

MAANVUOKRASOPIMUSLUONNOS

**HELSINGIN SEURAKUNTAYHTYMÄN JA
VANTAAN SEURAKUNTAYHTYMÄN**

sekä

T2H VANTAA OY:N

välillä

**koskien tonttia Vantaan kaupungin
Asolan kaupunginosan korttelissa n:o 72216 sijaitsevasta tontista n:o 1
kiinteistötunnus: 92-72-216-1**

Luonnos

03.03.2021

MAANVUOKRASOPIMUS

1 SOPIMUSOSAPUOLET

- 1.1 Helsingin seurakuntayhtymä (jäljempänä “**Vuokranantajat**”)
 Y-tunnus: 0201242-7
 Kolmas Linja 22 B, 00530 Helsinki
 ja
 Vantaan seurakuntayhtymä
 Y-tunnus 0202774-1
 PL 56, 01300 Vantaa
- 1.2 T2H Vantaa Oy (jäljempänä “**Vuokralainen**”)
 Y-tunnus: 3146559-9
 Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa

2 VUOKRA-ALUE JA KÄYTTÖTARKOITUS

- 2.1 Vuokranantajat vuokraavat Vuokralaiselle Vantaan kaupungin 72 kaupunginosassa korttelissa 216 katuosoitteessa Lipstikkakuja 7 sijaitsevan tontin n:o 1 (jäljempänä “**Vuokra-alue**”). Vuokra-alue on esitetty liitteessä 1.
- 2.2 Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi asuntotarkoitukseen maanvuokralain (258/66) 3 luvun mukaisena muuna asuntoalueena.
- 2.3 Vuokra-alue vuokrataan Vuokralaiselle sellaisena ja siinä kunnossa, kun se tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä on.
- 2.4 Tällä maanvuokrasopimuksella ei vuokrata irtainta omaisuutta.
- 2.5 Vuokra-aluetta ei saa ilman Vuokranantajien kirjallista lupaa käyttää muuhun kuin asuntotarkoitukseen.

3 VUOKRA-AIKA

- 3.1 Vuokra-aika on viisikymmentä (50) vuotta, alkaen 1.9.2021 ja päättyen 30.8.2070.

4 VUOKRA

- 4.1 Vuokra sopimuksen alkamishetkellä on 41.670,00 euroa vuodessa,
- 4.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että vuosivuokra on määritelty siten, että se vastaa 5 % Vuokra-alueen käytetyn rakennusoikeuden arvosta (463 €/k-m²). Vuosivuokra sopimuksen alkamishetkellä on asuntorakentamiselle 23,15 €/k-m².
- 4.3 Vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusindeksilukuna on huhtikuun 2021 indeksipisteluku. Ensimmäinen indeksitarkistus tehdään 1.4.2023 alkavan vuokranmaksukauden vuokraan.
- 4.4 Edellä kohdassa 4.1 määritettyä vuokran määrää tarkistetaan vuosittain ensimmäisen vuokranmaksun yhteydessä siten, että kulloinkin voimassa olevaa vuotuista vuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vuokranmaksua edeltävän huhtikuun indeksiluku on perusindeksilukua suurempi. Indeksien muutoksesta johtuen vuokraa ei kuitenkaan lasketa.
- 4.5 25 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta tarkistetaan tontin vuosivuokran ja alueen käypien tonttihintojen kehityksen vastaavuus. Vuokran määrittäminen perustuu markkinahintaan siten että rakennusoikeuden arvon määrittäminen suoritetaan riippumattoman asiantuntijan toimesta ja uusi vuosivuokra määräytyy tontin markkina-arvosta aiemmin esitetyn tuottotavoitteen 5% mukaisesti, kuitenkin niin että minimivuokra on aina vähintään sopimuskauden alussa määritetty vuosivuokra. Tämä tarkistus tehdään 6 kuukautta ennen 25.vuokravuoden päättymistä ja uusi perusvuokra astuu voimaan 26. vuokravuoden alusta lähtien.

4.6 Vuokran määrä perustuu rakennusoikeuden määrään, joka tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä on 1.800 k-m². Vuokranantajilla on oikeus tarkistaa vuosivuokra rakennusoikeuden määrän kasvaessa tai muutoin Vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Mikäli rakennusoikeuden määrä alenee, ei vuosivuokraa kuitenkaan alenneta.

5 VUOKRANMAKSU

5.1 Vuotuinen vuokra maksetaan kahdessa erässä ja se erääntyy maksettavaksi 30. kesäkuuta ja 31. joulukuuta Vuokranantajien osoittamille tileille.

5.2 Vuokranmaksun viivästyessä Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myöhästyneelle määrälle vuotuista viivästyskorkoa, joka on korkolain (340/2002) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6 VAKUUDET

6.1 Kiinnitykset

6.1.2 Vuokralainen hakee parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä 83.340 euroa (2 x vuotuinen vuokra). Samalla Vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava Vuokranantajille.

6.1.3 Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakenteiden ja laitteiden omistusoikeutta ei saa luovuttaa alueen vuokraoikeudesta erillään.

6.1.4 Mikäli 4. kohdan mukaista vuokraa tarkistetaan, Vuokranantajilla on oikeus kaikissa tapauksissa parhaalla etusijalla oleviin kiinnityksiin.

6.2 Panttaussitoumus

6.2.1 Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat Vuokranantajille vakuudeksi vuotuisen vuokranmaksun ja kadun vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitorvauksen sekä tontin kiinteistöveron suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

6.3 Jos Vuokralainen jättää tähän maanvuokrasopimukseen perustuvat erääntyneet maksunsa maksamatta tai muut velvoitteensa täyttämättä, Vuokranantajilla on oikeus Vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa ja kulunsa parhaaksi katsomallaan tavalla.

7 VUOKRALAISEN VELVOLLISUUDET

7.1 Sovitun Vuokra-alueen vuokran lisäksi Vuokralainen vastaa kaikista Vuokra-alueen hoito- ja kunnostuskustannuksista.

7.2 Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan pitämään Vuokra-alueen sijaitsevat rakennukset, laitteistot ja muut rakenteet sekä rakentamattomat osat hyvässä kunnossa sekä noudattamaan tässä suhteessa voimassa olevia määräyksiä ja ohjeita.

7.3 Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen Vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada Vuokranantajien kirjallinen suostumus.

7.4 Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksesta taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksusta hyvitystä.

7.5 Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta maanvuokrasopimuksen kohteen arvoa nostavista perusparannuksista tai muista töistä.

- 7.6 Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikkiin Vuokra-alueella toteuttamiinsa rakentamistoimenpiteisiin tarvittavat viranomaisluvut ja että Vuokralainen noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.
- 7.7 Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Mikäli Vuokralainen havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava Vuokranantajille.
- 7.8 Vuokralainen sitoutuu noudattamaan Vantaan kaupungin asettamia aikatauluja vuokra-alueen rakentamiselle sekä kaupungin asettamia rajoituksia asuntojakauman osalta.

8 MAAPERÄN SAASTUMINEN

- 8.1 Vuokranantajat ilmoittavat käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajiin. Vuokranantajat korvaavat vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Vuokranantajat eivät vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.
- 8.2 Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että Vuokra-alue ei Vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli Vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristösuojelulain (527/2014) 2 luvun 16 ja 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta kustannuksellaan siten kuin sanotun lain luvussa 14 säädetään.
- 8.3 Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Vuokranantajilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä kaikki toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

9 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN JA VUOKRATONTIN LUOVUTTAMINEN

- 9.1 Vuokralainen on oikeutettu Vuokranantajia kuulematta siirtämään vuokraoikeuden kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta Vuokranantajille kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.
- 9.2 Vuokralaisen on ennen siirtoa varmistuttava siitä, että siirronsaaja on sellaisessa taloudellisessa asemassa, että se voi täysimääräisesti vastata suhteessa Vuokranantajiin kaikista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista. Vuokralaisen tulee esittää selvitykset siirronsaajan taloudellisesta asemasta ja kyvystä vastaanottaa sopimuksen mukaiset velvoitteet Vuokranantajille viimeistään kaksi (2) kuukautta ennen siirron toteuttamista.
- 9.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimuksen siirron tilanteessa siirron saajan (uusi vuokralainen) tulee sitoutua ja Vuokralainen vastaa siitä, että uusi vuokralainen sitoutuu kaikkiin tämän sopimuksen ehtoihin.
- 9.4 Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.
- 9.5 Vuokra-alueen luovuttaminen toisen hallintaan tai sen osan alivuokraaminen on kielletty.

10 UUELLEENVUOKRAUS

- 10.1 Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada Vuokra-alue uudelleen vuokralle 20 vuoden jaksoissa erikseen sovittavin uusin ehdoin, jos Vuokra-alue vuokrataan yhä samaan käyttötarkoitukseen eli asuntotarkoitukseen. Vuokranantajat ilmoittavat vuokrauksen uudet ehdot Vuokralaiselle kahta (2) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä.

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

11 VUOKRANANTAJIEN LUNASTUSVELVOLLISUUS JA LUNASTUSOIKEUS

- 11.1 Kun vuokrasuhde päättyy sen johdosta, että sitä ei jatketa Vuokranantajien päätöksellä tai Vuokranantajan ja Vuokralaisen yhteisellä sopimuksella, Vuokranantajat ovat velvollisia lunastamaan itselleen tontilla olevat Vuokralaisen rakennukset. Lunastusta maksetaan 60% rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisajankohtana. Arviossa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista eikä rakennusten tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

- 11.2 Ellei vuokralainen halua jatkaa kohdan 10 mukaista uudelleenvuokrausta, on Vuokralainen velvollinen omalla kustannuksellaan poistamaan Vuokra-alueella olevat rakennukset sokkeleineen, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä tai tarjottava rakennuksia Vuokranantajille lunastettavaksi sen arvioimasta hinnasta. Mikäli Vuokranantaja ei käytä lunastusoikeuttaan eikä Vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu kuuden (6) kuukauden sisällä, on Vuokranantajilla oikeus Vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella pakkohuutokaupalla ja huolehtia Vuokra-alueen kuntoon saattamisesta. Vuokranantajilla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

12 VAHINKOTAPAHTUMA JA PURKAMISTA KOSKEVA KIELTO

- 12.1 Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa osittain tai kokonaan, vuokralaisen on korjattava tuhoutunut rakennus ennalleen tai rakennettava vastaava rakennus kahdessa (2) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

- 12.2 Vuokranantajat voivat hakemuksesta pidentää kohdassa 12.1 tarkoitettua määräaika.

- 12.3 Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajien lupaa osittain tai kokonaan purkaa Vuokra-alueella olevia rakennuksia.

13 KADUN JA YLEISEN ALUEEN KUNNOSSA- JA PUHTAANAPITOVELVOLLISUUS

- 13.1 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain (669/78) ja soveltuvien kunnallisten sääntöjen ja määräysten mukaisesti.

- 13.2 Vuokralainen voi eri sopimuksella antaa tämän kohdan mukaan Vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi.

14 TONTTIIN KOHDISTUVAT MAKSUT JA VEROT

- 14.1 Vuokralainen vastaa täysimääräisesti tontin Vuokra-alueen osalle tulevista kunnallisteknisistä töistä, korvauksista, liittymismaksuista sekä muista näihin verrattavista tonttiin kohdistuvista maksuista sekä tontin Vuokra-alueen osalle tulevasta kiinteistöverosta tai sen tilalle mahdollisesti tulevasta maksusta Vuokranantajien esittämää laskua vastaan. Kiinteistöveron maksueräpäivä on 31. lokakuuta.

15 KATSELMUKSET

- 15.1 Vuokranantajilla on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko Vuokralaisen tai tämän edustajan läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko Vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko tämän maanvuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

- 15.2 Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin Vuokra-alueen tiloihin.

- 15.3 Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia tai huomautuksia, Vuokranantajat ilmoittavat Vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

16 YHDYSKUNTATEKNISET LAITTEET

- 16.1 Vuokralainen on velvollinen Vuokranantajien vaatimusten mukaan sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittaminen Vuokra-alueen maalle tai sen yli.
- 16.2 Jos osaa Vuokra-alueesta tarvitaan ennen vuokra-ajan päättymistä katu- tai liikennealueeksi tai muita yleistä tarvetta varten, Vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua ilmoituksesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla Vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.
- 16.3 Vuokralaiselle korvataan edellä mainitusta toimenpiteestä aiheutuva vahinko Vuokranantajien arvion mukaan.

17 RAKENTUMISEN VIIVÄSTYMINEN

- 17.1 Mikäli Vantaan kaupunki myöhemmin asettaa mahdolliselle rakentamisen viivästymiselle sanktioita, vastuu niistä kuuluu vuokralaiselle.

18 SOPIMUKSEN PURKAMINEN

- 18.1 Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä maanvuokrasopimus maanvuokralain 20 §:ssä mainituilla perusteilla.
- 18.2 Vuokranantajilla on oikeus purkaa tämä maanvuokrasopimus maanvuokralain 19 ja 21 §:ssä mainituilla tavoilla.
- 18.3 Vuokranantajilla on lisäksi oikeus purkaa tämä maanvuokrasopimus maanvuokralain 54 § mukaisesti, mikäli Vuokralainen on laiminlyönyt tämän maanvuokrasopimuksen kohdassa 14 asetettua rakentamisvelvoitetta.

19 KOKO SOPIMUS

- 19.1 Tämä maanvuokrasopimus sisältää sopimusosapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen maanvuokrasopimuksen mukaisesta maanvuokrasta ja syrjäyttää kaikki aikaisemmat sopimusosapuolten väliset sopimukset, neuvottelut ja yhteisymmärrykset tähän asiaan liittyen.

20 ERIMIELISYYDET

- 20.1 Tästä maanvuokrasopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet, joita ei voida ratkaista sopimusosapuolten välisin neuvotteluin, ratkaistaan viimekädessä Vantaan käräjäoikeudessa.

21 LIITTEET

- 21.1 Tämän maanvuokrasopimuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:
Liite 1: Kartta Vuokra-alueesta
Liite 2: Vuokralaskelma
- 21.2 Jos maanvuokrasopimus ja sen liitteet ovat ristiriidassa keskenään, noudatetaan maanvuokrasopimuksen määräyksiä.

22 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä maanvuokrasopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) jokaiselle sopimusosapuolelle.

Vantaalla [.] [.] kuuta 2020

HELSINGIN SEURAKUNTAYHTYMÄ

VANTAAN SEURAKUNTAYHTYMÄ

Nimi: []
Asema: []

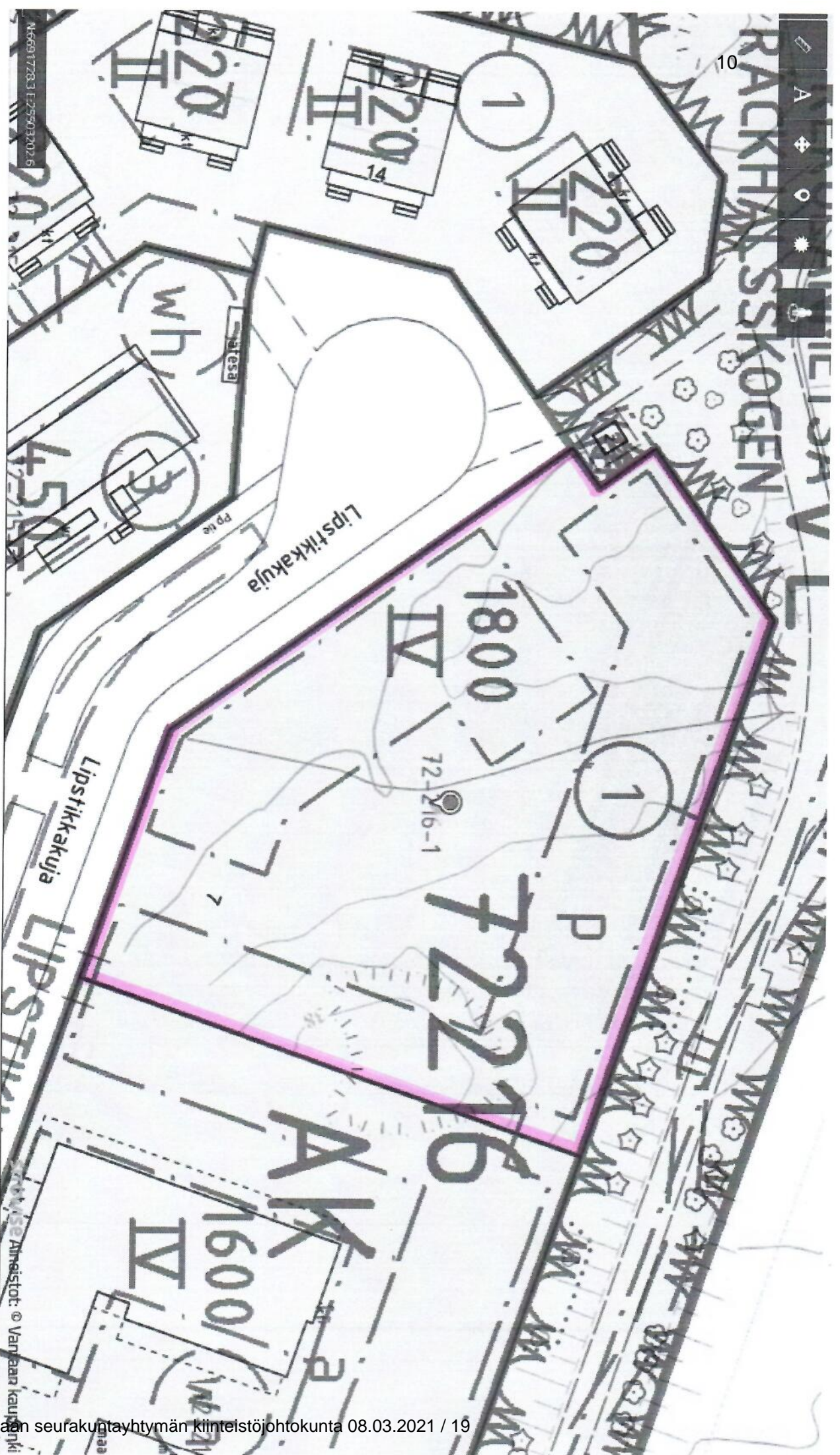
Nimi: []
Asema: []

Helsingissä [•].[•]kuuta 2020

T2H VANTAA OY

Nimi: []
Asema: []

Liite 1.



LIITE - 2

Maanvuokrasopimus Vantaan seurakuntayhtymä ja T2H Vantaa Oy - Vantaa Lipstikka 92-72-216-1

Vuokralaskelma 08.03.2021

Tontin hinta-arvio	463 eur/k-m2
Rakennusoikeus	1 800 k-m2
Vuosivuokra -%	5,0 %
Vuokra	23,15 eur/k-m2
Vuosivuokra	41 670 eur