöksen mukaisesti varausmaksua SSA Rakennus Oy:ltä 1.7.2022 lähtien. Varausmaksu on ollut 2,5 % (kaksi ja puoli prosenttia) Vuokra-alueen markkina-arvosta, kunnes Vuokra-alue on vuokrattu. Varausmaksu palautetaan, mikäli Vuokra-alue vuokrataan. Kaupunki palauttaa varausmaksun SSA Rakennus Oy:lle, kun asemakaavan mukaista ohjeellista tonttia 23196/6 ja osaa tonttia 23196/7 asunto- ja liikerakentamista koskevat maanvuokrasopimukset ovat tulleet voimaan.

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 asuinkerrostaloa koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle 30.9.2023 mennessä ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen asuinkerrostalon, jonka kerrosala on vähintään 7 000 k-m².
- 4.2 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun asuinrakennukseen kuuluvat kerrokset 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 asuinrakennuksen osan rakentamiseen. Rakentamisen valmiusasteen määrittää rakennuslupaviranomainen antamallaan todistuksella.
- 5.2 Lopullinen kauppa on tehtävä viimeistään 31.1.2029, tai Vuokralaisen kohdan 5.1 mukainen oikeus raukeaa.
- 5.3 Asemakaavan mukainen ohjeellinen tonttijaon mukainen tontti 6, josta Vuokra-alueen mukainen tontti on lohkaistu, on kuitenkin kaikkien Vuokralaisten D, E ja F kunkin ostettava oma tonttinsa samanaikaisesti. Vuokra-alueen kiinteistökaupat tehdään kunkin Vuokralaisen osalta erikseen.
- 5.4 Kauppahinta perustuu Vuokra-alueella sijaitsevan asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen asuinkerrostalon rakennusluvan mukaiseen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärään, kohdissa 2.1 ja 2.2 määritelyihin rahoitus- ja hallintamuotojen mukaisiin kerrosneliömetrihintoihin maanvuokrasopimuksen kohtien 2.6 ja 2.77 periaatteiden mukaisesti elinkustanusindeksillä ja käypään arvoon määräajoin tarkistettuihin kerrosneliömetrihintoihin.
- 5.5 Kauppahinnan käypään arvoon yllä mainitulla tavalla tarkistettu hinta lasketaan ostajan ilmoituksesta käyttää oikeuttaan, jolloin myös kaupan pitää kohtuullisessa ajassa toteutua.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

- 6.1 Vuokralainen on tutustunut Vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisustodistus, 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 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. Työt on pyrittävä tekemään sellaisena ajankohtana, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän Vuokra-alueella harjoittavaa normaalia toimintaa.
- 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 kustannuk-



sia. 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. Jätteen putkikeräysjärjestelmä

- 9.1 Kivistön keskustan alueella on toiminnassa keskitetty jätteen putkikeräysjärjestelmä. Vantaan kaupungin konserniyhtiö Kivistön Putkijäte Oy vastaa putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta. Jokaisen putkikeräysjärjestelmään liittyvän kiinteistön omistaja/vuokralainen merkitsee Kivistön Putkijäte Oy:n B-osakkeita allekirjoittamalla osakkeiden merkintäsopimuksen. Samassa yhteydessä allekirjoitetaan myös osakassopimus, suunnittelu- ja toteutussopimus, käyttösopimus sekä tarvittaessa korttelikohtainen kierrätysluovutus sopimus.
- 9.2 Kivistön Putkijäte Oy:n osakeannissa merkittävien B-osakkeiden lukumäärä perustuu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuden määrään ja rakennusoikeuden lisäksi rakennettavan liike-, työ-, palvelu- tai muun vastaavan tilan määrään sekä mahdollisesti poikkeamisluvassa myönnetyn lisärakennusoikeuden määrään siten, että kutakin kerrosneliömetriä (asemakaava + muu tila + poikkeamislupa) kohti merkitään yksi (1) putkijätteen B-osake. Yhden osakkeen merkintämaksu vuonna 2022 on 59,92 euroa / k-m². Mikäli Kiinteistölle toteutetaan myöhemmässä vaiheessa lisärakentamista, Vuokralaisella on velvollisuus merkitä lisää Kivistön Putkijäte Oy:n osakkeita edellä lausutuun periaattein. Putkikeräysjärjestelmän käytöstä peritään putkijätteen yhtiöjärjestyksen mukaista jätehuoltomaksua.
- 9.3 Vuokralaisen tulee merkitä osakkeita ja liittyä putkikeräysjärjestelmän tulevaisuuden käyttäjäksi kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun rakennustyöt on aloitettu kaupan kohteella. Rakentamisen aloittamishetkeksi katsotaan tässä tapauksessa rakennusvalvonnan ensimmäisen aloituskokouksen päivämäärä. Osakasyhteisön tulee aloitettuaan kiinteistöllään ensimmäisen rakennuksen rakentamisen merkitä B-osakkeita samalla kertaa määrä, joka vastaa ko. yhteisön hallinnassa olevan kiinteistön asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ja edellä mainitun rakennusoikeuden lisäksi rakennettavan tilan kokonaismäärää riippumatta siitä, käytetäänkö kiinteistön rakennusoikeus ja rakennusoikeuden lisäksi rakennettava tila rakentamisen tässä vaiheessa täyteen määrään asti vai ei.



- 9.4 Vantaan kaupunki on ennen kaupantekoa toimittanut Vuokralaiselle tiedoksi kaikki edellä mainitut Kivistön Putkijäte Oy:n sopimukset. Vuokralainen on ennen kaupantekoa vastaanottanut ja tutustunut kaikkiin sopimuksiin ja tarvittaessa selvittänyt putkikeräysjärjestelmän kaupallisia ja teknisiä lisätietoja Kivistön Putkijäte Oy:ltä.
- 9.5 Vuokralaisen luovuttaessa Kiinteistön kolmannelle, sitoutuu Vuokralainen siirtämään putkijätekeräysjärjestelmästä Ostajalle tällä kauppakirjalla asetetut velvoitteet luovutuksen-saajalle nimenomaisin sopimusmääräyksin.

10. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet

- 10.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttö-oikeuksia koskevat sopimukset ennen kuin asuin-, liike- ja toimitilarakennukset otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.
- 10.2 Perustettavien rasitteiden käytöstä tai niiden muodostamisesta ei peritä erillisiä korvauksia.

11. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

- 11.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvyden 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, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti. Selvyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen osakekannan myynti ei tarkoita Vuokra-alueen vuokraoikeuden siirtämistä.
- 11.3 Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappa-leen 4.2 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta on tällöin velvollinen maksa-maan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.
- 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 täyttämi-



sestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.

13. Vakuus

- 13.1 Vuokralainen luovuttaa 133988 €:n (satakolmekymmentäkolmetuhatta yhdeksänsataakahdeksankymmentäkahdensan euron) suuruisen omavelkaisen takauslaitoksen antaman takauksen vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 15.5 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden voimassaolon mahdollisesti päättyessä vuokra-aikana Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vakuuden uudella vastaavalla vakuudella siten, että sopimuksen tarkoittama vakuus on voimassa koko vuokra-ajan. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

14. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

- 14.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.
- 14.2 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.
- 14.3 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

15. Vuokrasuhteen päättymisen

- 15.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Vuokra-alueen lopullinen kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu kohdan 4.2 mukaisesti. Vuokralainen hakee vuokraoikeusmerkinnän poistoa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.
- 15.2 Mikäli Vuokra-alueen kauppa ei toteudu kohdan 4.2 mukaisesti, vuokrasuhde päättyy määrälläisen vuokrasopimuksen vuokratkauden päättyttyä kohdan 1.1 mukaisesti.

- 15.3 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 vastavassa kunnossa Kaupungin vapaaseen hallintaan, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.
- 15.4 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.
- 15.5 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan 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 15.3 on edellytetty ja Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 15.6 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 15.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu, tai kun Vuokralainen ostaa Vuokra-alueen.
- 15.7 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

16. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 16.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.
- 16.2 Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa saa kaataa ja maa-aineksia poistaa rakennusluvan mukaisesti. Puuston ja maa-ainesten myynnistä saatavat tulot kuuluvat Vuokralaiselle.
- 16.3 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.
- 16.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mu-



kaiseen 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.

- 16.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen Toteutus sopimuksen mukaiseen rakentamiseen liittyviä maatöitä.
- 16.6 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 16.7 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.
- 16.8 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.

17. Sopimussakko

- 17.1 Mikäli Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan **sopimussakkoa 4,5 %:n** vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.
- 17.2 Mikäli Vuokralainen käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 15.4 vastaisesti tai harjoittaa maa-aineisten vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 15.5 vastaisesti, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 15.4 tai 15.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.
- 17.3 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.



18. Sopimuksen purkaminen

- 18.1 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen ei täytä kohdan 4.1 velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai, mikäli rakentamisvelvoitteen mukaisesti rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun asuin-, liike- ja toimitilarakennusta koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman.
- 18.2 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan **Virhe. Viitteen I ähdettä ei löytynyt.** vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 16.5 vastaisesti.
- 18.3 Jos tässä kohdassa mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa, 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 17.1, 17.2 ja 17.3 mukaisesti

19. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 19.1 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 xx. päivänä xxxxxxxkuuta 2023

VANTAA KAUPUNKI

SSA RAKENNUS OY, omasta puolestaan sekä perustettavan/perustettavien yhtiöiden lukuun

xxxxxxx xxxxxxxxx
valtuutettuna

Hannu Riikola
valtakirjalla



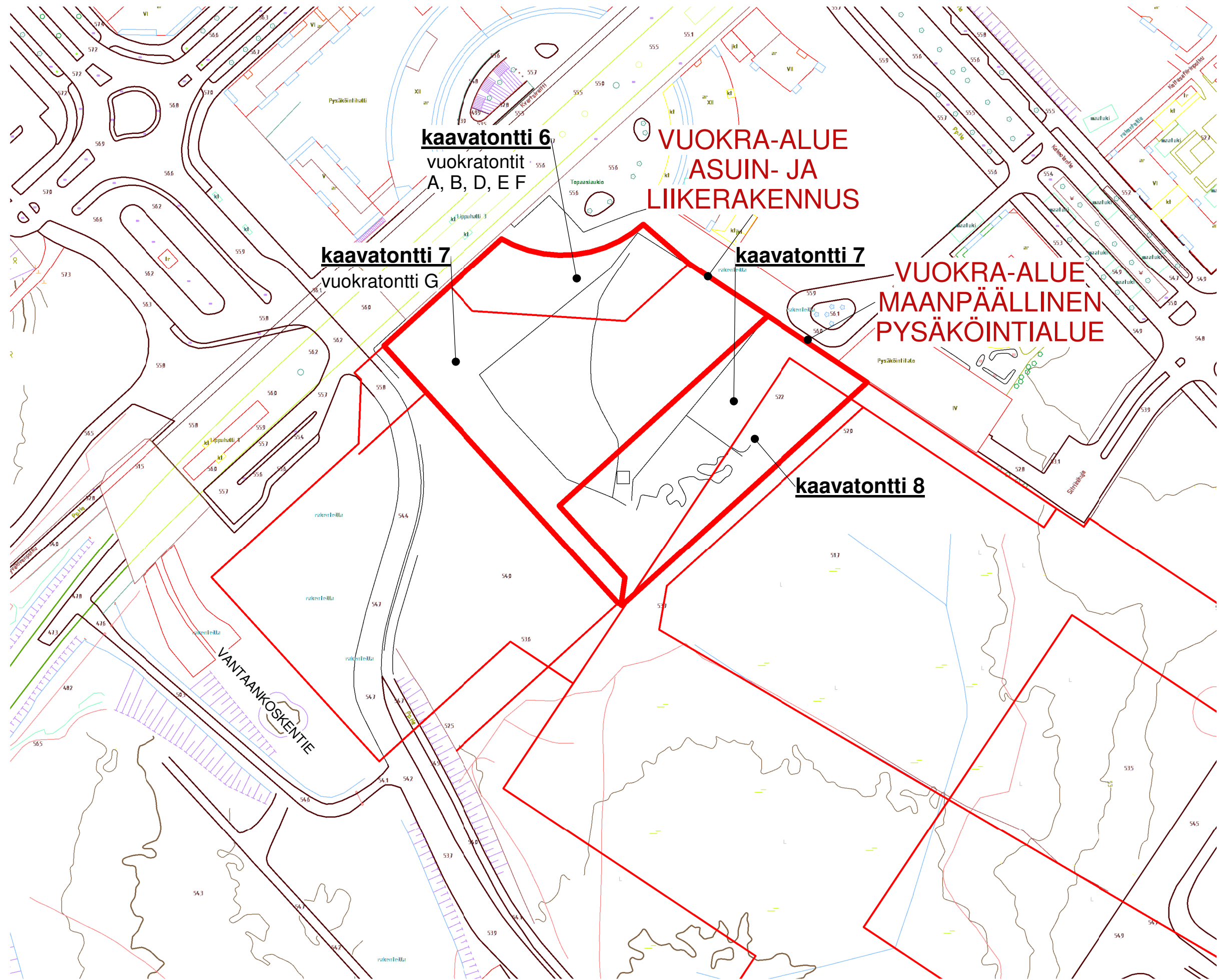
Liitteet

Liite A	Toteutus sopimus
Liite 1A	Kartta Vuokra- alueesta pohjakartalla
Liite 1B	Kartta Vuokra- alueesta asemakaavakartalla
Liite 1C	Tonttijaon luonnos
Liite 2	Alustava hankeaikataulu
Liite 3	Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta
Liite 5	Liikennejärjestelyt / väliaikaisen tien vuokra-alue
Liite 6	Hankkeen rajapinnat katuverkkoon
Liite 8	Asuintornin luonnossuunnitelmat 07.10.2022

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistäjana todistan, että lakimies xxxxxx xxxxxx valtuutettuna Vantaan kaupungin puolesta vuokranantajana/myyjänä ja Hannu Riikola valtakirjalla SSA Rakennus 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 xx. päivänä xxxxxxxxkuuta 2023



kaavatontti 6
vuokratontit
A, B, D, E F

**VUOKRA-ALUE
ASUIN- JA
LIIKERAKENNUS**

kaavatontti 7
vuokratontti G

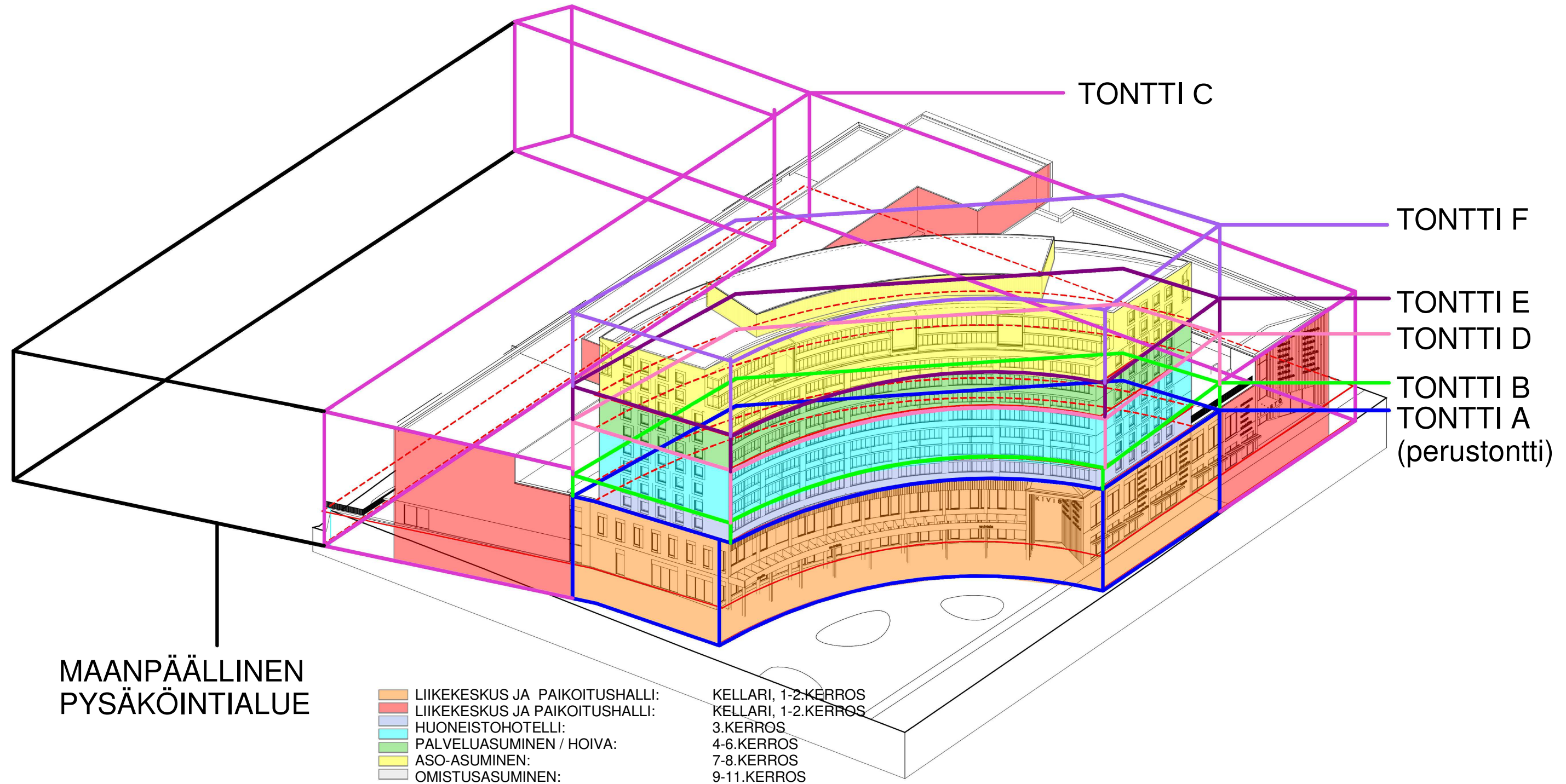
kaavatontti 7

**VUOKRA-ALUE
MAANPÄÄLLINEN
PYSÄKÖINTIALUE**

kaavatontti 8

ALUSTAVA

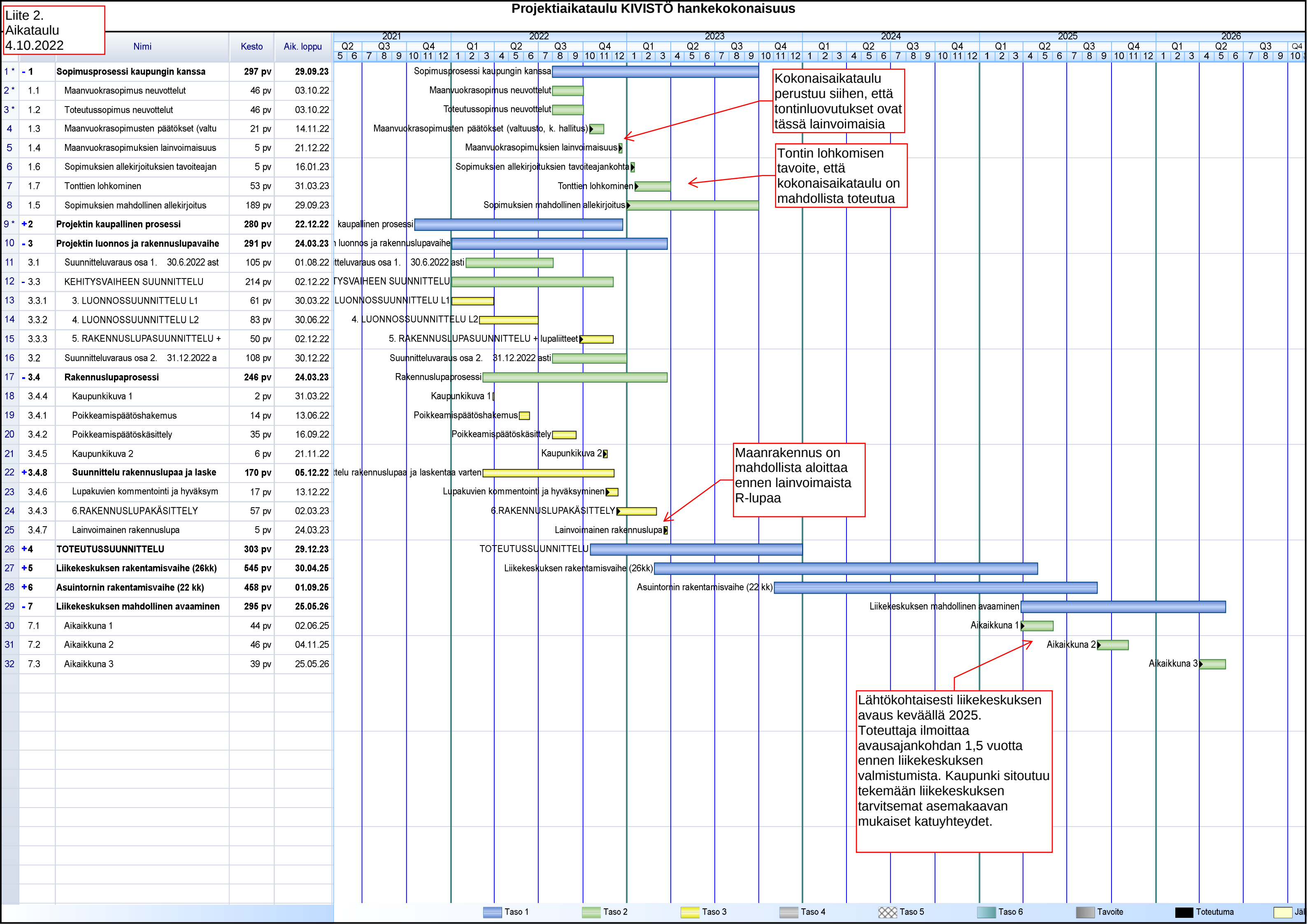
Kivistö liikekeskus
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
vuokra-alue pohjakartalla 1:1500

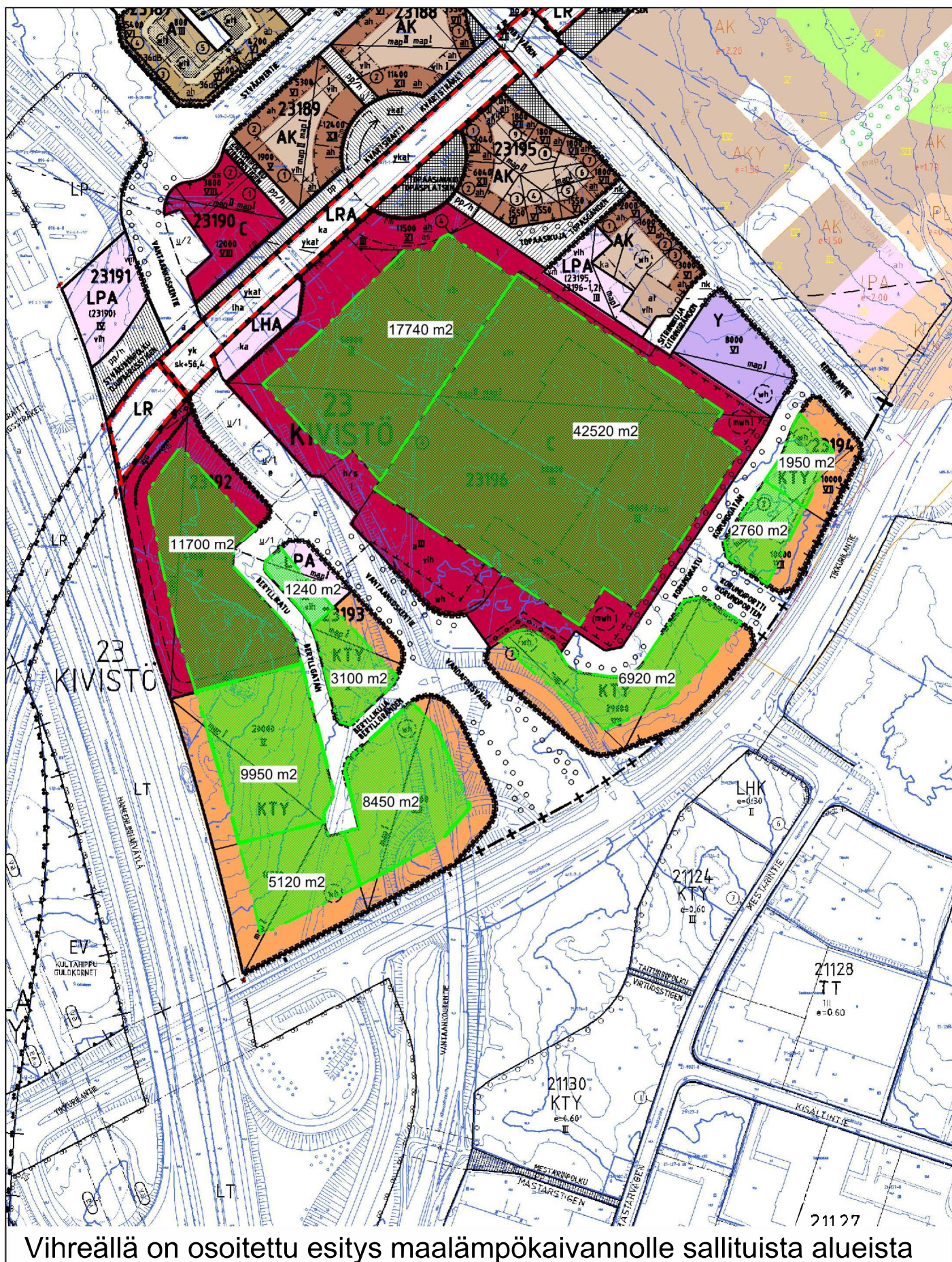


ALUSTAVA

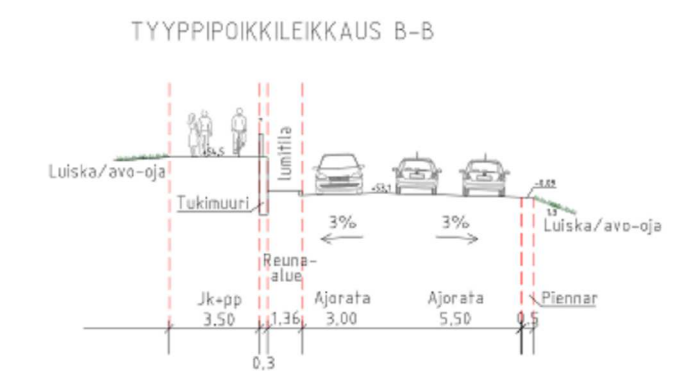
Kivistö liikekeskus
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
TONTTIJAON LUONNOS, 3D kiinteistöt

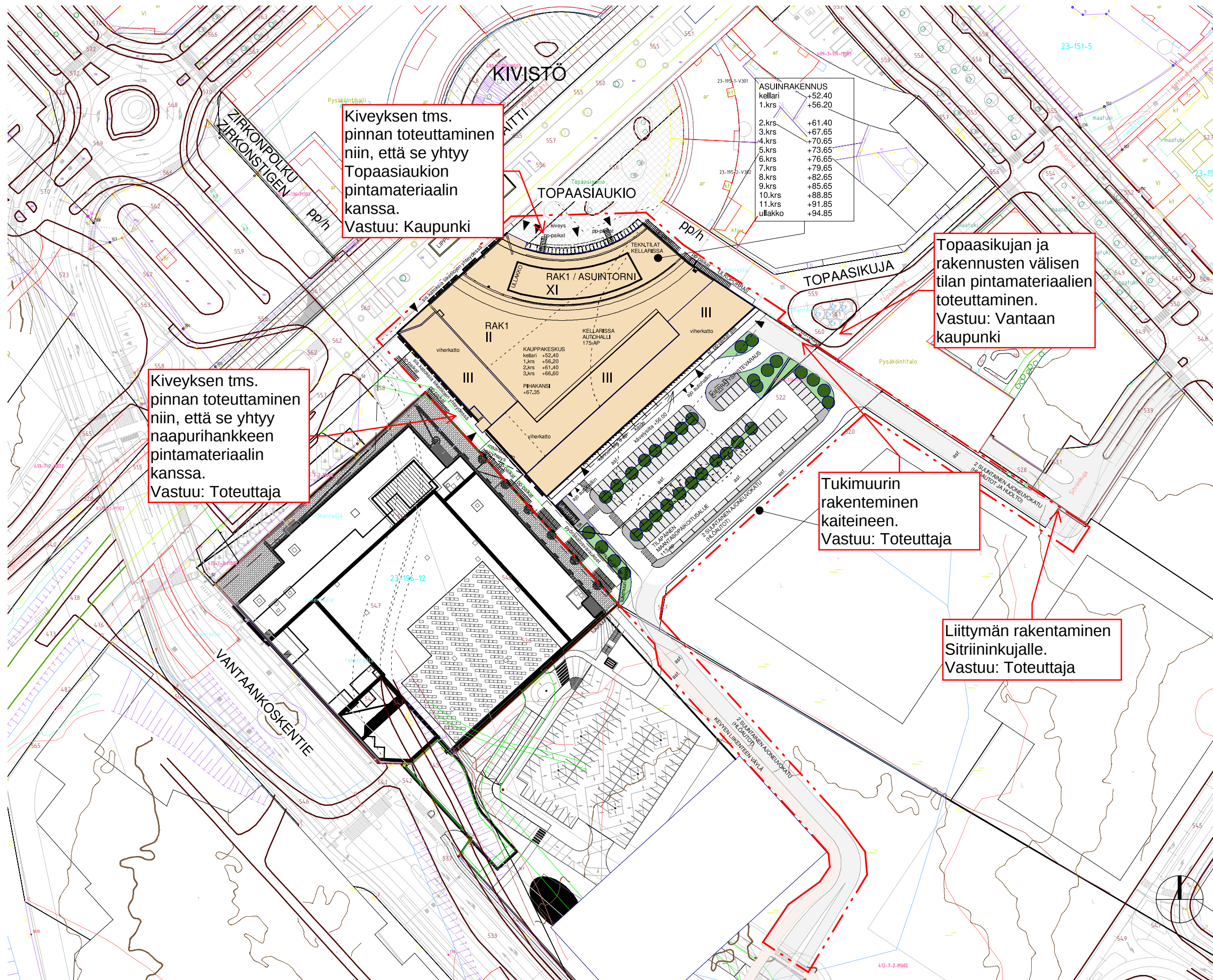
Projekti- ja aikataulu KIVISTÖ hankekokonaisuus





Vihreällä on osoitettu esitys maalämpökaivannolle sallituista alueista





Kiveyksen tms. pinnan toteuttaminen niin, että se yhtyy Topaasiaukion pintamateriaalin kanssa.
Vastuu: Kaupunki

Kiveyksen tms. pinnan toteuttaminen niin, että se yhtyy naapurihankkeen pintamateriaalin kanssa.
Vastuu: Toteuttaja

ASUINRAKENNUS	
kellari	+52.40
1.krs	+56.20
2.krs	+61.40
3.krs	+67.65
4.krs	+70.65
5.krs	+73.65
6.krs	+76.65
7.krs	+79.65
8.krs	+82.65
9.krs	+85.65
10.krs	+88.85
11.krs	+91.85
ullakko	+94.85

Topaasikujan ja rakennusten välisen tilan pintamateriaalien toteuttaminen.
Vastuu: Vantaan kaupunki

Tukimuurin rakentaminen kaiteineen.
Vastuu: Toteuttaja

Liittymän rakentaminen Sitriininkujalle.
Vastuu: Toteuttaja

RAKENNUSPAIKAN (TONTTI 6 JA OSA TONTISTA 7) RAKENNUSOIKEUS JA LAAJUUSTIEDOT

ASEMAKAAVAN TONTILLA 6
RAKENNUSOIKEUS 11500 k-m²
RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 14000 k-m²
YLITYS 2500 k-m²

ASEMAKAAVAN TONTILLA 7
RAKENNUSOIKEUS 50000 k-m²
MUUTOSALUEELLA RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 11800 k-m²
JÄLJELLÄ 38200 k-m²

RAKENNUKSEN PALOLUOKKA ON P1.
Rakennus liitetään kunnalliseen kaukolämpö-, jätevesi-, sadevesiviemäri- ja vesijohtoverkkoon sekä sähköverkkoon.

JÄTTEET
Jätteet jätepuristimiin ja suojattuihin jäteastioihin

PIHA
Maanpinnan ja pihan kallistukset erillisen piha- ja pinnantasaussuunnitelman mukaan
Pihan ja pikakannen istutukset ja pintamateriaalit erillisen pihasuunnitelman mukaan

HULEVEDET
Hulevedet käsitellään tonttien sisällä erillisen hulevesisuunnitelman mukaan

AUTOPAIKAT

Suunnitelmassa:

Autohallissa	175
Kävelykannen alla pihalla	8
Autopaikat yhteensä:	183 ap

Pihalla oleva tilapäinen paikoitusalue 113 ap

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Suunnitelmassa:

Kellarissa sisällä

1.kerroksessa sisällä

Katutasolla

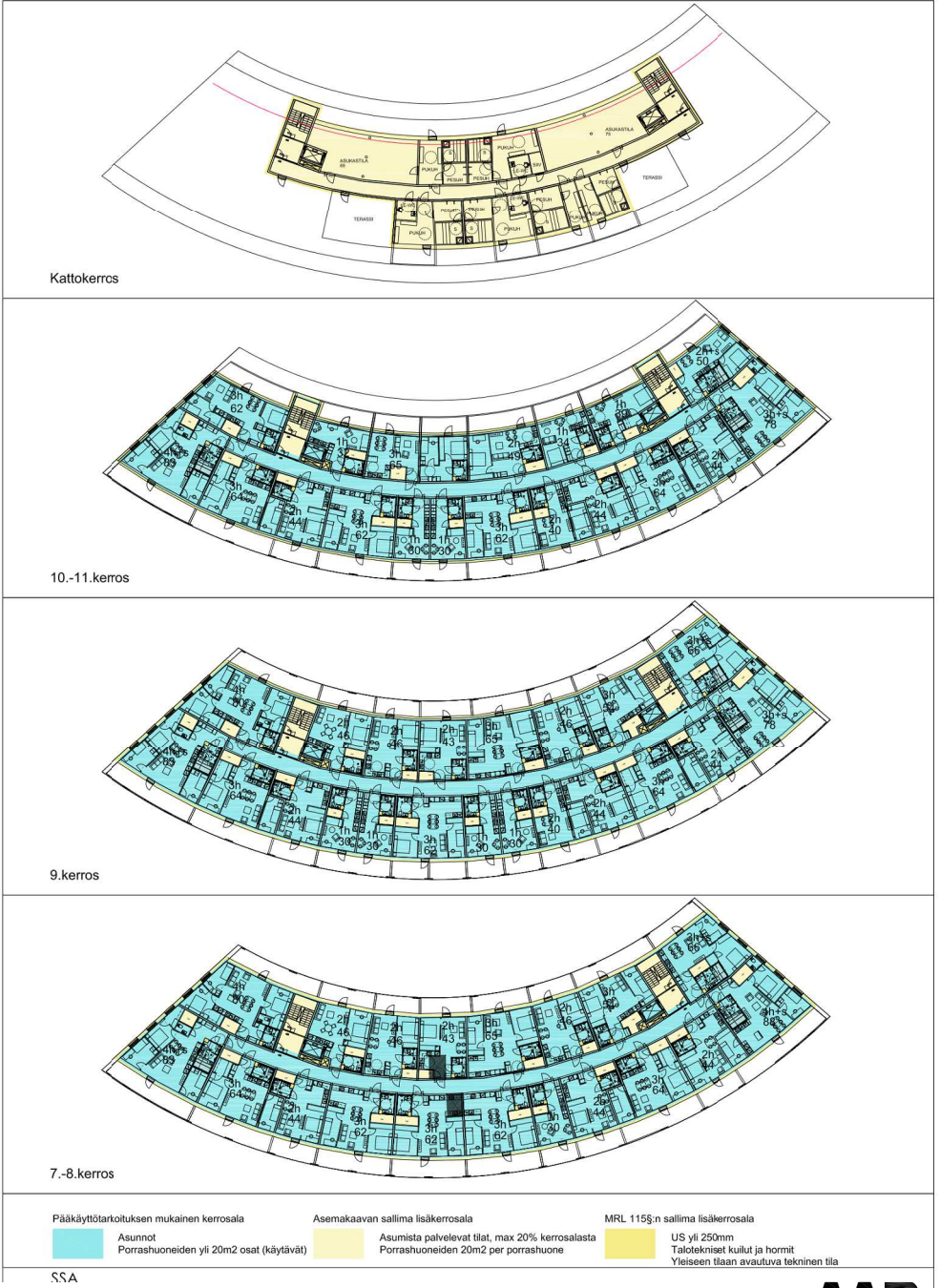
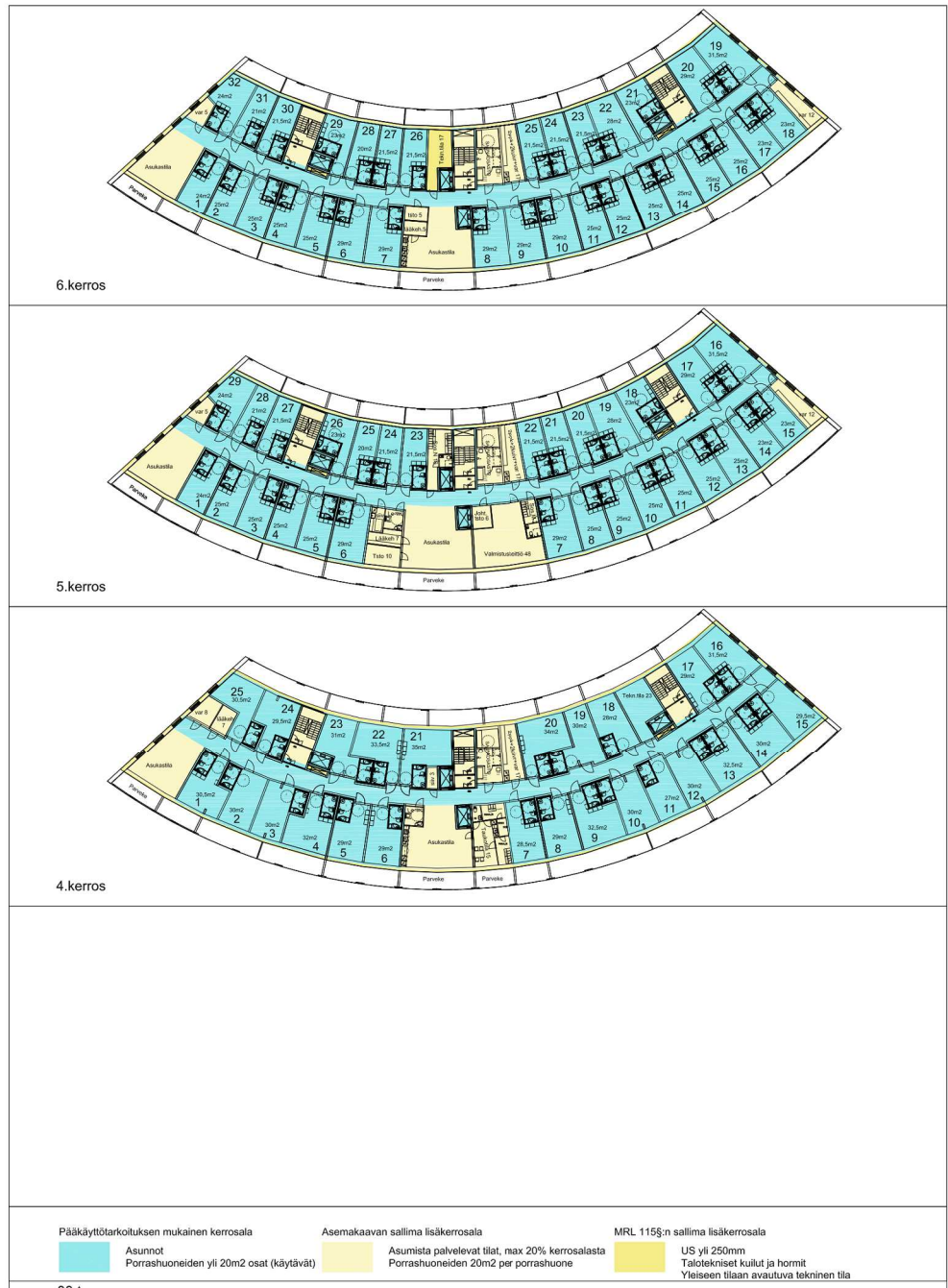
Katutasolla

Polkupyöräpaikat yhteensä:

97 (lukittava)
86 (lukittava)
158 (sääsuojassa)
139 (avopaikat)
460 pp

Tämä piirustus selventää Vantaan kaupungin ja toteuttajan vastuita liittyen rakennettavan hankkeen rajapintoihin.





		Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)			
		A	B	C	D
		Pääkäyttötark. muk. kem2	Muu sallittu kem2 (prsh)	Muu sallittu kem2 (mikä ?)	Rakennus- oikeudellinen kem2 yhteensä (A+B+C)
HOIVA	4. kerros	891	195		1086
	5. kerros	832	195		1027
	6. kerros	922	195		1117
ASO	7. kerros	1147	120		1267
	8. kerros	1153	120		1273
	9. kerros	1151	120		1271
GRYNDI	10. kerros	1045	120		1165
	11. kerros	1045	120		1165
	Ullakkokerros				0
YHTEENSÄ		8186	1185	0	9371