



MAANVUOKRASOPIMUS

Tausta ja tarkoitus

Tällä sopimuksella muutetaan aikaisempi 27.3.2023 allekirjoitettu samaa kohdetta koskeva maanvuokrasopimus ja kyseistä maanvuokrasopimusta koskeva 4.4.2023 allekirjoitettu maanvuokrasopimuksen liite. Samaa kohdetta koski aikaisemmin myös 30.5.2022 allekirjoitettu maanvuokrasopimus, jota 27.3.2023 allekirjoitettu sopimus liitteineen muutti.

Tämän sopimuksen sopimusmuutokset tulevat voimaan allekirjoituspäivästä. Vuokra-ajan alkamispäivä on 10.6.2022, koska 27.3.2023 allekirjoitettuun sopimukseen on 4.4.2023 allekirjoitettu liite, jonka mukaan vuokra-aika on alkanut 10.6.2022. Uuden vuokralaisen Kiinteistö Oy Vantaan Koivuparkin osalta vuokra-aika alkaa allekirjoituspäivästä.

Tämä sopimus perustuu Vantaan kaupunkitilalautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 15.2.2023 § 12 ja Vantaan asumisasioiden päällikön lainvoimaiseen päätökseen 15.12.2023 § 9 vuokraoikeuden siirron hyväksymisestä sittemmin perustetulle Kiinteistö Oy Vantaan Koivuparkille. Koska kyseisen vuokraoikeuden siirron myötä myös aikaisemmin allekirjoitettu maanvuokrasopimus muuttuu vähäisessä määrin, viedään tämä sopimus vielä muodollisesti ja selvyyden vuoksi Vantaan kaupungin kaupunkitilalautakunnan hyväksyttäväksi allekirjoittamisen jälkeen, sillä maanvuokrasopimuksen muutoksen hyväksymisen toimivalta kyseisen kohteen osalta on kaupunkitilalautakunnalla.

Tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen kaikki vuokrauksen kohdetta koskevat sopimusehdot löytyvät tältä asiakirjalta.

Vuokranantaja	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")
Vuokralaiset	Asunto Oy Vantaan Feenix (Y-tunnus: 3193727-7) c/o T2H Vantaa Oy Vantaankoskentie 14 01670 Vantaa Asunto Oy Vantaan Regina (Y-tunnus: 3193967-8) c/o T2H Vantaa Oy Vantaankoskentie 14 01670 Vantaa Asunto Oy Vantaan Aada (Y-tunnus: 3228167-9) c/o Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy Itälahdenkatu 15-17 00210 Helsinki Asunto Oy Vantaan Olympia (Y-tunnus: 3228164-4) c/o Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy



Itälahdenkatu 15-17
00210 Helsinki

Kiinteistö Oy Vantaan Koivuparkki (Y-tunnus: 3228164-4)
c/o T2H Vantaa Oy
Vantaankoskentie 14
01670 Vantaa

(jäljempänä kaikki vuokralaiset yhdessä "**Vuokralainen**")
(jäljempänä Kiinteistö Oy Vantaan Koivuparkki erikseen "**Koivuparkki**")

Vuokrauksen kohde

Vantaan kaupungin Koivuhaka-nimisessä kaupunginosassa sijaitsevan korttelin 68161 tontti 12, kiinteistötunnus 92-68-161-12 (jäljempänä erikseen "**Tontti 12**")

ja

Noin 55 m²:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin Koivuhaka-nimisessä kaupunginosassa sijaitsevan korttelin 68161 tontista 14, kiinteistötunnus 92-68-161-14 (jäljempänä erikseen "**Määräala**").

Korjattu
4.11.2024

~~Koivuparkki ei ole vuokralaisena edellä mainitun Määräalan osalta.~~

(jäljempänä koko vuokrauksen kohde "**Vuokra-alue**").

Vuokra-alueen asemakaavamerkintä on asuinkerrostalojen korttelialue sekä asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AK ja AH). Vuokra-alueen pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 3 514 m² ja rakennusoikeus 4 674 k-m².

Vuokra-alue on merkitty ohaiseen karttaliitteeseen (Liite 1).

Vastuun jakautuminen ja vuokraoikeuden osuudet Vuokralaisten kesken

Koivuparkin osalta ~~Tontin 12~~ vuokraoikeutta käytetään vain pysäköintiin. Vuokraa, vuokranmaksua, kiinnityksiä, vakuutta, lohkomista, käyttökorvauksia, asuntorakentamista ja huoneistotyyppijakaumaa koskevat ehdot eivät koske Koivuparkkia.

Vuokralainen vastaa muista tähän vuokrasopimukseen perustuvista velvoitteista seuraavissa suhteissa, jollei jäljempänä ole nimenomaisesti toisin sovittu; ~~nämä osuudet ovat myös osuudet vuokraoikeudesta Tontin 12 osalta:~~

Korjattu
4.11.2024

Asunto Oy Vantaan Feenix, 1333/4674 osuudella
Asunto Oy Vantaan Regina, 825/4674 osuudella
Asunto Oy Vantaan Aada, 1094/4674 osuudella



Asunto Oy Vantaan Olympia, 1421/4674 osuudella
Koivuparkki, 1/4674 osuudella

Määräalan osalta osuudet vuokraoikeudesta ovat:

Korjattu
4.11.2024

~~Asunto Oy Vantaan Feenix, 1333/4674 osuudella~~
~~Asunto Oy Vantaan Regina, 826/4674 osuudella~~
~~Asunto Oy Vantaan Aada, 1094/4674 osuudella~~
~~Asunto Oy Vantaan Olympia, 1421/4674 osuudella~~

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-aluetta käytetään omistusasuntotuotantoon sekä pysäköintiin.

Maanvuokrasopimuksen muut ehdot

Tämän maanvuokrasopimuksen kaikki ehdot on esitetty tässä maanvuokrasopimuksessa sekä soveltuvin osin Tonttia 12 koskevassa tonttiesitteessä siten, kun Vuokranantajan kanssa ei ole toisin sovittu.

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-aika on **40 vuotta** (10.6.2022-26.3.2063).
- 1.2 Koivuparkin osalta vuokra-aika alkaa tämän muutossopimuksen allekirjoituspäivästä.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra on **115 854,75 euroa** vuodessa.
- 2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen 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 perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.
- 2.3 Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.
- 2.4 Edellä mainitun lisäksi vuosivuokraa tarkistetaan sopimuskauden puolessa välissä ja vuosivuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokrasta. Vuosivuokra tarkistetaan myös vuokra-aikaa pidennettäessä ja pidennetyn vuokra-ajan puolessa välissä. Kaupunki tai Kaupungin määräämä ulkopuolinen asiantuntija arvioi Vuokra-alueen käyvän hinnan.



2.5 Kaupungilla on oikeus periä tontista lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan (550 €/k-m²), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (4 100 k-m²). Vuokra on 4,5 % yksikkö hinnasta kerrottuna käytetyn rakennusoikeuden määrällä. Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen -tulosalueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä ja mahdollisesti määräytyvästä tontin lisävuokrasta. Vuokrantarkistukset koskevat myös tässä mainittua rakennusoikeuden ylittämistä, ja yksikköhintaa korjataan vuokrantarkistuksien mukaisesti.

2.6 Vuokralaisten kesken vuokra jakautuu seuraavasti:

Asunto Oy Vantaan Feenix, osuus 1333/4674
Asunto Oy Vantaan Regina, osuus 826/4674
Asunto Oy Vantaan Aada, osuus 1094/4674
Asunto Oy Vantaan Olympia, osuus 1421/4674

3. Vuokran maksu

3.1 Kukin Vuokralainen maksaa vuokran kultakin vuodelta kahdessa yhtä suuressa erässä puolivuosittain etukäteen kesäkuun ja joulukuun aikana Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.

3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

4. Kirjaaminen, kiinnitykset ja panttaussitoumus

4.1 Kaupunki hakee Vuokralaisten kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

4.2 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 enintään 347 564,25 euroa.

4.3 Mikäli vuosivuokraa tarkistetaan, Kaupungilla on oikeus hakea tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan uuden kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaisille kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan vuokrantarkistuksen kolminkertainen määrä.

4.4 Vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainittujen kiinnityksien vahvistamisesta annettavat panttikirjat on kirjaamisviranomaisen luovutettava Kaupungille.



- 4.5 Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat Kaupungille yleispanttausehdoin vuokrasuhteesta johtuvien saatavien vakuudeksi.
- 4.6 Jos Vuokralainen ei noudata tähän vuokrasopimukseen perustuvia velvoitteitaan, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

5. Rakentaminen ja rakentamisvelvoite

- 5.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 5.2 Alueelle saa rakentaa voimassa olevan asemakaavan ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokralainen hankkii kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.
- 5.3 Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakennustyöt vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralainen on velvollinen rakentamaan kahden ja puolen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta Vuokra-alueelle hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset, joiden kersala on vähintään 80 % Vuokra-alueen rakennusoikeudesta.
- 5.4 Vuokra-alueella rakennettavia rakennuksia ei saa ilman Kaupungin lupaa kokonaan tai osittainkaan purkaa. Jos tietty rakennus puretaan, palaa tai se muutoin tuhoutuu joko kokonaan tai osittain, se on rakennettava uudelleen kahden ja puolen vuoden kuluessa purkamisen tai tuhoutumisen ajankohdasta.
- 5.5 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottuja määräaikoja. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa tai Vuokralainen ei rakenna tuhoutunutta rakennusta uudelleen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 11.1 mukaisesti.
- 5.6 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennukset käyttöön otettavaksi.
- 5.7 Jos Vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvoitteen täyttämisen tai Vuokralainen laiminlyö kohdan 5.4 mukaisen uudelleenrakentamisvelvoitteen täyttämisen, on Kaupungilla oikeus purkaa sopimus Vuokralaisen kanssa.
- 5.8 Vuokra-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan, Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen ja rakennusluvan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamistapaohjetta, lähiympäristösuunnitelmaa ja korttelisuunnitelmaa.

6. Huoneistotyyppijakaumavelvoite



6.1 Vuokra-alueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % (33 kpl) tulee olla yksiöitä, 40 % (44 kpl) tulee olla kaksioita, 20 % (22 kpl) tulee olla kolmioita ja 10 % (11 kpl) tulee olla neliöitä asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

6.2 Tontille rakennettuja asuntoja saa myydä korkeintaan kaksi (2) asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö. Edellä mainittu rajoitus koskee ainoastaan ensimmäistä asunnon luovutusta, eikä päde asunnon myöhempien luovutusten kohdalla.

7. Vuokraoikeuden siirtäminen

7.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

7.2 Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

7.3 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaaleen 5 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.

7.4 Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta Vuokra-alueen vuokraoikeutta edelleen ilman Kaupungin kirjallista suostumusta, jos Vuokra-alueelle rakennettava rakennus tuhoutuu ja kohdan 5.4 mukaista uudelleenrakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

7.5 Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden Vuokralaisen nimiin.

8. Uudelleen vuokraus

8.1 Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada Vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

8.2 Jos Vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä Kaupungille viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.



9. Vuokrasuhteen päättyminen

Siivous, puhdistus ja tasoitus

- 9.1 Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan ja puhdistamaan Vuokra-alueen vuokra-ajan alkamisajankohtaa vastaavaan yleisesti hyväksyttävään kuntoon.
- 9.2 Mikäli Vuokralainen tekee tontilla maanmuotoilua, on Vuokralainen velvollinen vuokrasopimuksen päättyessä tasoittamaan maanmuodot vuokrasopimuksen alkamisajankohtaa vastaavaan tasoon, ellei muuta sovita.

Rakennusten lunastus

- 9.3 Kun vuokra-aika päättyy, Kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen Vuokra-alueella olevat Vuokralaisten rakennukset Vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan siivotuksi, puhdistetuksi ja tasoitetuksi.
- 9.4 Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.
- 9.5 Jos vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy Kaupungin velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.
- 9.6 Jos vuokraoikeus Vuokra-alueeseen ja sillä olevat Vuokralaisten rakennukset on kiinnitetty velasta, suorittaa Kaupunki, kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa, edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee Vuokralaiselle.
- 9.7 Mikäli Vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, Kaupungilla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat lunastushinnasta tai Vuokralaiselta.

Lunastamatta jäävä omaisuus

- 9.8 Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois Vuokra-alueella sijaitsevat lunastamatta jääneet rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun Vuokra-alueella olevan omaisuuden, ellei muuta sovita. Vuokralainen on velvollinen siivoamaan, puhdistamaan ja tasoittamaan Vuokra-alueen sopimusehtojen mukaisesti.
- 9.9 Milloin Kaupunki on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut Vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi



Vuokra-alueen uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta Vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, Kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun Vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on velvollinen siivoamaan, puhdistamaan ja tasoittamaan Vuokra-alueen sopimusehtojen mukaisesti.

- 9.10 Mikäli Vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut lunastamatta jäävää omaisuutta sekä siivonnut, puhdistanut ja tasoittanut Vuokra-alueella, Kaupungilla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta. Tällöin Kaupungilla on oikeus viedä pois Vuokra-alueella oleva omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, Kaupungilla on tällöin oikeus myydä se Vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaupungilla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Käyttökorvaus ja parannukset

- 9.11 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta, kunnes Vuokra-alue on puhdistettuna, siivottuna ja tasoitettuna jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 9.12 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

10. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 10.1 Vuokralainen sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Vuokra-alueella palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Vuokra-alueelle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Vuokra-alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistölle.
- 10.2 Vuokralainen sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Vuokra-alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 10.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Vuokra-alueen sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvistä käyttämisestä.
- 10.4 Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.



- 10.5 Kaupungilla on oikeus Vuokralaista enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

11. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 11.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 3 luvun säännöksiä.
- 11.2 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.
- 11.3 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueen lohkomiskustannuksista. Lohkomiskustannukset maksetaan Kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.
- 11.4 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan myöhemmin lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua Kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.
- 11.5 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan näiden osalta annettuja määräyksiä.
- 11.6 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 11.7 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 11.8 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.
- 11.9 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 ajassa.

- 11.10 Vuokra-aluetta ei saa käyttää maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaan.
- 11.11 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Pilaantumisesta tai ympäristövahingosta on ilmoitettava Kaupungille ja viranomaiselle välittömästi. Mikäli Vuokra-alueella on 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 tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.
- 11.12 Pihakannen alla oleviin autopaikkoihin tulee rakentaa varaus sähköauton lataamiseen. Varaus tarkoittaa, että autopaikkoihin on valmius asentaa latauspiste myöhemmin. Sähköverkon, putkituksen ja kaapeloinnin tulee olla tältä osin jo valmiiksi rakennettu.

12. Sopimussakko

- 12.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 5.3 rakentamisvelvoitetta tai Vuokralainen siirtää kohdan 7.4 vastaisesti vuokraoikeuden rakentamattomana muulle kuin Kaupungin hyväksymälle siirronsaajalle, on Vuokralainen velvollinen kohdan 5.3 tai 7.4 rikkomisesta suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin vuotuisen vuokran satakertaisen (100) määrän.
- 12.2 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja muilta osin kuin kohdissa 5.3 ja 7.4 on sovittu, Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vastuullaan olevien velvoitteiden rikkomisesta Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin vuotuisen vuokran kaksikymmenkertaisen (20) määrän.
- 12.3 Sopimussakon määrään sovelletaan kohdassa 2.2 määriteltyä indeksiehtoa, kohdissa 2.3 ja 2.4 määriteltyjä vuosivuokran tarkistusta koskevia ehtoja ja kohdassa 2.5 määriteltyä lisävuokraa.
- 12.4 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 13.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.



Vantaa

MAANVUOKRASOPIMUS

19.6.2024

VD/6981/10.00.02.00/2019

Tätä sopimusta on tehty kuusi yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Vantaalla, 19.6.2024

Vantaan kaupunki

Kasper Hironen
lakimies

Asunto Oy Vantaan Feenix

Emilia Rajamäki

Asunto Oy Vantaan Regina

Emilia Rajamäki

Klinteristö Oy Vantaan Koivuparkki

Emilia Rajamäki

Asunto Oy Vantaan Aada

Juhani Mauno

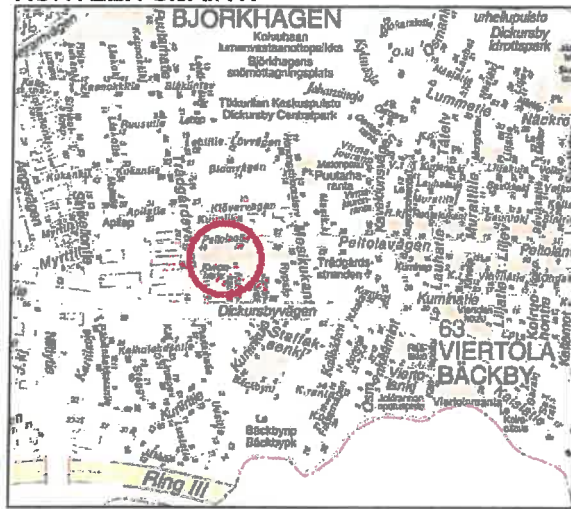
Asunto Oy Vantaan Olympia

Juhani Mauno

LIITTEET:

- | | |
|---------|----------------------|
| Liite 1 | Vuokra-alueen kartta |
| Liite 2 | Johtokartta |
| Liite 3 | Tonttiesite |

KOHTeen Sijainti



0 0.5 1km

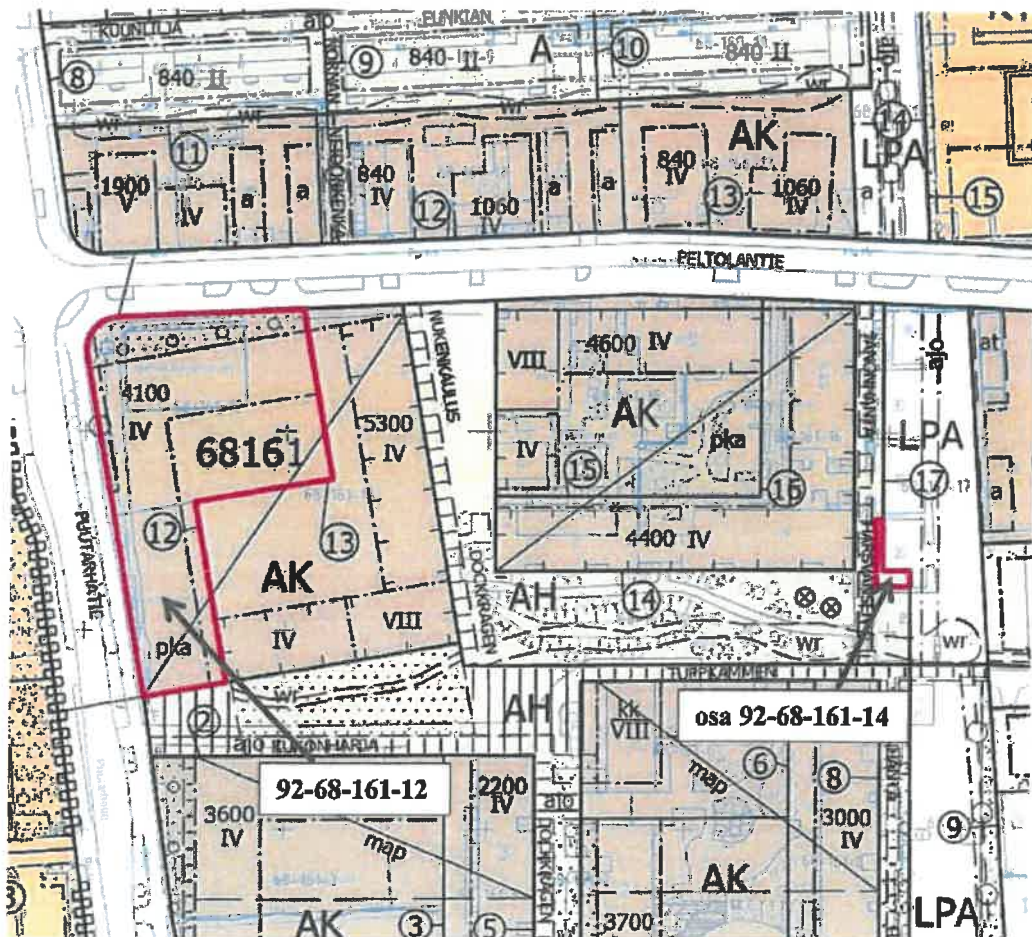
MAA-ALUEEN
VUOKRAAMINEN /
T2H Vantaa Oy

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68161

Kiinteistö: 92-68-161-12

n. 55 m²:n suuruinen
maa-alue tilasta: 92-68-161-14



19.6.2024 7.28.30



50 m

1:2 000

Kaupunkikartta, Johtokartta ©Vantaan kaupunki

**VANTAAN KOIVUHAASSA
KERROSTALONTONTTI 68161/12**



Sisälllys

JATKUVAN MYYNNIN / VUOKRAUKSEN KUVAUS	3
TONTTI	3
VAATIMUKSET JA VELVOITTEET	5
TONTTIN VARAAMINEN	6



JATKUVAN MYNNIN / VUOKRAUKSEN KUVAUS

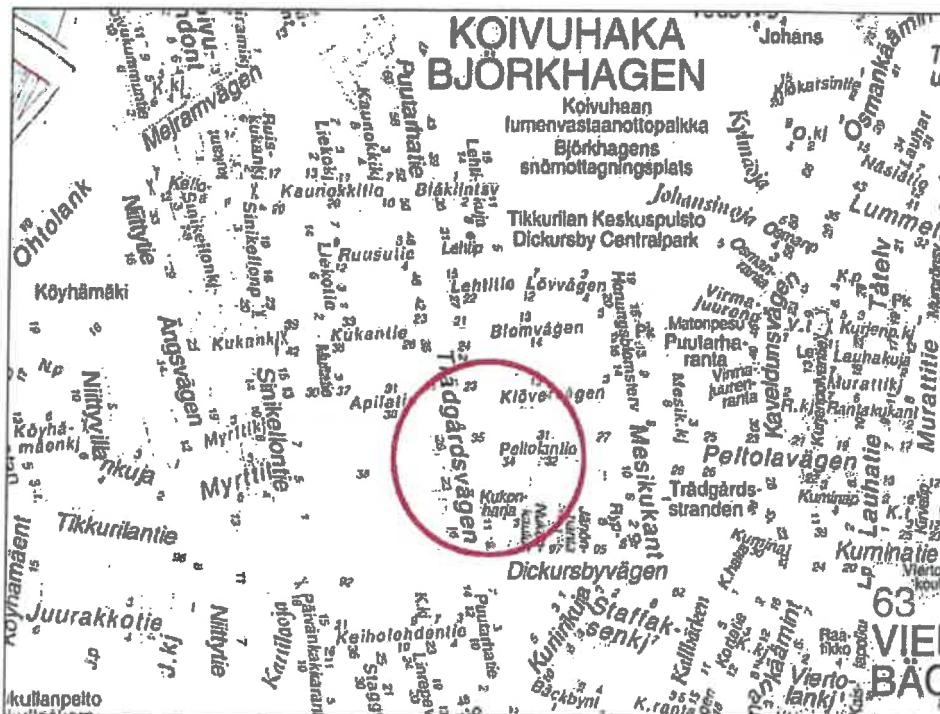
Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on 17.3.2020 § 12 päättänyt laittaa tontin 68161/12 ns. jatkuvaan myyntiin siten, että tontti on mahdollista myydä tai vuokrata.

Tontin yksikköhinta on 550 €/k-m² myydessä. Vuokrattaessa tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta.

Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää asunto-osakeyhtiöiden omistukseen tai asunto-osakeyhtiö vuokraa tontin kaupungilta. Tontti voidaan varata rakennuttajalle, jolla on referenssejä vastaavanlaisista rakennushankkeista.

Tontinsaaaja sitoutuu noudattamaan saamansa tontin asemakaavamääräyksiä, esitettä sekä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja.

TONTTI



Tontti 68161/12 sijaitsee Koivuhaassa. Alueella on voimassa Kaupunginvaltuuston 19.9.2016 § 19 hyväksymä asemakaavanmuutos nro 002277 ja tonttijako. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 4 100 k-m². Tontin autopaikat sijoittuvat pihakannen alle omalle



tontille ja LPA-tontille 68161/17 maantasopysäköintinä. Tontilla Peltolantien ja Puutarhatien risteyksessä sijaitsee myös vanha säilytettävä muuntamo, joka on edelleen käytössä puistomuuntamona.





VAATIMUKSET JA VELVOITTEET

Tontin myyntihinta

Kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa (lisävuokraa), mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto

Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti myydään tai vuokrataan asunto-osakeyhtiölle.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennusten rakentamisessa tulee pyrkiä A-energialuokkaan.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain

Asuntojen kokonaismäärästä

- a) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä,
- b) vähintään 20 % tulee olla kolmioita (nämä asunnot voi myös toteuttaa suurempina asuntolna) ja
- c) vähintään 10 % tulee olla perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk).

Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Autopaikat

Tontin autopaikat sijoittuvat pääosin pihakannen alle omalle tontille ja LPA-tontille 68161/17 maantasopysäköintinä.

LPA-tontille nro 17 on rakennettu 19 autopaikkaa tontille 68161/12 rasiteoikeutena, joiden rakentamiskustannukset peritään tontin 68161/12 ostajalta AK-tontin kaupanteon yhteydessä. Samassa yhteydessä peritään myös AH-tontin 68161/14 rakentamisesta aiheutuneita kuluja, jotka kohdistuvat tontin 68161/12 ostajalle.

Pihakannen alla oleviin autopaikkoihin tulee rakentaa varaus sähköauton lataamiseen. Varaus tarkoittaa, että autopaikkoihin on valmius asentaa latauspiste myöhemmin. Sähköverkon, putkituksen ja kaapeloinnin tulee olla tältä osin jo valmiiksi rakennettu.

Tarkemmin autopaikkojen rakentamisesta ja muista kiinteistöjen välisistä käyttöoikeuksista, rasitteista ja muista järjestelyistä on sovittu/sovitaan korttelin yhteisjärjestelysopimuksissa, johon tontinsaajan tulee myös sitoutua.



Rakentamisvelvoite ja sopimussakko

Tontinsaaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontin rakennuksineen valmiiksi kahden ja puolen vuoden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoituksesta. Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 80 prosenttia.

Rakentamisvelvoitteen täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi kauppakirjaan otetaan tarvittavat sopimussakkolausekkeet.

TON TIN VARAAMINEN

Tontin voi varata palauttamalla tonttivarauslomakkeen ja maksamalla 20.000 euron suuruisen varausmaksun. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan, niin varausmaksua ei palauteta.

Allekirjoitettu ja skannattu varauslomake palautetaan sähköisesti osoitteeseen: asuntotontit@vantaa.fi ja varausmaksun voi maksaa tilisiirrolla sähköpostitse saatavien ohjeiden mukaisesti.

Tontin varaajan tulee kaupungin arvion perusteella olla hyvämaineinen ja sillä tulee olla käytössään riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit tontin rakentamiseksi sovituin ehdoin. Varaajalta edellytetään, että se on noudattanut toiminnassa ja rakentamisessa lakisääteisiä velvoitteita.

Kaupunki pidättää oikeuden hylätä varauspyynnön tai pyytää siihen liittyviä selvityksiä. Kaupunki ei vastaa tontin varaajalle mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä toimielin aikanaan päättää olla myymättä tonttia tai mikäli päättävän toimielimen myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa mitään osin varauksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

Mikäli tontinsaaja ei osta Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille. Tonttivarukselle annetaan noin vuosi aikaa, jonka aikana rakennusluvat tulee hakea tontille ja sen jälkeen tontti tulee ostaa kaupungilta.

Vantaan kaupunki pidättää oikeuden pyytää lisäselvityksiä tai hylätä varauksen.

Lisätietoja:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Kartta-aineistoja ja muita paikkatietoja voi tarkastella lähemmin Vantaan karttapalvelusta: kartta.vantaa.fi



**Vantaa
Vanda**

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu maanantai 4. marraskuuta 2024



Maanvuokrasopimus
19.6.2024_4.11.2024.pdf
(1489546 byte)
SHA-512: a8d636d48c353cb437b85bacf198fa5e59337
211d7330f0c491390756212df638df46a20a583f945ef9
90a8692ad06db36ca72acb7056c9df6cc88a7732cb0bc

Allekirjoitukset

4.11.2024 10.13.49 (CET)



Kaspero Leo Nikolai Hirvonen

kaspero.hirvonen@vantaa.fi
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

4.11.2024 9.46.46 (CET)



Mauno Juhani Elias

juhani.mauno@kiinteistotahkola.fi
Allekirjoitettu eID: llä (Mobiilivarmenne)

4.11.2024 12.02.00 (CET)



Emilia Amanda Rajamäki

emilia.a.rajamaki@gmail.com
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)



Allekirjoituksen on sertifioinut Assently



Maanvuokrasopimus 19.6.2024_4.11.2024

Tämän tosittien aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä
<https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
7ceb067130f2301dcf1ac9c6b145f0dab7dcfae0bca8d952b9c3d0bba6f9489a64eefaafbf3f1e1e22f089728755f520c351fc0fc379e971941d08d1e56d02



Tästä tosittiestä

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrittää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-8442
Assently AB | Hölländargatan 20, 111 60 Tukholma