



MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Tämä sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

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

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

Vuokrauksen kohde

Vuokra-alue on kolmiulotteisesti määritelty määräala, joka muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (263 m²) ja 92-409-3-136-M503 (1931 m²), josta muodostetaan tonttijaon 11057 mukainen Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23196 tontti 3002.

Vuokrauksen kohteelle sijoittuu rakennuskokonaisuuden seitsemäs ja kahdeksas kerros. Vuokrauksen kohde (jäljempänä ”**Vuokra-alue E**”) on esitetty liitteessä 1C.

Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 on laadittu rakennusluvan pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Peruskiinteistönä on liikekeskusta var-ten erillisellä maanvuokrasopimuksella vuokrattu tonttijaon mukainen tontti 13, joka käsittää kellarikerroksen sekä kerrokset 1-2. Tonttijako on liitteenä 1C.

Vuokra-alue E on peruskiinteistön yläpuolella. Tarkka korkeustaso on määritelty tonttijaossa. Tontti on lohkaistavissa tonttijaon tultua voimaan.



Vuokra-alueen E käyttötarkoitus

Vuokra-alue E vuokrataan sille toteutettavaa asuinkerrostalon kerrosten 7-8 rakentamista varten. Vuokra-alueen E ylä- ja alapuolella on asuintiloja sekä niitä palvelevia tiloja, liiketiloja ja kellaripysäköintitiloja.

Vuokra-alue E vuokrataan ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista (**"Käyttötarkoitus"**) varten.

Vuokra-alueen E suunnitelmien ja haettavan rakennusluvan mukainen käytettävän rakennusoikeuden määrä on 2.646 k-m². Laaditun tonttijaon mukainen Vuokra-alueen E rakennusoikeuden määrä on 2.665 k-m².

Vuokra-alueen E 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 E vuokrataan noin viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa xx.xx.xxxx ja päättyy 11.9.2073.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra määräytyy Vuokra-alueen E rakennusoikeuden (k-m²) arvon perusteella arvon ollessa ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten eri kerrosten ja tilojen osalta 466,90



(neljäsataakuusikymmentäkuusi euroa ja yhdeksänkymmentä senttiä) euroa/k-m². Vuokra perustuu Vuokra-alueen E käyttötarkoitus -kappaleessa mainittuun tonttijaon mukaiseen rakennusoikeuden määrään.

- 2.2 Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien 31.12.2026 saakka 3 % (kolme prosenttia), ja tämän jälkeen ARA-rahoitteiselle kohteelle 4,0 % (neljä prosenttia) Vuokra-alueen E rakennusoikeuden arvosta.
- 2.3 Vuokra-alueen E vuokra vuokra-ajan alusta 31.12.2026 saakka on siten 37 328,66 € vuodessa (=2665 k-m² x 466,90 euroa/ k-m² x 3 %).
- 2.4 Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan vuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.
- 2.5 Mikäli Vuokralainen E ei täytä kohdan 4 mukaista rakentamisvelvoitetta kolmen vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, Vuokralainen E 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 E 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 E ei ole voinut välttää taikka voittoa.
- 2.6 Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien 20 (kahdenkymmenen) vuoden välein, jolloin Kaupungin määräämä ja Vuokralaisen E hyväksymä (jota hyväksyntää Vuokralainen E ei ilman perusteltua syytä voi kieltäytyä antamasta) auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) arvioi Vuokra-alueen E 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 1.1.2044 ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.
- 2.7 Kaupungilla on oikeus periä Vuokra-alueesta E lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyihin kohdan **Virhe. Viitteen lähde ei löytenyt.** mukaisiin yksikköhintoihin,



mikäli Vuokra-alueen E käyttötarkoitus -kappaleessa mainittu tonttijaon mukainen rakennusoikeuden määrä (rakennusoikeuteen laskettava ala) lisääntyy. Vuokralainen E on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä mahdollisen uuden rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisävuokraan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

3. Vuokranmaksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen E 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 E 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-alueelle E on myönnetty rakennuslupa (lupatunnus LP-092-2023-00465) 27.6.2023. Vuokralainen E:n on tarkoitus jättää muutoslupahakemus tontin 6 tonttijaon tultua sittemmin lainvoimaiseksi. Vuokralainen E sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle E rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen asuin-kerrostalon/kerrostalon osan, jonka kerrosala on vähintään 2.300 k-m².
- 4.2 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue E 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 E lunastusoikeus (kiinteistökaupan esisopimus)

- 5.1 Vuokralaisella E tai tämän osoittamalla taholla on oikeus ostaa Vuokra-alue E tässä kohdassa 5 määritetyin ehdoin, kun Vuokralainen E on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen E myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitettun asuinrakennuksen osan rakentamiseen. Rakentamisen valmiusasteen määrittää rakennuslupaviranomainen antamallaan todistuksella.



- 5.2 Lopullinen kauppa on tehtävä viimeistään 31.1.2029, tai Vuokralaisen E kohdan 5.1 mukainen oikeus raukeaa.
- 5.3 Vuokralaisella E on oikeus käyttää kohdan 5.1 mukaista oikeuttaan ainoastaan samanaikaisesti, kun tonttijaon 11057 mukaiset korttelin 23196 tontit 3000-3003 ostetaan. Korttelin 23196 tonttien 3000 – 3003 kiinteistökaupat tehdään kunkin vuokralaisen osalta erikseen.
- 5.4 Kauppahinta perustuu Vuokra-alueella E sijaitsevan asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen asuinkerrostalon tonttijaon mukaiseen rakennusoikeuden määrään, kohdissa 2.1 ja 2.2 määriteltuihin rahoitus- ja hallintamuotojen mukaisiin kerrosneliömetrihintoihin maanvuokrasopimuksen kohtien 2.3 ja 2.6 periaatteiden mukaisesti elinkustannusindeksillä tarkistettuihin kerrosneliömetrihintoihin. Mikäli Käyttötarkoitus muuttuu, niin muuttuu myös kerrosneliömetrihintaa, kuten kohdassa 11.3 on sovittu.
- 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 E on tutustunut Vuokra-alueella E koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset.
- 6.2 Vuokralainen E on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin.

7. Kohteeseen tutustuminen

- 7.1 Vuokralainen E on tarkastanut Vuokra-alueen E rajat sekä tutustunut Vuokra-alueen E olosuhteisiin. Vuokralainen E on verrannut näitä seikkoja Vuokra-alueesta E esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella E ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8. Kunnallistekniikka ja eräitä rakenteita ja laitteita koskevat ylläpitovastuut

- 8.1 Vuokralainen E sitoutuu liittämään Vuokra-alueen E ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.
- 8.2 Vuokralainen E sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen E osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti yhdessä muiden kaavatontista 6 lohkoittujen kolmiulotteisten kiinteistöjen vuokralaisten kanssa.



- 8.3 Vuokralainen E sitoutuu yhdessä muiden tonttijaon 11057 mukaisten korttelin 23196 tonttien 3000-3003 vuokralaisten kanssa suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajan kohtana 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 E ja Vuokra-alueelle E rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Vuokralaiselle E korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella E ja Vuokra-alueelle E rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen E käyttöä. Työt on pyrittävä tekemään sellaisena ajankohtana, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän Vuokra-alueella E harjoittavaa normaalia toimintaa.

9. Jätteiden putkikeräysjärjestelmä

- 9.1 Kivistön keskustan alueella on toiminnassa keskitetty jätteiden 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 kierrätyshuonesopimus.
- 9.2 Kivistön Putkijäte Oy:n osakeannissa merkittävien B-osakkeiden lukumäärä perustuu Vuokra-alueen E käyttötarkoitus -kappaleessa mainittuun tonttijaon mukaiseen rakennusoikeuden määrään siten, että kutakin kerrosneliömetriä kohti merkitään yksi (1) putkiyhtiön B-osake. Yhden osakkeen merkintämaksu vuonna 2024 on 65,91 euroa / k-m². Mikäli Kiinteistölle toteutetaan myöhemmässä vaiheessa lisärakentamista, Vuokralaisella E on velvollisuus merkitä lisää Kivistön Putkijäte Oy:n osakkeita edellä lausutuin periaattein. Putkikeräysjärjestelmän käytöstä peritään putkiyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaista jätehuoltomaksua.
- 9.3 Vuokralaisen E tulee merkitä osakkeita ja liittyä putkikeräysjärjestelmän tulevaisuuteen 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 E tiedoksi kaikki edellä mainitut Kivistön Putkijäte Oy:n sopimukset. Vuokralainen E on ennen kaupantekoa vastaanottanut ja tutustunut kaikkiin sopimuksiin ja tarvittaessa selvittänyt putkikeräysjärjestelmän kaupallisia ja teknisiä lisätietoja Kivistön Putkijäte Oy:ltä.
- 9.5 Vuokralaisen E luovuttaessa Kiinteistön kolmannelle, sitoutuu Vuokralainen E siirtämään putkijätekeräysjärjestelmästä Ostajalle tällä kauppakirjalla asetetut velvoitteet luovutuksensaajalle nimenomaisin sopimusmääräyksin.

10. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet

- 10.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia 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 E vuokraoikeuden siirtäminen

- 11.1 Vuokra-alueen E tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvyiden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen E luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen E rakentamiseen liittyvää urakoitsijan oikeutta hallita rakennusaluetta.
- 11.2 Vuokralaisella E on oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella E olevien rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti. Selvyiden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen E osakekannan myynti ei tarkoita Vuokra-alueen E vuokraoikeuden siirtämistä. Siirronsaajan tulee käyttää vuokraoikeutta kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen ja Kaupungilla on siirtotilanteessa oikeus kohdan 3 Vuokranmaksuehtojen rajoittamatta korjata siirronsaajalta perittävä vuokra vastaamaan kulloistakin käyttötarkoitusta ja sitä mikä samanveroisista vuokraoikeuksista, joiden sijainti vastaa vuokraoikeuden sijaintia, yleensä perittävä vuokra on.



11.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli käyttötarkoitus muuttuu Käyttötarkoituksesta vapaarahoitteiseksi kohteeksi:

- Kohdassa 2.1 määritelty rakennusoikeuden k-m² hinta nousee 580 euroon;
- Kohdassa 2.2 määritellyn vuokran sijaista vuokra lasketaan kaavalla ($=2665 \text{ k-m}^2 \times 580 \text{ euroa/ k-m}^2 \times 4,5 \%$) 31.12.2026 jälkeen. 31.12.2026 asti lasketaan kaavalla ($=2665 \text{ k-m}^2 \times 580 \text{ euroa/ k-m}^2 \times 3 \%$).

Yllä vapaarahoitteinen kohde tarkoittaa sitä, että toinen kerros toteutetaan vapaarahoitteisena vuokra-asumisena ja toinen vapaarahoitteisena omistusasumisena tai molemmat kerrokset vapaarahoitteisena omistusasumisena.

11.4 Rakennusoikeuden kerrosneliömetrihinta sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä viimeksi julkaistu pisteluku vuokran tarkistushetkellä. Mikäli indeksiluku on pienempi, rakennusoikeuden kerrosneliömetrihintaa ei alenneta

11.5 Vuokralainen E voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kapaleen 4.2 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena. Edellä todettu vastike ei koske siirtoja saman konsernin sisällä tai SSA Rakennus Oy:lle.

11.6 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Vuokralainen E vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen E on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.

13. Vakuus

13.1 Vuokralainen E luovuttaa 55 593,78 euron suuruisen omavelkaisen takauslaitoksen antaman takauksen vuokranmaksun, Vuokra-alueen E siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 15.5 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden voimassaolon mahdollisesti päättyessä vuokra-aikana Vuokralainen E 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. Kaupunki voi erillisellä päätöksellä vapauttaa tämän vakuuden, kun rakentamisvelvollisuus on suoritettu kohdan 4.2 mukaisesti.



- 13.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue E 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 E ostaa Vuokra-alueen E.

14. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

- 14.1 Vuokralainen E valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen E lukuun ja kustannuksella.
- 14.2 Vuokralainen E valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen E lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen E vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle E kuuluviin Vuokra-alueella E oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä kolminkertaista 5 %:n mukaista sen hetkistä vuosivuokraa vastaavan määrän. Samalla Vuokralainen E 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 E jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista E kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

15. Vuokrasuhteen päättyminen

- 15.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Vuokra-alueen E lopullinen kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu kohdan 5 mukaisesti. Vuokralainen E hakee vuokraoikeusmerkinnän poistoa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.
- 15.2 Mikäli Vuokra-alueen E kauppa ei toteudu kohdan 5 mukaisesti, vuokrasuhde päättyy määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokrakauden päättyttyä kohdan 1.1 mukaisesti.
- 15.3 Vuokrasuhteen päättyessä muutoin kuin Vuokralaisen E ostaessa Vuokra-alueen E, on Vuokralainen E velvollinen Kaupungin pyynnöstä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella E olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Vuokra-alueen E tasoitettuna, puhdistettuna ja rakenteista vapaana vuokrasuhteen alkamisajan-kohtaa vastaavassa 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 E ostaessa Vuokra-alueen E), on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen E lukuun



viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella E olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue E 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 E on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen E käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue E on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 15.3 on edellytetty ja Vuokra-alue E on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 15.6 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue E 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 E ostaa Vuokra-alueen E.
- 15.7 Vuokralaisella E ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle E tekemistään parannuksista.

16. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 16.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.
- 16.2 Vuokralainen E on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle E rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen E muun osan hyvässä kunnossa ja noudataan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 16.3 Vuokra-aluetta E, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta 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.
- 16.4 Vuokralainen E vastaa Vuokra-alueella E vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen E toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 16.5 Vuokra-alueella E ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen E rakentamiseen liittyviä maatöitä.
- 16.6 Vuokralaisen E velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen E rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.



- 16.7 Kaupungilla tai sen määrämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella E katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle E hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen E tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue E 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 E luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen E tai sen osan kolmannelle, on Vuokralainen E velvollinen suorittamaan sopimussakkoa 4,5 %:n vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.
- 17.2 Mikäli Vuokralainen E käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 16.3 vastaisesti, on Vuokralainen E velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohdan 16.3 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 E ei täytä kohdan 4.1 velvoitetta rakennuslupan hakemisesta tai, mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista 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 E kohdan 11.2 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle.
- 18.3 Jos tässä kohdassa mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa, Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle E kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen. Sopimuksen purkamisen lisäksi Kaupungilla on oikeus periä Vuokralaiselta E sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingonkorvaukset sekä sopimussakkoa kohtien 17.1, 17.3 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.



Vantaa

MAANVUOKRASOPIMUS JA
KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS
ASUINRAKENNUS
LUONNOS 29.4.2024

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla XX. päivänä xxxxxkuuta 2024

VANTAAN KAUPUNKI

Vuokralainen E

Kasper Hirvonen
lakimies
valtuutettuna

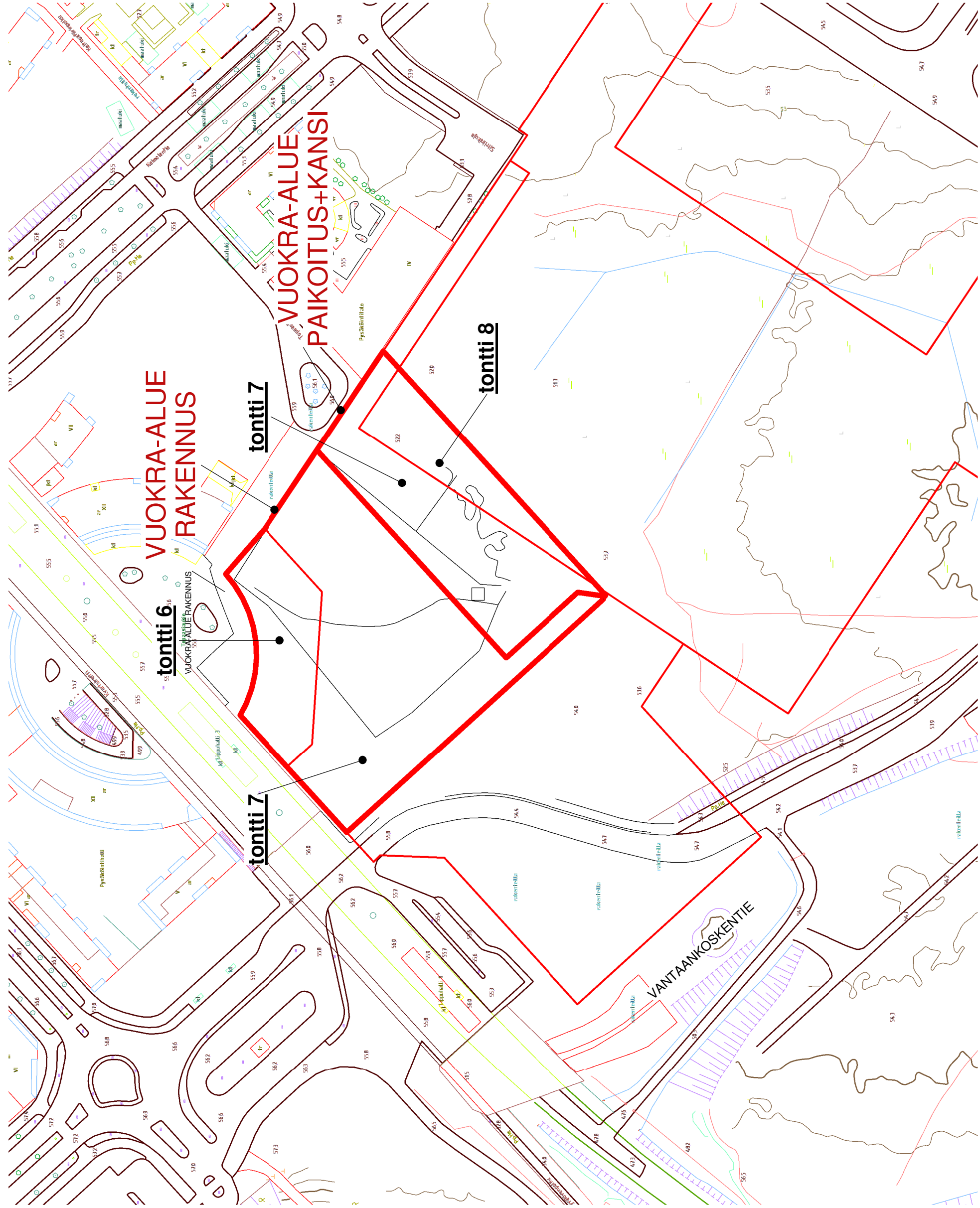
[Vuokralaisen E:n allekirjoittajan nimi]

Liitteet

Liite 1A	Kartta Vuokra- alueesta pohjakartalla
Liite 1B	Kartta Vuokra- alueesta asemakaavakartalla
Liite 1C	Tonttijako
Liite 2	Alustava hankeaikataulu, päivitetty 30.8.2023
Liite 3	Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta
Liite 5	Liikennejärjestelyt / väliaikaisen tien vuokra-alue
Liite 6	Hankkeen rajapinnat katuverkkoon

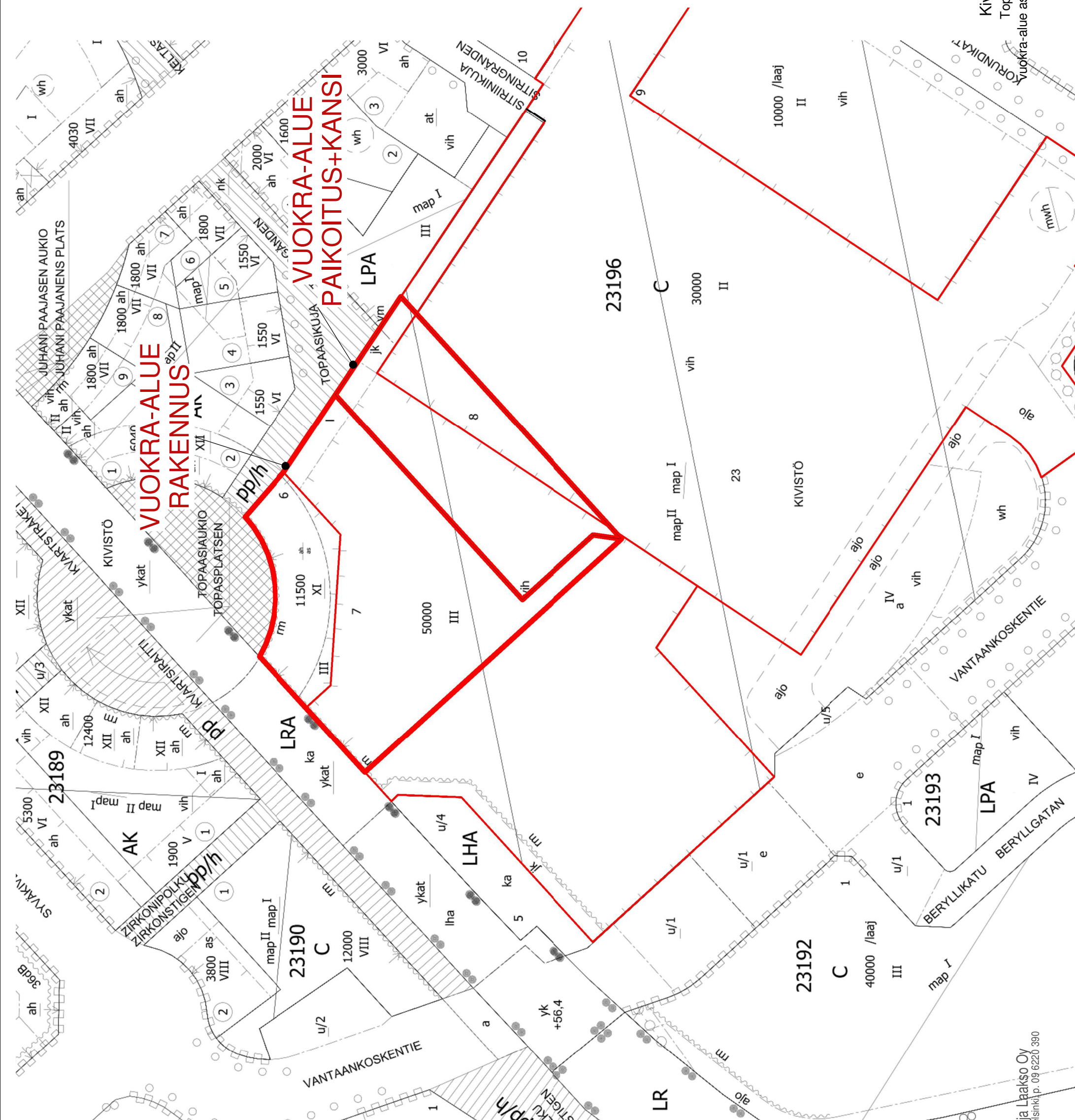
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Kasper Hirvonen valtuutettuna Vantaan kaupungin puolesta vuokranantajana/myyjänä ja toimitusjohtaja Jorma Kilpeläinen SSA Rakennus Oy:n puolesta Vuokralaisena E/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 säädettyllä tavalla.



ALUSTAVA

Kivistö K23196/T6 JA 7
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
vuokra-alue pohjakartalla 1:1500
7.10.2022



KOORDINAATTILUETTELO / KOORDINATFORTECKING Koordinaattijärjestelmä / Koordinatsystem ETRS-GK25		
Piste Punkt	I/Ö	P/N
24	25491645,859	6688775,453
25	25491659,254	6688785,055
26	25491684,261	6688785,489
27	25491695,109	6688778,269
28	25491699,663	6688770,541
37	25491763,643	6689017,315
38	25491686,823	6689068,448
39	25491626,530	6688802,211
40	25491593,777	6688811,050
41	25491537,658	6688872,689
42	25491542,483	6688879,941
43	25491515,512	6688909,565
47	25491610,622	6689122,783
48	25491554,480	6689117,015
49	25491496,113	6689063,947
50	25491498,611	6689061,203
51	25491497,631	6689035,760
52	25491439,375	6688982,720
53	25491441,462	6688980,427
54	25491524,500	6689056,031
55	25491600,642	6688972,401
56	25491534,981	6688912,618
57	25491529,325	6688918,830
58	25491519,080	6688909,502
59	25491628,649	6689107,171
60	25491659,947	6689086,338
61	25491577,329	6689011,219
62	25491603,354	6688982,596
63	25491601,766	6688971,167
64	25491507,700	6689074,483
65	25491699,488	6689060,018
66	25491785,287	6689002,908
67	25491787,503	6689006,238
68	25491864,490	6688954,994
69	25491862,008	6688949,639
70	25491854,493	6688936,228
71	25491846,327	6688923,960
72	25491780,564	6688967,734
73	25491698,113	6688843,866
74	25491763,877	6688800,092
75	25491749,858	6688779,030
77	25491731,833	6688775,411
78	25491711,786	6688788,754
3000	25491627,343	6689108,302
3001	25491537,667	6689101,728
3002	25491554,480	6689117,015
3003	25491610,622	6689122,783

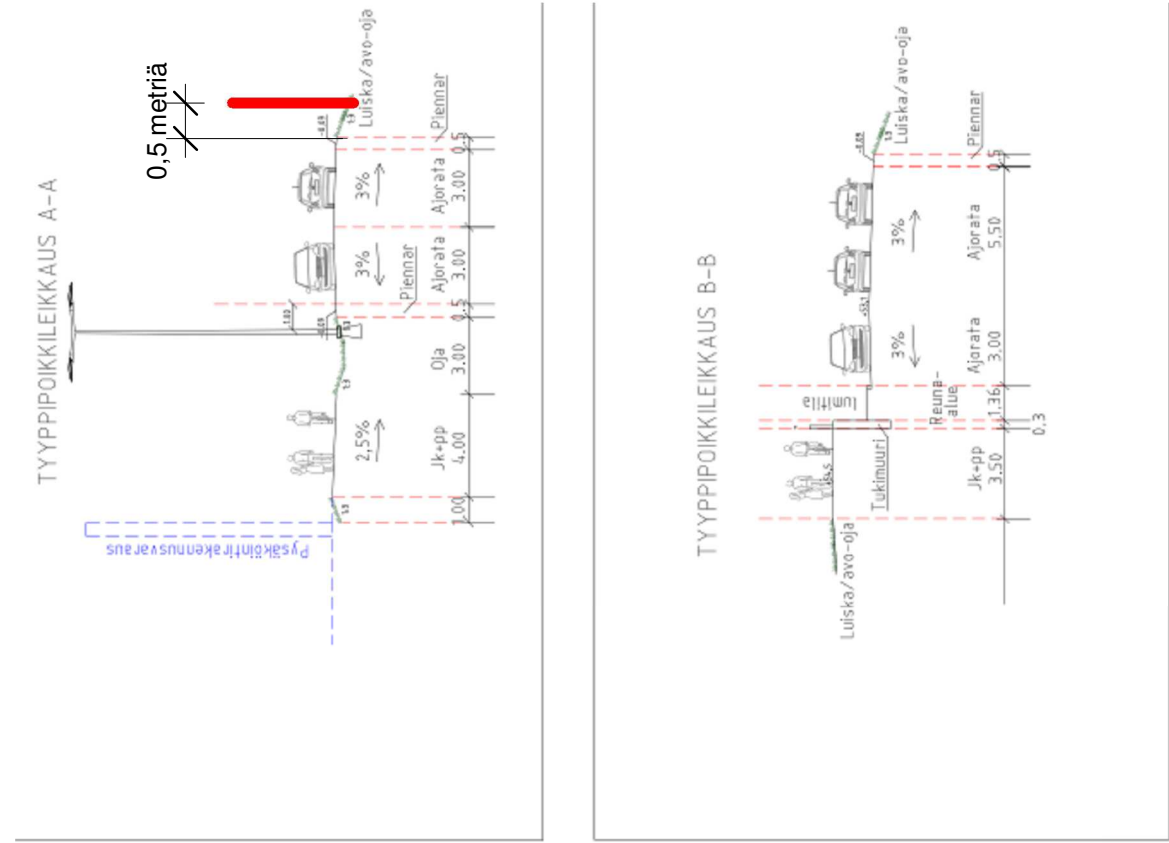
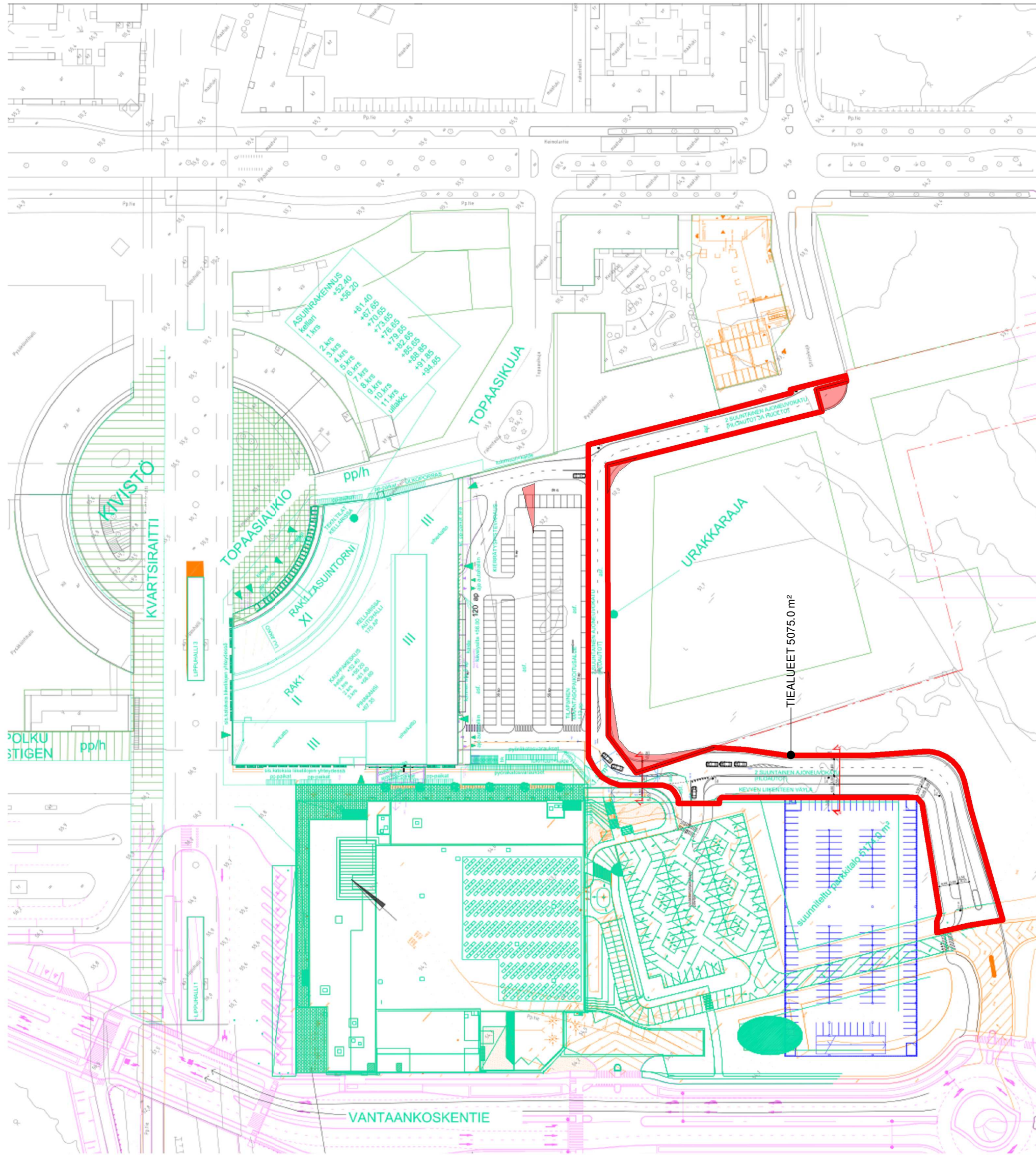
VANTAAN KAUPUNKI	1:1 000	3D Tonttijako 3D Tomtindelning	11057
VANDA STAD			
Kaupunginosa Stadsdel		23 KIVISTÖ	
Kortteli Kvarter		23196	
Tontit ja tonttien osoitteet Tomterna och tomternas adresser		13 / Topaasikuja 8 14 / Topaasikuja 6 15 / Vantaankoskentie 71 16 / Korundikatu 5 17 / Vantaankoskentie 63 3000 / Topaasikuja 10 3001 / Topaasikuja 10 3002 / Topaasikuja 10 3003 / Topaasikuja 10	
Asemakaava Detaljan		230800 / 24.8.2016	
Tonttijaoon laatinut Tomtindelningen uppgjordes av		Rantala Petri (Toimitusinsinööri)	
Kaupungingeodeetti hyväksynyt Godkänd av stadsgeodeten		6.11.2023	

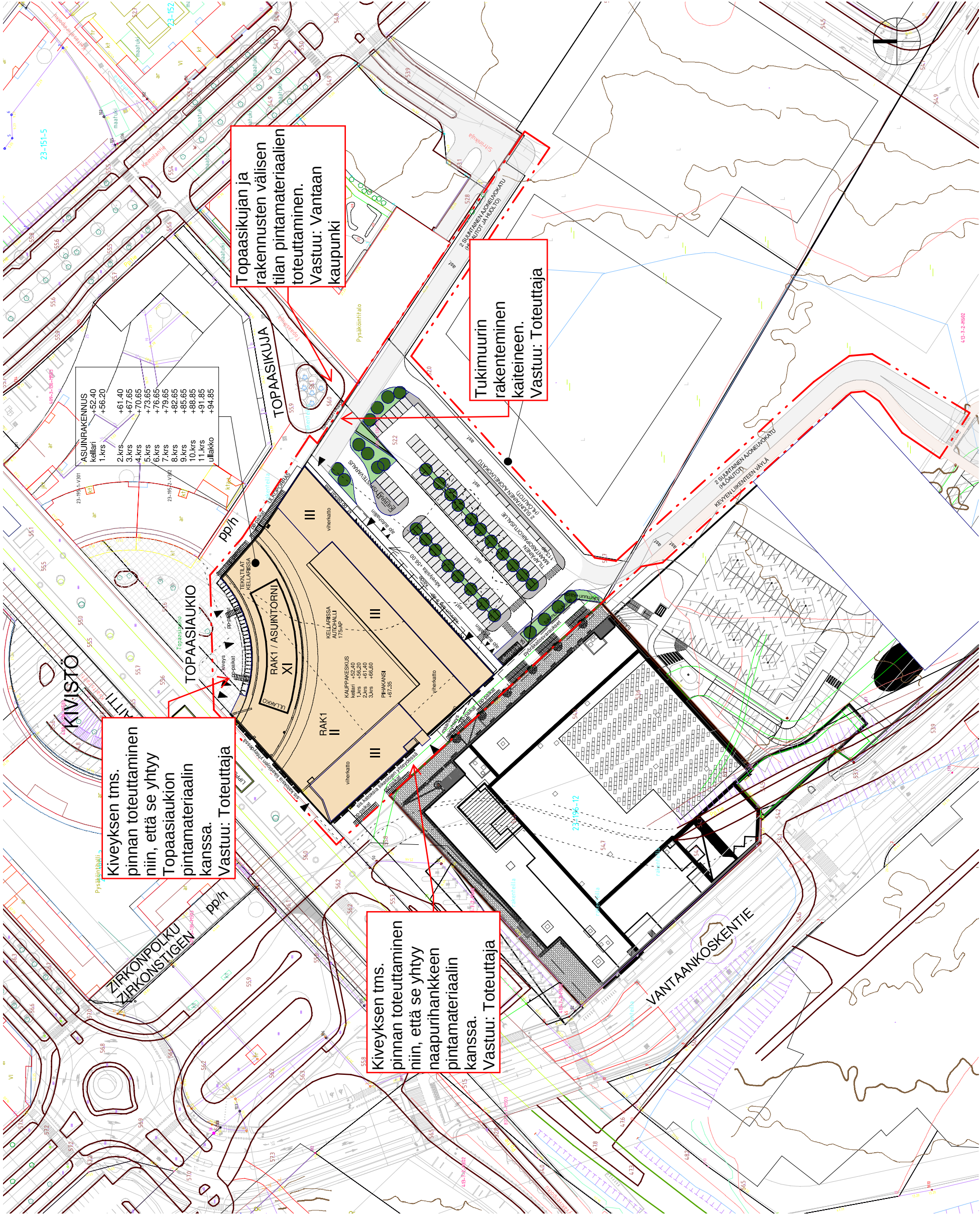
Tonttien alin ja ylin korkeusasema N2000-järjestelmässä:	
3000	67,85 - 70,75
3001	70,75 - 80,10
3002	80,10 - 86,10
3003	86,10 - 101,00

Poikkeamislupa LP-092-2022-03270

TONTTIEN MUODOSTUMINEN / TOMTBILDNING						
Tontti Tomt	3D-asema 3D-plats	Pinta-ala m2 Area m2	Projisoitu ala m2 Projicerade area m2	Rakennusoikeus Byggnadsrätt	Kiinteistö / Fastighet Määräala / Outbrutet område	Osat m2 Delarna m2
13	Peruskiinteistö	9738		12320 k-m2	92-409-3-131-M501	1077
					92-409-3-136	9161
					92-409-3-136-M503	8084
					92-871-1-1	577
					92-871-1-1-M503	577
14		5444		24401 k-m2	92-409-3-131-M501	2925
					92-409-3-136	5444
					92-409-3-136-M503	2484
					92-409-3-136-M505	35
15		853		150 k-m2	92-409-3-131-M501	463
					92-409-3-136	463
					92-413-7-2	235
					92-413-7-2-M602	125
					92-871-1-1	155
					92-871-1-1-M503	155
16		11755		10000 k-m2	92-409-3-136	6772
					92-409-3-136-M503	6772
					92-413-7-2	4983
					92-413-7-2-M602	4983
17		45337		30000 k-m2	92-409-3-131-M501	920
					92-409-3-136	19542
					92-409-3-136-M503	766
					92-409-3-136-M505	17856
					92-413-7-2	25795
					92-413-7-2-M602	24595
3000	Yläpuolinen		1738	1188 k-m2	92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
3001	Yläpuolinen		1738	3644 k-m2	92-871-1-1-M0503	
					92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
3002	Yläpuolinen		1738	2665 k-m2	92-871-1-1-M0503	
					92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
3003	Yläpuolinen		1738	2132 k-m2	92-871-1-1-M0503	
					92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
					92-871-1-1-M0503	







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

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

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

Tukimuurin rakentaminen kaiteineen.
Vastuu: Toteuttaja

RAKENNUSPAIKAN / TONTTI 6 JA OSA TONTISTA 7 / RAKENNUSOIKEUS JA LAAJUUSTIEDOT	
ASEMAKAAVAN TONTILLA 6	
RAKENNUSOIKEUS 11500 k-m ²	
RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 14000 k-m ²	
YLIYTTYS 2500 k-m ²	
ASEMAKAAVAN TONTILLA 7	
RAKENNUSOIKEUS 50000 k-m ²	
MUUTOSALUEELLA RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 11800 k-m ²	
JALJELLA 38200 k-m ²	
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 pinnatasasuunnitelman mukaan	
Pinnan ja pihakannen istutukset ja pintamateriaali erillisen pihasuunnitelman mukaan	
HULEVEDET	
Hulevedet käsitellään tontin sisällä erillisen hulevesisuunnitelman mukaan	
AUTOPAIKAT	
Suunnitelmassa:	
Autonhallissa	175
Kävelykannen alla pihalla	8
Autopaikat yhteensä:	183 ap
Pihalla oleva ulavainen paikoitusalue	113 ap
POLKUPYÖRÄPAIKAT	
Suunnitelmassa:	
Kellarissa sisällä	
1.kerroksessa sisällä	97 (lukittava)
Katutasolla	86 (lukittava)
Katutasolla	158 (sääsuojaassa)
Polkupyöräpaikat yhteensä:	139 (avopaikat)
	460 pp

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