



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**")

Vuokralainen/ostaja

Tontti A, kerrokset 1-2 ja kellarikerros
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhteisvastauallisten yhtiöiden lu-
kuun

Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä "**Vuokralainen A**")

Tontti B, kerros 3
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhteisvastauallisten yhtiöiden lu-
kuun

Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä "**Vuokralainen B**")

Tontti C
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhteisvastauallisten yhtiöiden lu-
kuun

Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä "**Vuokralainen C**")

SSA Rakennus Oy vastaa yhteisvastaallisesti Vuokralaisen kanssa kaikkien tämän sopimuksen Vuokralaista koskevien sopimusvelvoitteiden täyttämisestä, 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 (määritelty jäljempänä) mukaisesti riippumatta siitä, siirtyvätkö Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet SSA Rakennus Oy:n perustamalle yhdelle tai useammalle kiinteistösaakeyhtiölle.

Vuokrauksen kohde

- A. Osa noin 2194 m²:n suuruisesta asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tonttijaon mukaisesta tontista 6 korttelissa 23196 Vantaan kaupungin 23. kaupunginosassa (Kivistö). Vuokra-alue muodostuu osasta määräaloja 92-409-3-136-M503 (noin 1931 m²) ja 92-871-1-1-M503 (noin 263 m²).

Vuokrauksen kohteesta muodostuu kolmiulotteisen tonttijaon peruskiinteistö. Vuokrauksen kohde käsittää ensimmäisen ja toisen kerroksen sekä kellarikerroksen. Vuokrauksen kohde (jäljempänä ”**Vuokra-alue**”) on esitetty liitteessä 1A ja 1B. Vuokra-alueen rakennusoikeus on noin 1498 k-m².

Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslu-pahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten Vuokralaiselle A vuokrat-tava tontti A, joka käsittää kerrokset 1–2 ja kellarikerroksen. Vuokralai-selle A vuokrattava kellarikerros varataan pysäköintitiloja, huoltopihan, teknisiä tiloja, liikekerrosten varastotiloja ja jätehuollon tiloja sekä asuinkerrosten tarvitsemia väestönsuojia ja varastotiloja varten. Tontti-jaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella tontti varataan asemakaavan mukaisesti liikerakentamiselle. Rakennus-luvan jälkeen tontti on lohottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C.

- B. Osa noin 2194 m²:n suuruisesta asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tonttijaon mukaisesta tontista 6 korttelissa 23196 Vantaan kaupungin 23. kaupunginosassa (Kivistö). Vuokra-alue muodostuu osasta määräaloja 92-409-3-136-M503 (noin 1931 m²) ja 92-871-1-1-M503 (noin 263 m²).

Vuokrauksen kohde käsittää kolmannen kerroksen. Vuokrauksen kohde (jäljempänä ”**Vuokra-alue**”) on esitetty liitteessä 1A ja 1B. Vuokra-alueen rakennusoikeus on noin 1275 k-m².



Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslu-pahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten vuokrattava tontti A. Tont-tijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella Vuokralaiselle B vuokrattava Tontti B kolmannelta kerroksesta vara-taan asemakaavan mukaisesti huoneistohotellia varten. Rakennusluvan jälkeen tontti on lohkottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C.

- C. Noin 7545 m²:n suuruinen määräala asemakaavan mukaisesta ohjeelli-sesta tontista 7 korttelissa 23196 Vantaan kaupungin 23. kaupungin-osassa (Kivistö). Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-409-3-136-M503 (noin 6225 m²), 92-871-1-1-M503 (noin 315 m²) ja 92-409-3-131-M501 (noin 1005 m²).

Vuokrauksen kohde käsittää koko tontin. Vuokrauksen kohde (jäljem-pänä **"Vuokra-alue"**) on esitetty liitteessä 1A ja 1B. Vuokra-alueen ra-kennusoikeus on noin 11322 k-m².

Alustava tonttijako on liitteenä 1C. Tontti on lohkaistavissa tonttijaon voimaantulon jälkeen.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa liike- ja toimitilarakennusta (jäl-jempänä **"Liikekeskus"**) varten. Liikekeskustaa koskevat Vantaan kaupungin-hallituksen esityksen xx.xx.202x § xx liitteenä olleet 7.10.2022 päivätyt oh-jeelliset suunnitelmat ovat tämän sopimuksen liitteenä 7.

Kohde A vuokrataan liikekeskuksen rakentamista varten. Ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sijoittuvat varsinaiset liiketilat sekä kellarikerrokseen py-säköinti-, huolto- sekä tekniset tilat.

Kohde B vuokrataan huoneistohotellia varten. Kohde B sijoittuu kolmanteen kerrokseen.

Kohde C vuokrataan liikekeskuksen rakentamista varten, joka sisältää kella-rikerroksen ja maanpäälliset kerrokset. Liikekeskus rajoittuu Topaasiaukioon ja asemakaavan mukaiseen ohjeelliseen tonttiin 6.

Osapuolet toteavat, että SSA Rakennus Oy:n velvollisuudesta toteuttaa



Vuokra-alueelle edellä mainittu Liikekeskus on laadittu erillinen tämän sopimuksen liitteenä A oleva toteutussopimus (jäljempänä ”**Toteutussopimus**”), jonka Kaupunki ja SSA Rakennus Oy ovat allekirjoittaneet samassa yhteydessä tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen, asuinkerrostalon maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen, maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimuksen ja väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

Asemakaava

Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa ja erikoiskaupan suuryksiköitä). Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi 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.

A ja B

Erikseen todetaan, että asemakaavan mukainen as-rakennus-ala ei koske tämän maanvuokrasopimuksen mukaista Vuokra- aluetta. Vuokra-alueelle ei siis saa rakentaa asuntoja. Asemakaavamääräysten mukaisesti maantasokerrokseen saa rakentaa kuitenkin asumisen yhteyteen sopivia harrastus- ja asukastiloja rakennusoikeuden lisäksi.

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-alue vuokrataan viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa xx.xx.2023 ja päättyy xx.xx.2073.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra määräytyy Vuokra-alueen rakennusoikeuden (k-m²) arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta seuraavasti:

- 1. krs:n tilat 500 €/k-m² (viisisataa euroa kerrosneliometriä kohti)
- 2. krs:n tilat 250 €/k-m² (kaksisataaviisikymmentä euroa kerrosneliometriä kohti)
- 3. krs:n huoneistohotelli ja muut liiketilat sekä kellarikerroksen liiketilat 125 €/k-m² (satakaksikymmentäviisi euroa kerrosneliometriä kohti).



Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien vuoden 2025 loppuun asti (1.x.2023-31.12.2025) ajan 3 % (kolme prosenttia) ja tämän jälkeen 5 % (viisi prosenttia) edellä mainitusta rakennusoikeuden arvosta.

- 2.2 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 edellä mainitusta rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu Kaupungista, Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä tai muusta seikasta, jota Vuokralainen ei ole voinut välttää taikka voittaa.
- 2.3 Yllä todetusta huolimatta, ensimmäisen vuoden vuokra (1.2.2023-31.1.2024) perustuu tämän sopimuksen liitteenä 7 olevan Liikekeskuksen luonnossuunnitelman 7.10.2022 mukaisiin Liikekeskuksen kerros- ja tilakohtaisiin kerrosneliömetrimääriin.
- A. Vuotuinen vuokra on siten vuokra-ajan alkaessa 18725 euroa (kahdeksantoistatuhatta seitsemänsataakaksikymmentäviisi euroa).
- B. Vuotuinen vuokra on siten vuokra-ajan alkaessa 4781 euroa (neljätuhatta seitsemänsataakahdeksankymmentäyksi euroa).
- C. Vuotuinen vuokra on siten vuokra-ajan alkaessa 112131 euroa (satakaksitoistatuhatta satakolmekymmentäyksi euroa).
- 1.1.2024 lukien vuokran määrityksen perusteina käytetään Liikekeskuksen rakennusluvan mukaista rakennusoikeutta kohdan 2.1 mukaisin periaattein.
- 2.4 Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on vuokra-ajan 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.

- 2.6 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.
- 2.7 Kaupunki on perinyt kaupunginhallituksen 17.1.2022 § 31 päätöksen mukaisesti varausmaksua SSA Rakennus Oy:ltä 1.7.2022 lähtien. Varausmaksu on ollut 2,5 % 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 liikeraikentamista 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 Vuokra-alue A: Vuokralainen sitoutuu jättämään Liikekeskusta 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 Liikekeskuksen kellaritiloineen, jonka kerrosala on vähintään 1 400 k-m². 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 liikekeskuksen, jonka kerrosala on vähintään 1 400 k-m². Vuokralainen sitoutuu rakentamaan liikekeskuksen niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

Vuokra-alue B: Vuokralainen sitoutuu jättämään Liikekeskusta 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 huoneistohotellin kolmanteen kerrokseen, jonka kerrosala on vähintään 1 200 k-m². 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 huoneistohotellin, jonka kerrosala on vähintään 1 200 k-m². Vuokralainen sitoutuu rakentamaan huoneistohotellin niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

Vuokra-alue C: Vuokralainen sitoutuu jättämään Liikekeskusta 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 Liikekeskuksen, jonka kerrosala on vähintään 11 000 k-m². 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 liikekeskuksen, jonka kerrosala on vähintään 11 000 k-m². Vuokralainen sitoutuu rakentamaan liikekeskuksen niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

- 4.2 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Liikekeskukseen kuuluvat rakennukset on toteutettu kohdan 4.1 mukaisesti ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

5. Vuokra-alueen lunastusoikeus (kiinteistökaupan esisopimus)

- 5.1 Vuokralaisella tai tämän osoittamalla taholla on oikeus ostaa Liikekeskuksen Vuokra-alueet, kun Vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitetun Liikekeskuksen rakentamiseen. Rakentamisen valmiusasteen määrittää rakennuslupaviranomainen antamallaan todistuksella.



- 5.2 Asemakaavan mukainen ohjeellinen tonttijaon mukainen tontti 6, josta Vuokra-alueen mukainen tontti on lohkaistu, on kuitenkin Vuokralaisten A ja B kummankin ostettava oma tonttinsa samanaikaisesti. Vuokra-alueen kiinteistökaupat tehdään kummankin Vuokralaisen osalta erikseen.
- 5.3 Kauppahinta perustuu Vuokra-alueella sijaitsevan Liikekeskuksen rakennusluvan mukaiseen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärään ja kohdassa 2.1 määriteltyihin kerrosneliömetrihintoihin maanvuokrasopimuksen kohtien 2.4 ja 2.5 periaatteiden mukaisesti elinkustannusindeksillä ja 20 vuoden välein auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioimiin tarkistettuihin kerrosneliömetrihintoihin.

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 rakennuk-



siin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluisikat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä. 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 kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sprinkler-vesilähteiden riittävydestä eikä rengasjohtoverkosta.
- 8.8 Vuokralainen huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista ja liittää mahdolliset hulevesijärjestelmät kustannuksellaan hulevesiviemäriin.
- 8.9 Vuokralainen vastaa asemakaavan edellyttämän korttelin 23196 läpi kulkevan korttelin sisäisen kulkuyhteyden ylläpidosta parhaaksi katsomallaan tavalla ja siltä osin, kuin kulkuyhteys sijoittuu Vuokra-alueelle.

9. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet

- 9.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset naapurikiinteistöjen kanssa ennen kuin Liikekeskus otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.
- 9.2 Vuokra-alueen oikeudeksi muodostettavia rasitteita ja tehtäviä rasitesopimuksia voivat olla erityisesti anturoiden ja perustusten naapuritonteille sijoittamiseen sekä vesiliittymän johtamiseen liittyvät rasitteet, joihin Kaupunki sitoutuu asemakaavan mukaisen ohjeellisen naapuritontin 7 omistajana myötävaikuttamaan.
- 9.3 Osapuolet sitoutuvat tekemään Liikekeskuksen huoltoliikennettä varten rasitesopimuksen



Kaupungin omistaman asemakaavan mukaisen ohjeellisen tontinosan 7 kanssa niin, että Liikekeskuksen huoltoliikenne järjestetään ensisijaisesti rajoituksetta Kaupungin omistukseen jäävän ohjeellisen tontinosan 7 kautta liitteen 5 mukaisesti.

- 9.4 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 alueen maaperä. Mikäli vuokrakauden aikana Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

11. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

- 11.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Toteutussopimuksen mukaiseen Vuokra-alueen rakentamiseen liittyvää urakoitsijan oikeutta hallita Vuokra-alueita.
- 11.2 Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle, kun kappaleen 4.2 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty. 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. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen osakekannan myynti ei tarkoita Vuokra-alueen vuokraoikeuden siirtämistä.



- 11.3 Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4.2 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 luovutuskirjasta 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. Vuokra-ajan vakuus

- 12.1 Vuokralainen luovuttaa 135 637 € (sadankolmenkymmenenviidentuhannen kuudensadan kolmenkymmenenseitsemän 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.
- 12.2 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.

13. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

- 13.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.
- 13.2 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.
- 13.3 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi



katsomallaan tavalla.

14. Vuokrasuhteen päättyminen

- 14.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Vuokra-alueen lopullinen kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu kohdan 6 mukaisesti. Vuokralainen hakee vuokraoikeusmerkinnän poistoa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.
- 14.2 Mikäli Vuokra-alueen kauppa ei toteudu kohdan 5 mukaisesti, vuokrasuhde päättyy määrälläisen vuokrasopimuksen vuokratukauden päättyttyä kohdan 1.1 mukaisesti.
- 14.3 Vuokrasuhteen päättyessä muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Vuokra-alueen, on Vuokralainen velvollinen Kaupungin pyynnöstä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Vuokra-alueen tasoitettuna, puhdistettuna ja rakenteista vapaana vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavassa kunnossa Kaupungin vapaaseen hallintaan, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.
- 14.4 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.
- 14.5 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 14.3 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 14.11 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.



15. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 15.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.
- 15.2 Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa saa kaataa ja maa-aineksia poistaa rakennusluvan mukaisesti. Puuston ja maa-ainesten myynnistä saatavat tulot kuuluvat Vuokralaiselle.
- 15.3 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.
- 15.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksesta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen 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.
- 15.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen Toteutussopimuksen mukaiseen rakentamiseen liittyviä maatöitä.
- 15.6 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 15.7 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.
- 15.8 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.



16. Sopimussakko

- 16.1 Mikäli Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa 5 %:n vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.
- 16.2 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.
- 16.3 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

17. Sopimuksen purkaminen

- 17.1 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen ei täytä kohdan 4.1 veloitetta rakennusluvan hakemisesta tai, mikäli rakentamisveloitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun Liikekeskustaa koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman.
- 17.2 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan **Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt.** vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 15.5 vastaisesti.
- 17.3 Mikäli tässä kohdassa mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa neuvotteluissa määrättyyn päivämäärään mennessä, 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 ja 17.2 mukaisesti.

18. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 18.1 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 xxxxxkuuta 2023

VANTAAN KAUPUNKI

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

arvoisa lakimies
valtuutettuna

Hannu Riikola
valtakirjalla

Liitteet

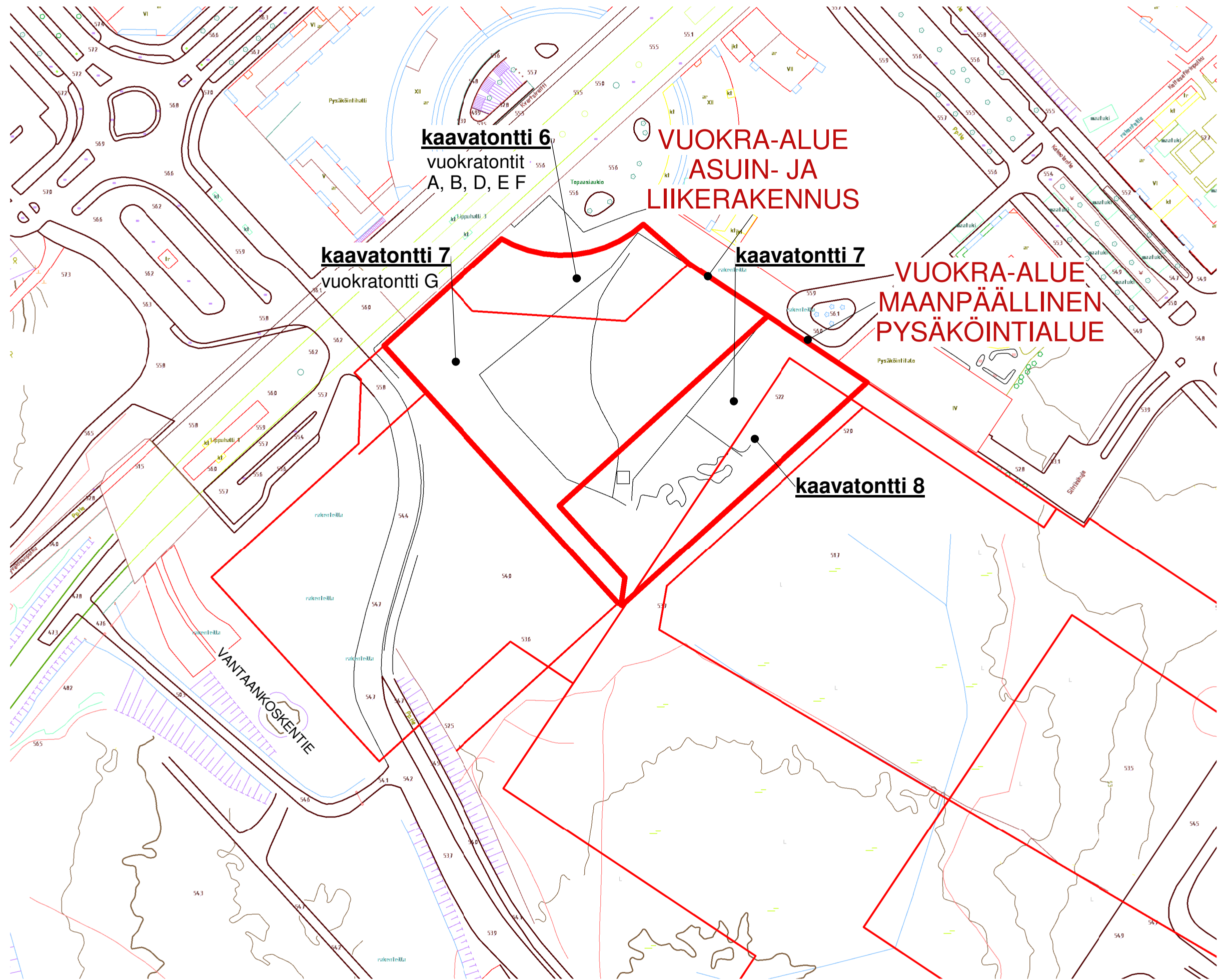
Liite A Toteutus sopimus

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 7	Liikekeskuksen luonnossuunnitelmat 07.10.2022

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies xxx 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 xxxxxkuuta 2022



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

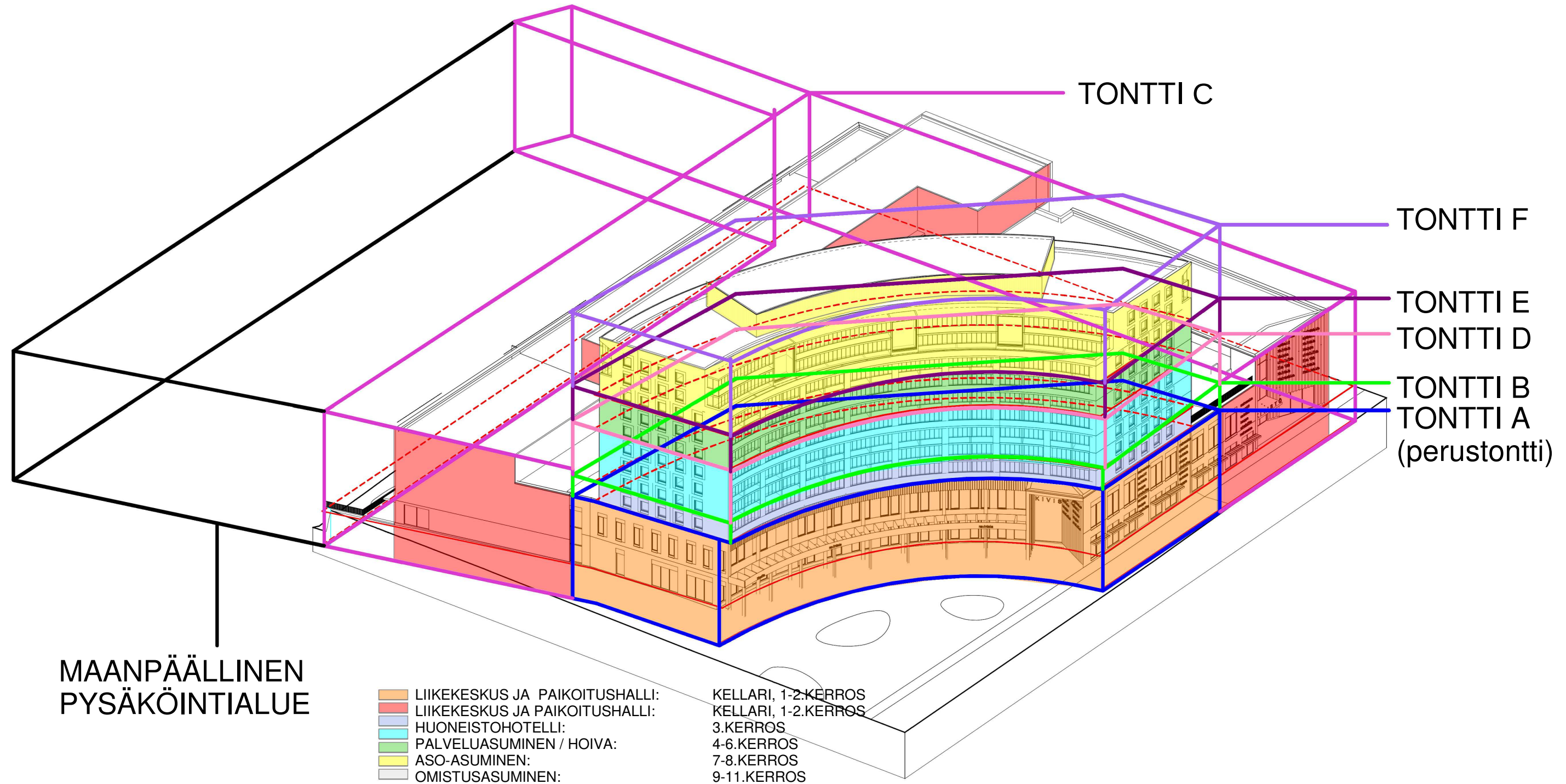
Kivistö liikekeskus
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
vuokra-alue pohjakartalla 1:1500

ALUSTAVA

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

7.10.2022



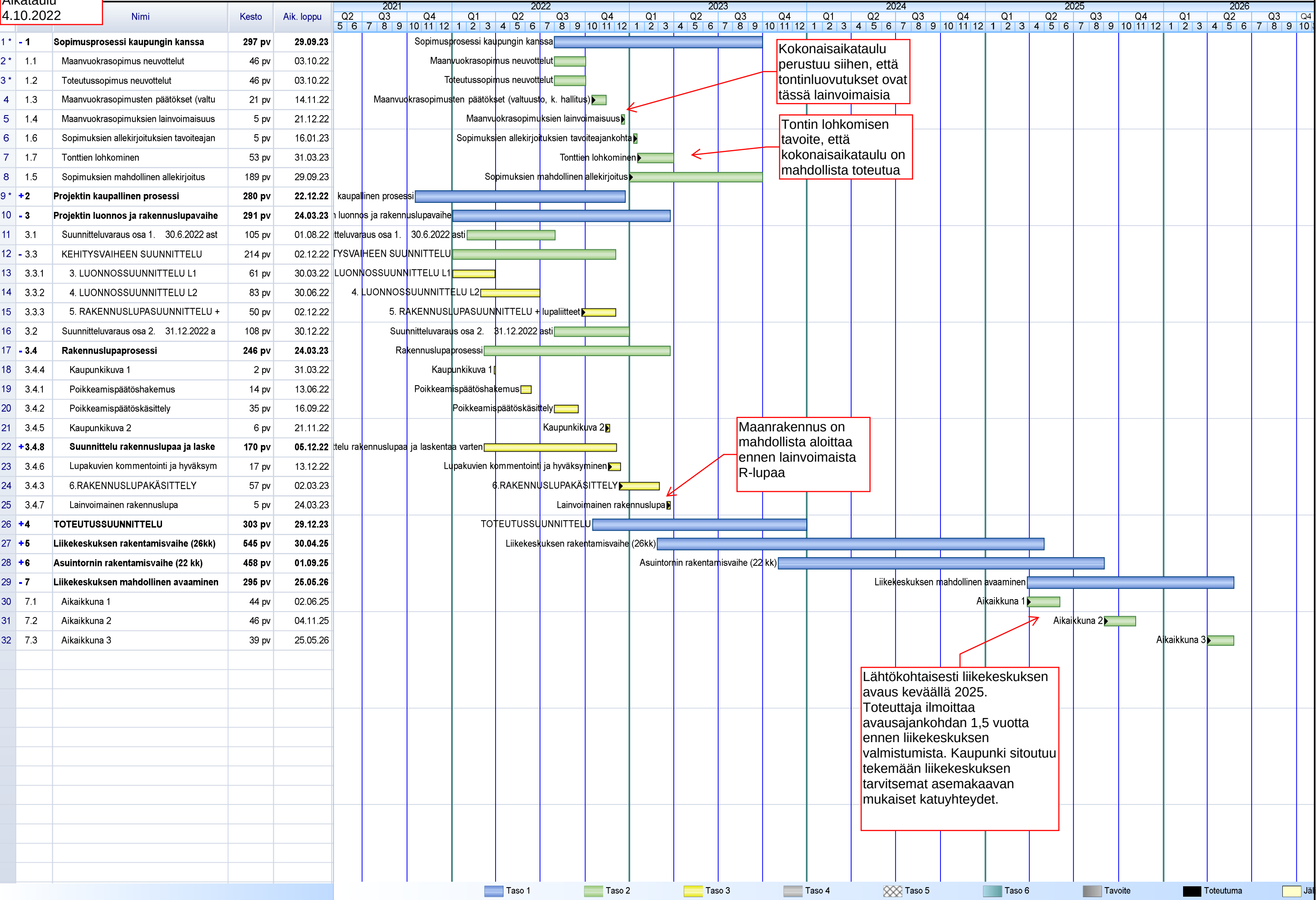


ALUSTAVA

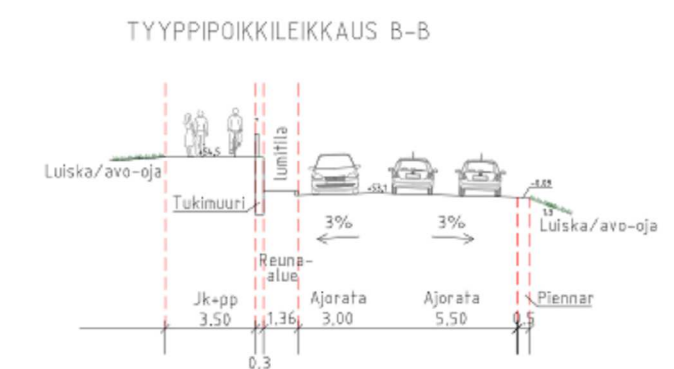
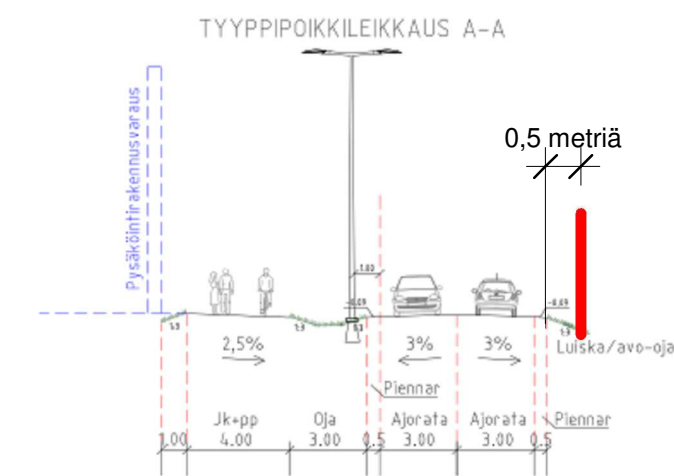
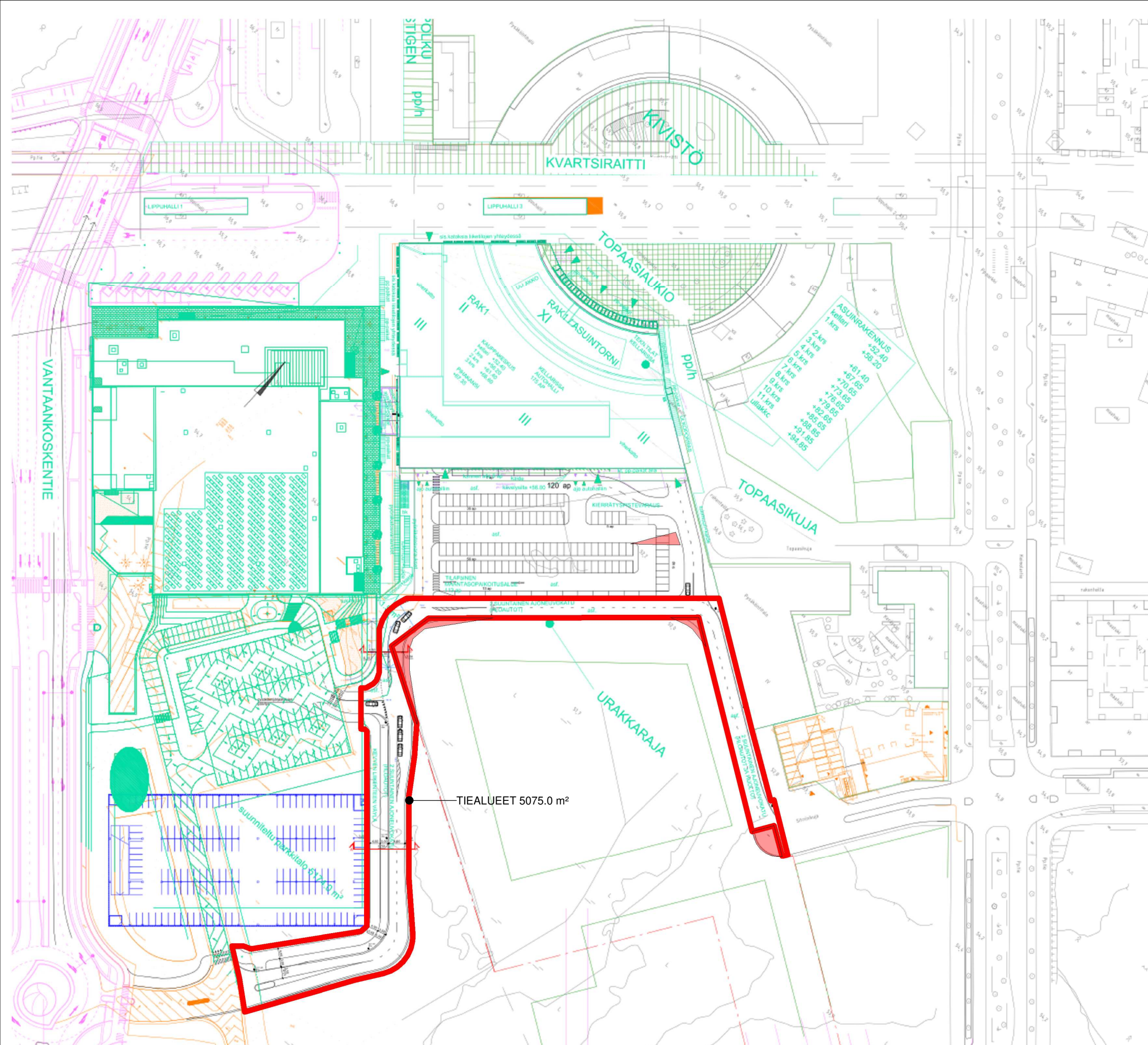
Kivistö liikekeskus
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
TONTTIJAON LUONNOS, 3D kiinteistöt

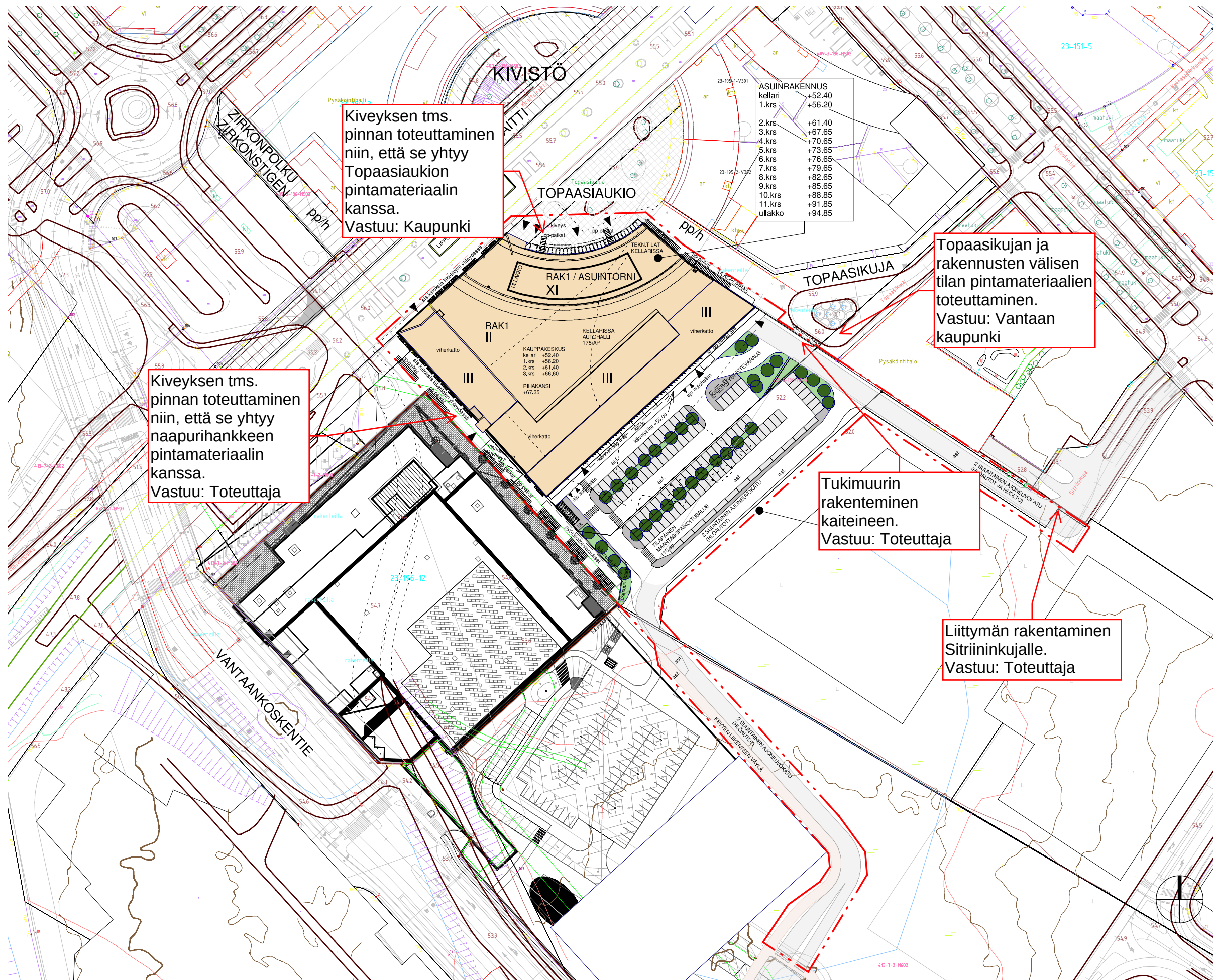
Liite 2.
Aikataulu
4.10.2022

Projekti aikataulu KIVISTÖ hankekokonaisuus









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

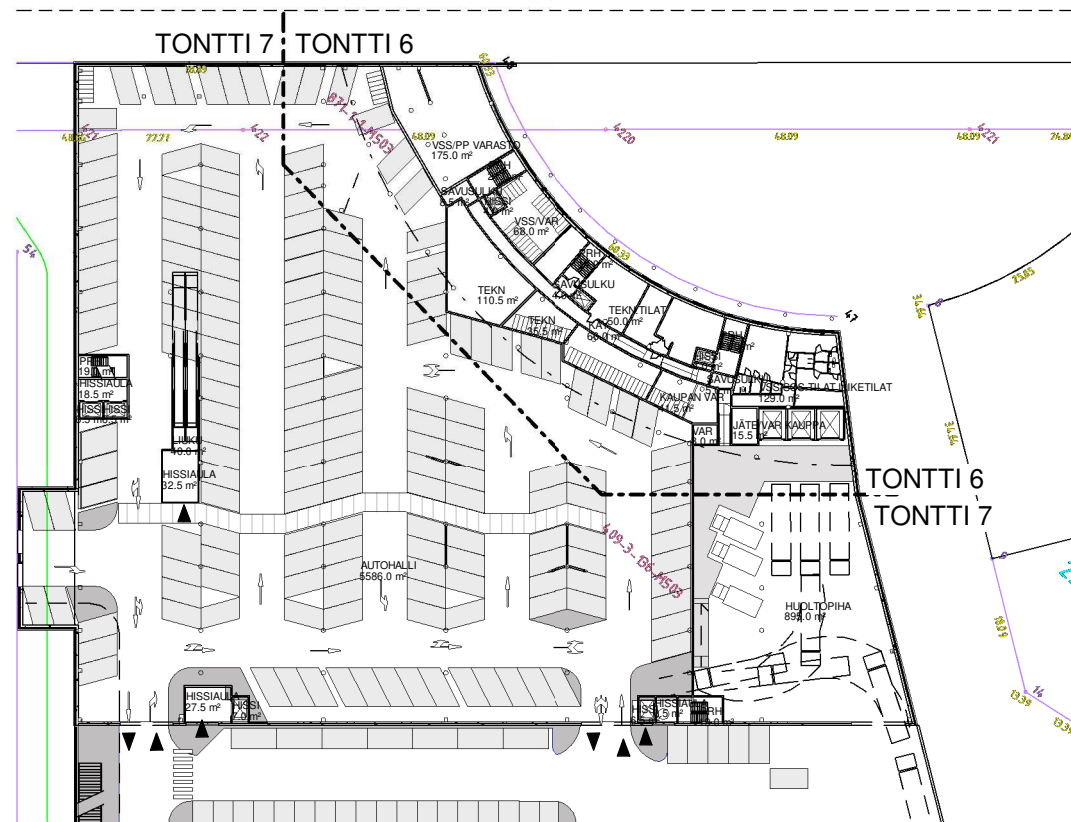
Suunnitelmassa:
Autohallissa 175
Kävelykannen alla pihalla 8
Autopaikat yhteensä: 183 ap
Pihalla oleva tilapäinen paikoitusalue 113 ap

POLKUPYÖRÄPAIKAT

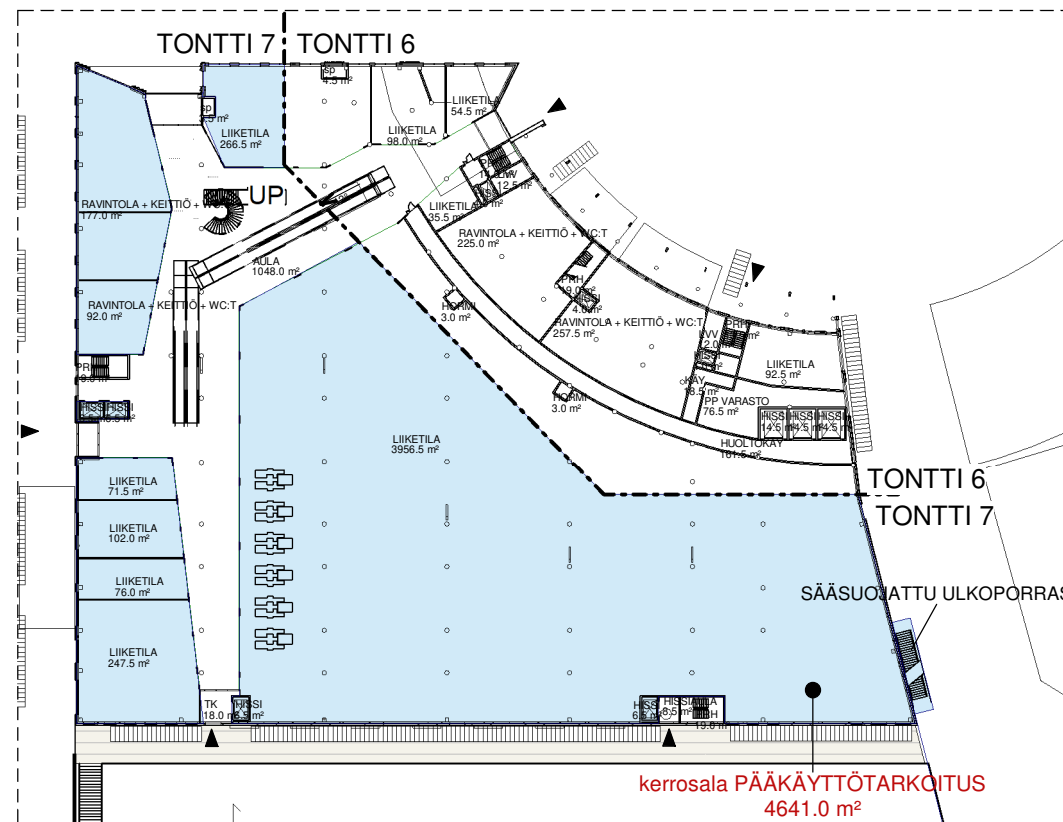
Suunnitelmassa:
Kellarissa sisällä 97 (lukittava)
86 (lukittava)
1. kerroksessa sisällä 158 (sääsuojassa)
Katutasolla 139 (avopaikat)
Polkupyöräpaikat yhteensä: 460 pp

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



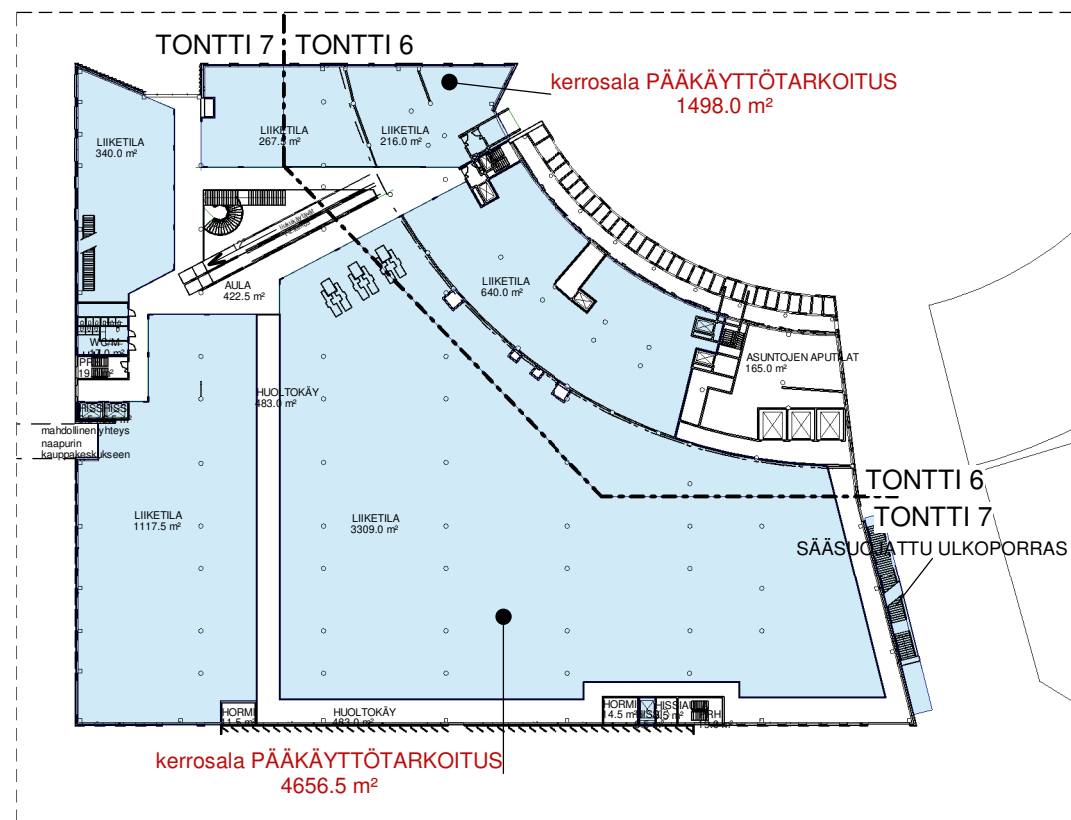


0. kelleri 1 : 1000

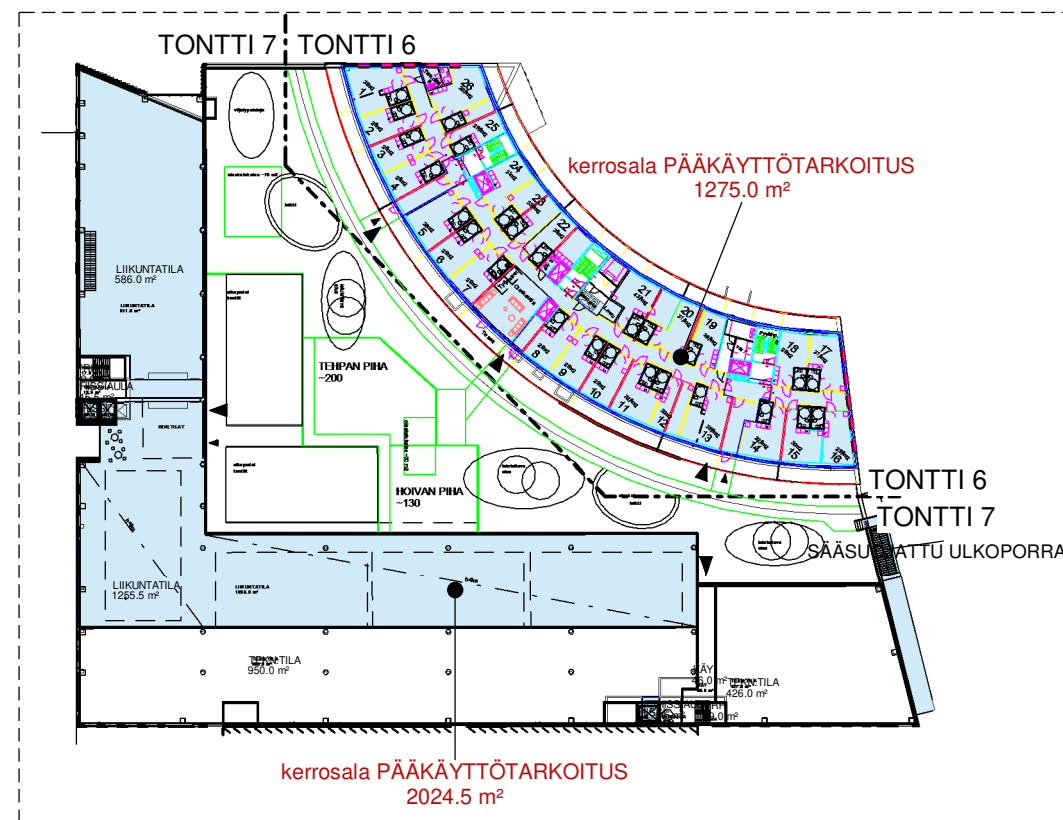


1.krs 1 : 1000

RAKENNUSOIKEUS KERROSALA			
KERROS	PINTA-ALA	KERROSALA	TONTTI
1KRS			
1KRS	KEM RO	4641 m ²	TONTTI 7
		4641 m ²	
2KRS			
2KRS	KEM RO	4656 m ²	TONTTI 7
2KRS	KEM RO	1498 m ²	TONTTI 6
		6155 m ²	
3KRS			
3KRS	KEM RO	2024 m ²	TONTTI 7
3KRS	KEM RO	1275 m ²	TONTTI 6
		3300 m ²	
YHT.		14095 m ²	



2.krs 1 : 1000



3.krs 1 : 1000

0 10 50m



