

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 **Kivistön Parkki Oy** (y-tunnus: 3265545-8)
Ukonvaajantie 7 as 1
02400 Kirkkonummi
(jäljempänä "**Vuokralainen**")

Arena 3.3 Oy vastaa yksin tämän sopimuksen mukaisista **Vuokralaista** koskevista **Vuokra-alueen** (määritelty jäljempänä) rakentamisvelvoitteista riippumatta siitä, siirtyvätkö Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet Arena 3.3 Oy:n perustamalle kiinteistösakeyhtiölle.

Vuokrauksen kohde

Noin 6864 m²:n suuruinen maa-alue, joka on Kivistön kaupunkikeskus 1 - asemakaavan (no 230800) mukainen osa korttelin 23196 tonteista 7 ja 8 Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Vuokrauksen kohde muodostuu seuraavasta kahdesta osasta:

- osasta määräalaa 92-413-7-2-M602 (n. 6799 m²)
- osasta tilaa 92-413-7-2 (n. 65 m²).

Vuokrauksen kohde (jäljempänä "**Vuokra-alue**") on esitetty liitteessä 1.

Kaupunki vastaa tonttijaosta ja lohkomisesta.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa noin 1000 autopaikan pysäköintilaitosta varten (jäljempänä "**Pysäköintilaitos**"). Vuokra-alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen kerrosluku on viisi.

Vuokra-alue on asemakaavassa varattu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), jonne saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita sekä toimisto- ja kokoustiloja. Vuokra-alueelle on asemakaavassa osoitettu osia ohjeellisesta hulevesialueesta, nelikerroksisesta pysäköintitalosta, korttelin sisäisestä ajoyhteydestä ja varsinaisesta rakennusalueesta.

1. Vuokra-aika

- 1.1** 00000000Vuokra-alue vuokrataan neljänkymmenen (40) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa 1.10.2023 ja päättyy 30.9.2063.

Pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimus

2. Vuokra

Vuokra määräytyy Vuokra-alueen käyttämän maapinta-alan (m²) arvon perusteella. Maapinta-ala arvo on neljäkymmentäkaksi euroa neliometriä kohti (42 €/m²).

Pysäköintitontin vuosivuokra Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä neljätoistatuhatta neljäsataaneljätoista euroa (14 414 €).

- 2.1** Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien vuoden 2025 loppuun (1.10.2023-31.12.2025) asti kahdeksantuhatta kuusisataaneljäkymmentäyhdeksän euroa (8649 €) vuodessa (3 % Vuokra-alueen arvosta), ja tämän jälkeen neljätoistatuhatta neljäsataaneljätoista euroa (14 414 €) vuodessa (5 % Vuokra-alueen arvosta).
- 2.2** 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.
- 2.3** 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.
- 2.4** Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden kuluttua, 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. Tämän kohdan mukainen vuokrantarkistus tehdään 1.1.2043 ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.

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.

Pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimus

- 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.

Pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimus

4. Rakentamisvelvoite

- 4.1** Vuokralainen sitoutuu jättämään Pysäköintilaitosta koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle yhdeksän kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.
- 4.2** Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennuslupan voimaantulosta ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennuslupan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan (Kivistön kaupunkikeskus 1, numero 230800) ("**Asemakaava**") ja asemakaavasta myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaisen Pysäköintilaitoksen, jossa on noin 1000 autopaikkaa.
- 4.3** Vuokralainen sitoutuu rakentamaan Pysäköintilaitoksen niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennuslupan voimaantulosta.
- 4.4** Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Pysäköintilaitokseen 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 neljätoistatuhatta neljäsataaneljätoista euron (14 414 €) suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen/panntaussitoumuksen 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

Pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimus

- 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.
- 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 sallii, että Pysäköintilaitoksen läpi kulkee rasiteoikeuteen perustuva ajoyhteys Vantaankoskentie kiertoliittymän luota Kivistön palvelukeskittymään. Ajoyhteys on suunnattava siten, että se on suorassa linjassa kohti Kivistön palvelukeskittymän kellaripysäköinnin kulkuaukkoa. Ajoyhteyden on oltava käytettävissä joka päivä klo 00–24 siitä lähtien, kun Kivistön palvelukeskittymä avataan. Mikäli ajoyhteys joudutaan sulkemaan väliaikaisesti, niin Vuokralainen on velvollinen järjestämään korvaavan ajoyhteyden siksi ajaksi. Kivistön palvelukeskittymän kellaripysäköinnin sisäänajo on osoitettu liitteessä 3.
- 8.9** Vuokralainen sallii Kivistön palvelukeskittymästä ja sen maanpäälliseltä pysäköintialueelta

Pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimus

tulevan sadevesiviemärilinjän kulkevan Pysäköintilaitoksen alitse Korundikadun jatkeen päässä olevalle sadevesikaivolle. Sadevesiviemärilinja on liitteenä 4.

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

- 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.
- 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

Pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimus

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. 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.
- 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 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 viisikymmentätuhatta euroa (50 000 €).
- 15.2** Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.2 mukaista rakentamisen aloittamisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa viisikymmentätuhatta euroa (50 000 €).
- 15.3** Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.3 mukaista Pysäköintilaitoksen avaamisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kolmekymmentätuhatta euroa (30 000 €).
- 15.4** Mikäli Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan

Pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimus

kolmannelle tai kohdan 10.3 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 veloitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisveloitteen mukaista rakentamista ei ole kohdan 4.2 mukaisesti ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa Pysäköintilaitosta 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 13.5 vastaisesti. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa Vuokralaiselle, eikä Vuokralaisella ole oikeutta 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 jatkoehditettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty sopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta,
- b) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa xx.xx.202x allekirjoitetun hotellin

Pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimus

maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan hotellin luonnossuunnitelmaan ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty hotellin maanvuokrasopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kuluissa hotellin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta, ja

- c) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa xx.xx.202x allekirjoitetun tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan tapahtuma-areenan luonnossuunnitelmaan ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kuluissa hotellin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

- 16.5** Mikäli Kaupunki ei ole tehnyt Pysäköintilaitosta varten poikkeamispäätöstä neljän kuukauden kuluessa poikkeamishakemuksen jättämisestä, on Vuokralaisella oikeus päättää 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**KIVISTÖN PARKKI OY**

xxxx xxx
valtuutettuna

xxxx xxx
valtakirjalla

Liitteet

- | | |
|---------|---|
| Liite 1 | Kartta Vuokra-alueen muodostumisesta asemakaavakartalla |
| Liite 2 | Pysäköintilaitoksen luonnossuunnitelmat 14.10.2022 |
| Liite 3 | Kivistön palvelukeskittymän kellaripysäköinnin sisäänajo. |
| Liite 4 | Kivistön palvelukeskittymän sadevesiviemärilinja |