

MAANALAISEN TILAN MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä maanvuokrasopimus ("Sopimus") on tehty [●]. päivänä marraskuuta 2015.

OSAPUOLET

- (i) **Vantaan kaupunki**
Y-tunnus: 0124610-9
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "**Vuokranantaja**")
- (ii) **Asunto Oy Vantaan Leinikki**
Y-tunnus 2677219-9
c/o Lemminkäinen Talo Oy
Salmisaarenaukio 2, 00181 Helsinki
(jäljempänä "**Leinikki**")
- (iii) **Asunto Oy Vantaan Lumme**
Y-tunnus 2677442-6
c/o Lemminkäinen Talo Oy
Salmisaarenaukio 2, 00181 Helsinki
(jäljempänä "**Lumme**")
- (iv) **Kiinteistö Oy Vantaan Kanerva**
Y-tunnus 2677203-3
c/o Lemminkäinen Talo Oy
Salmisaarenaukio 2, 00181 Helsinki
(jäljempänä "**Kanerva**")

Leinikki, Lumme ja Kanerva jäljempänä yhdessä "**Vuokralaiset**" ja kukin erikseen "**Vuokralainen**".

Vuokranantaja ja Vuokralaiset jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kukin erikseen "**Osapuoli**".

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Vuokranantaja omistaa Vantaan kaupungin Leinelän (70.) kaupunginosassa sijaitsevan kiinteistön rekisteritunnukseltaan 92-70-122-1, Leinikki kiinteistön rekisteritunnukseltaan 92-70-117-2 ja Kanerva kiinteistön rekisteritunnukseltaan 92-70-121-1 (yhdessä jäljempänä "**Tontit**"). Vuokranantaja omistaa lisäksi Tonttien väliin ja ympärille jäävän yleisen alueen kiinteistörekisteritunnukseltaan 92-70-9902-1 (jäljempänä "**Yleinen Alue**").

Yleinen Alue ja Tontit jäljempänä yhdessä "**Kiinteistöt**". Kiinteistöjen tarkempi sijainti ja rajat ilmenevät Liitteessä 1 olevasta kartasta.
- (B) Kiinteistöjen omistus on tarkoitus järjestää tämän Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen siten, että Lumme ostaa Vuokranantajalta kiinteistön 92-70-122-1, jolloin kaikki Tontit ovat

Vuokralaisten omistuksessa ja hallinnassa ja Yleinen Alue Vuokranantajan omistuksessa ja hallinnassa.

- (C) Vuokralaiset tulevat rakennuttamaan omistamilleen Tonteille ja osin Yleiselle Alueelle asuin- ja liikerakennuksia Liitteessä 1 kuvatulla tavalla. Osapuolten tarkoituksena on järjestää Tonteille rakennettavien rakennusten autopaikoitus siten, että Vuokranantaja vuokraa Vuokralaisille Yleisen Alueen ja osin Tonttien alla sijaitsevan maanalaisen tilan tässä Sopimuksessa sovitulla ehdoilla, johon maanalaiseen tilaan Vuokralaiset rakennuttavat kustannuksellaan Pysäköintilaitoksen (määritelty jäljempänä).

OSAPUOLET SOPIVAT seuraavaa:

1 VUOKRA-ALUE

Vuokra-alueena on Kiinteistöjen maanalaiseen tilaan sijoittuva, Liitteessä 2 tarkemmin yksilöity noin 2.120 m² suuruinen alue likimääräisten korkeustasojen +33,00 - +40,760 välillä (jäljempänä "**Vuokra-alue**").

Vuokra-alue rajoittuu yläpinnasta Pysäköintilaitoksen yläpohjan vesieristeen suojabetonin yläpintaan siten, että vesieristeen alapuoliset rakenteet kuuluvat Vuokra-alueeseen. Alapinnasta Vuokra-alue rajoittuu anturoiden ja niihin liittyvien putkirakenteiden alapintaan siten, että anturat ja niihin liittyvät putki-, johto- ja muuta vastaavat rakenteet ja kaikki näiden yläpuoliset rakenteet kuuluvat Vuokra-alueeseen.

Osapuolet toteavat, että osa Pysäköintilaitoksesta tullaan rakentamaan Tonttien alueelle, kuten liitteessä 1 olevasta kartasta ilmenee. Kullakin Vuokralaisella on pysyvä ja rajoitukseton oikeus käyttää muiden Vuokralaisten omistamien Tonttien maanalaiselle alueelle sijoittuvaa osaa Vuokra-alueesta ilman eri korvausta eikä kyseisistä osista makseta Vuokraa Vuokranantajalle.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS; RAKENTAMISVELVOITE

Vuokra-alue vuokrataan Vuokralaisille maanvuokralain (258/1966) 5 luvun mukaisena muuna maanvuokrana käytettäväksi pysäköintitarkoituksiin.

Vuokralaiset ovat velvollisia toteuttamaan Vuokra-alueelle omistukseensa omalla kustannuksellaan yksikerroksisen pysäköintilaitoksen (jäljempänä "**Pysäköintilaitos**"). Pysäköintilaitokseen katsotaan kuuluvaksi Vuokra-alueella sijaitsevat autopaikat, kulkuväylät ja muut alueet, pysäköintilaitokseen johtava ajoluiska, pysäköintilaitoksen nosto- ja käyttöovet sekä muut pysäköintilaitosta palvelevat rakenteet, järjestelmät, laitteet, varusteet ja liittymät.

Pysäköintilaitos tulee olla rakennettuna valmiiksi ja otettavissa käyttöön 31.8.2017 mennessä.

3 VUOKRA-AIKA

Sopimus on voimassa määräaikaisena kolmekymmentä (30) vuotta tämän Sopimuksen allekirjoittamispäivämäärästä lukien.

Vuokralaisten velvollisuus maksaa Vuokraa alkaa 1.1.2016.

Vuokralaisilla on etuoikeus saada Vuokra-alue uudelleen vuokralle alkuperäisen vuokra-ajan päättyessä, mikäli Vuokra-alue vuokrataan samanlaiseen käyttötarkoitukseen, eikä Vuokranantaja tarvitse Vuokra-aluetta omia tarpeitaan varten. Vuokralaisten on ilmoitettava etuoikeuden käyttämisestä kirjallisesti Vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä.

4 VUOKRAN MÄÄRÄ JA SEN TARKISTAMINEN

Sopimuksen mukainen vuosivuokra on 780,00 euroa ("Vuokra").

Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on lokakuun 2015 pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden lokakuun pisteluku. Vuokraa tarkistetaan kunkin vuoden joulukuussa siten, että tarkistusvuoden lokakuun elinkustannusindeksin pistelukua verrataan perusindeksin pistelukuun ja vuokraa tarkistetaan samassa suhteessa, jossa tarkistushetken pisteluku on suurempi kuin perusindeksin pisteluku. Tarkistettua vuosivuokraa aletaan maksaa seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.

Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran joulukuussa 2017.

5 VUOKRAN MAKSAMINEN

Kukin Vuokralainen on velvollinen maksamaan oman osuutensa Vuokrasta Vuokranantajalle yhdessä erässä vuosittain viimeistään 31.5 mennessä.

Vuokranantaja laatii Vuokralaisille erittelyn Vuokran määrästä ja sen jakautumisesta Vuokralaisten välillä ja toimittaa erittelyn sisältävän vuokralaskun Vuokralaisille vuosittain 15.5. mennessä.

Kukin Vuokralainen on vastuussa ainoastaan oman osuutensa maksamisesta, eikä Vuokranantajalla ole oikeutta vaatia yhden Vuokralaisen maksamatonta Vuokraa muilta Vuokralaisilta.

Mikäli Vuokraa ei makseta eräpäivään mennessä, on kukin Vuokralainen velvollinen maksamaan erääntyneelle ja maksamattomalle Vuokralle viivästyskorkoa korkolain (633/1982) 5 §:n mukaisesti.

6 VUOKRAN JAKAUTUMINEN

Vuokra jaetaan Vuokralaisten kesken käyttäen perusteena Vuokra-alueelle rakennettavasta pysäköintihallista Vuokralaistenkäyttöön tulevien autopaikkojen määrää seuraavasti:

<u>Vuokralainen</u>	<u>Osuus Vuokrasta</u>
---------------------	------------------------

<i>Asunto Oy Vantaan Leinikki</i>	<i>63/130 = 48,46 %</i>
<i>Asunto Oy Vantaan Lumme</i>	<i>60/130 = 46,15 %</i>
<i>Kiinteistö Oy Vantaan Kanerva</i>	<i>7/130 = 5,39 %</i>

7 KIRJAAMINEN

Kullakin Vuokralaisella on oikeus kirjata tämä Sopimus maakaaren mukaisena erityisenä oikeutena Vuokranantajaa enempää kuulematta.

8 VUOKRANANTAJAN ILMOITUS MAAPERÄN PUHTAUDESTA

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei Vuokra-alueella ole harjoitettu sellaista toimintaa tai käsitelty sellaisia aineita, jotka olisivat saattaneet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli Vuokra-alueen maaperässä havaitaan pilaantumista tämän Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, korvaa Vuokranantaja maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset Vuokralaisille näiden vuokranmaksuvelvollisuuden suhteessa. Vuokralaiset ovat velvollisia ilmoittamaan Vuokranantajalle ilman aiheutonta viivytystä, mikäli pysäköintilaitoksen rakentamisen yhteydessä havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

9 PYSÄKÖINTILAITOKSEN HALLINNAN JAKAMINEN

Pysäköintilaitos rakennetaan Vuokralaisten määräosaiseen omistukseen siten, että Leinikki omistaa 63/130, Lumme 60/130 ja Kanerva 7/130 osuuden Pysäköintilaitoksesta.

Vuokralaiset sopivat maakaaren (540/1995) 14 luvun 3 § tarkoittamalla tavalla Pysäköintilaitoksen tilojen käytöstä ja alueellisesta hallinnasta seuraavaa:

Leinikillä on yksin pysyvä ja rajoitukseton käyttöoikeus **Liitteessä 3** sinisellä merkittyihin autopaikkoihin numerot 35-46, 62-78 ja 80-104 sekä punaisella merkittyihin liiketilan autopaikkoihin 26-27 ja 79 eli yhteensä 57 autopaikkaan.

Lumpeella on yksin pysyvä ja rajoitukseton käyttöoikeus **Liitteessä 3** vihreällä merkittyihin autopaikkoihin numerot 2-18, 28-34, 47-55, 61 ja 108-127 eli yhteensä 54 autopaikkaan.

Kanervalla on yksin pysyvä ja rajoitukseton käyttöoikeus **Liitteessä 3** keltaisella merkittyihin autopaikkoihin numerot 19-25 eli yhteensä seitsemään (7) autopaikkaan.

Pysäköintilaitoksessa sijaitsee lisäksi yhteensä 12 vieraspaikkaa, jotka ovat Leinikin ja Lumpeen yhteishallinnassa.

Vuokralaisilla on oikeus luovuttaa yksin hallitsemiensa autopaikkojen pysyvä käyttöoikeus kolmansille osapuolille.

Yllä lueteltuja Vuokralaisten yksinomaiseen käyttöön tulevia autopaikkoja lukuun ottamatta muut **Liitteessä 3** yksilöidyt Pysäköintilaitoksen tilat ovat kaikkien Vuokralaisten yhteisessä hallinnassa.

Vuokralaiset hyväksyvät tämän Sopimuksen allekirjoituksin sen, että Pysäköintilaitoksen toiminnan kannalta välttämättömiä rakenteita, koneita, laitteita ja järjestelmiä (mukaan lukien mm. savunpoistoluukut, ilmanvaihtohormit ja poistumistiet) voidaan sijoittaa ja rakentaa Vuokralaisten omistamille Tonteille (myös Vuokra-alueen ulkopuolelle) olennaisilta osin Liitteessä 1 kuvatulla tavalla ilman eri korvausta. Vuokralaiset sitoutuvat lisäksi tarvittaessa tekemään näistä Tonttien alueelle sijoitettavia ja rakennettavia rakenteita, koneita, laitteita ja järjestelmiä koskevat rasitesopimukset, mikäli tämä katsotaan tarpeelliseksi.

Vuokranantaja hyväksyy tämän Sopimuksen allekirjoituksin sen, että Vuokralaisilla on oikeus sopia Pysäköintilaitoksen käytöstä ja siihen liittyvien kustannusten jakamisesta tässä Sopimuksessa poikkeavasti, mikäli siihen ilmenee myöhemmin tarvetta.

10 PYSÄKÖINTILAITOKSESTA AIHEUTUVIEN KUSTANNUSTEN JAKAMINEN

Ellei tässä Sopimuksessa ole erikseen muuta sovittu, Vuokralaiset vastaavat autopaikkojen, yhteishallinnassa olevien rakennelmien, laitteiden, alueiden, kulkuyhteyksien ja pelastusreittien sekä vastaavan omaisuuden rakentamisesta, huollosta, kunnossapidosta sekä peruskorjauksista ja uusimisesta aiheutuvista kustannuksista kullekin Vuokralaiselle Pysäköintilaitoksesta osoitettujen autopaikkojen mukaisessa suhteessa. Vierasautopaikat huomioidaan kustannusten jaossa siten, että Lumpeelle ja Leinikille katsotaan kummallekin kuuluvan yhteensä kuusi (6) vieraspaikkaa. Vuokralaisten kustannusvastuut ovat siten seuraavat:

<i>Asunto Oy Vantaan Leinikki</i>	<i>63/130 = 48,46 %</i>
<i>Asunto Oy Vantaan Lumme</i>	<i>60/130 = 46,15 %</i>
<i>Kiinteistö Oy Vantaan Kanerva</i>	<i>7/130 = 5,39 %</i>

Vuokralaisten vastuut Pysäköintilaitoksen huollosta, kunnossapidosta sekä peruskorjauksista ja uusimisesta aiheutuvista kustannuksista alkavat kunkin Vuokralaisen osalta kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kunkin Yhtiön omistaman rakennuksen käyttöön otettavaksi.

Pysäköintilaitoksen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset jaetaan Vuokralaisten kesken yllä olevan mukaisessa suhteessa ja kukin Vuokralainen on velvollinen maksamaan Pysäköintilaitoksen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset Pysäköintilaitoksen rakentamista koskevan urakkasopimuksen mukaisesti.

11 HOITOKUNTA

Vuokralaisten yhteishallinnassa olevien rakennelmien, laitteiden, alueiden, kulkuyhteyksien ja pelastusreittien ja vastaavan muun omaisuuden hallinnoimisesta sekä huollon, kunnossapidon, peruskorjausten ja uusimisen toteuttamisesta vastaa Asunto Oy Vantaan Leinikki siihen saakka, kunnes viimeisenkin Vuokralaisen yksin omistamalle tontille rakentama rakennus tulee viranomaisen toimesta hyväksytyksi käyttöön otettaviksi. Tämän jälkeen vastuu siirtyy Vuokralaisten edustajista muodostettavalle hoitokunnalle (jäljempänä ”**Hoitokunta**”).

Kukin Vuokralainen nimeää yhden edustajan ja tämän varajäsenen Hoitokuntaan. Hoitokunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja sihteerin. Hoitokunta on päätösvaltainen, kun yli puolet jäsenistä on kokouksessa edustettuina. Jokaisella Vuokralaisella on hoitokunnassa yksi (1) ääni. Päätökset tehdään enemmistöpäätöksinä. Äänten mennessä tasan, puheenjohtajan kanta ratkaisee. Hoitokunta kokoontuu vähintään kerran vuodessa ja tarvittaessa lisäksi jonkun hoitokunnan edustajan koolle kutsumana.

Hoitokunnalla on oikeus käsitellä ja antaa Vuokralaisia velvoittavia päätöksiä, jotka koskevat kohdassa 9 sovitun mukaisia toimenpiteitä. Hoitokunnalla ei ole oikeutta muuttaa ylempänä tässä kohdassa määriteltyjä Vuokralaisten vastuuosuuksia tai muutoin poiketa tässä Sopimuksessa sovitusta kustannusvastuun jakautumisesta.

12 KULKUYHTEYS PYSÄKÖINTIHALLIIN

Osapuolet toteavat, että kulkuyhteys Vuokra-alueelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen rakennetaan Lumpeen omistukseen tulevan Tontin 92-70-122-1 alle Liitteessä 1 esitetyllä tavalla.

Leinikillä ja Kanervalla on pysyvä ja rajoitukseton oikeus käyttää kulkuyhteyttä kulkuyhtyettä ilman erillistä korvausta.

13 PUTKIEN SJOITTAMINEN VUOKRA-ALUEELLE

Kanervalla on ilman eri korvausta oikeus sijoittaa vesijohto ja jätevesijohto Pysäköintihalliin likimäärin Liitteessä 4 osoitettuun kohtaan.

14 TOIMENPITEET VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralainen on Vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan Vuokra-alueen ja jättämään Vuokra-alueen siistiin kuntoon.

15 ILMOITUKSET

Tämän Sopimuksen mukaiset ilmoitukset ja tiedonannot sekä muut toimitettavat asiakirjat (mukaan lukien vuokralaskut) katsotaan asianmukaisesti toimitetuiksi kun ne on toimitettu postitse, lähetin välityksellä tai sähköpostitse seuraaviin osoitteisiin:

Vantaan Kaupunki:

Osoite: Asematie 7, 01300 Vantaa

Kontaktihenkilö: Kai Ketelimäki

Sähköposti: kai.ketelimaki@vantaa.fi

As Oy Vantaan Leinikki:

Osoite: c/o Lemminkäinen Talo Oy, Salmisaarenaukio 2, 00181 Helsinki

Kontaktihenkilö: Jouni Heiskanen

Sähköposti: jouni.heiskanen@lemminkainen.com

As Oy Vantaan Lumme:

Osoite: c/o Lemminkäinen Talo Oy, Salmisaarenaukio 2, 00181 Helsinki

Kontaktihenkilö: Jouni Heiskanen
Sähköposti: jouni.heiskanen@lemminkainen.com

Kiinteistö Oy Vantaan Kanerva:

Osoite: c/o Lemminkäinen Talo Oy, Salmisaarenaukio 2, 00181 Helsinki
Kontaktihenkilö: Jouni Heiskanen
Sähköposti: jouni.heiskanen@lemminkainen.com

Vuokralaiset ovat velvollisia ilmoittamaan Vuokranantajalle muutoksista yllä mainittuihin yhteystietoihin ilman aiheetonta viivytystä.

16 MUUT EHDOT

Kullakin Vuokralaisella on oikeus Vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle taholle tai alivuokrata osa Vuokra-alueesta.

Kullakin Vuokralaisella on oikeus hakea Vuokranantajaa kuulematta tämän Sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden kirjaamista maakaaren (540/1995) mukaisesti erityisenä oikeutena.

17 VOIMAANTULO

Tämä Sopimus tulee voimaan Osapuolten allekirjoituksin.

18 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISU JA SOVELLETTAVA LAKI

Tästä Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensi asteessa Vantaan käräjäoikeudessa.

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia sääntöjä ja periaatteita.

19 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Sopimusta on laadittu neljä (4) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) kullekin Osapuolelle.

Vantaalla, [●]. päivänä marraskuuta 2015.

VANTAAN KAUPUNKI

ASUNTO OY VANTAAN LEINIKKI

ASUNTO OY VANTAAN LUMME

KIINTEISTÖ OY VANTAAN KANERVA

LIITTEET

- 1** Kartta Kiinteistöistä
- 2** Vuokra-alue
- 3** Autopaikkojen jako Pysäköintilaitoksessa
- 4** Putkien sijoittaminen