
**VANTAANKOSKEN MYLLY / A. ESISOPIMUS MAANVUOKRAUKSESTA JA
B. ESISOPIMUS RAKENNUSTEN KAUPASTA**

Esisopimus maanvuokrasta ja rakennusten kauppakirja perustuvat Vantaan kaupungin kaupunkitilalautakunnan [päättösnumero] tekemään lainvoimaiseen päätökseen.

Sopimuskokonaisuuden tausta ja tarkoitus

Vantaan kaupunki omistaa Vantaanlaaksossa korttelissa 18101 muun ohella kiinteistön 92-18-101-3. Kiinteistöllä sijaitsevat Vantaan kaupungin omistama mylly ja myllyn sivurakennus. Mylly ja myllyn sivurakennus ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita suojelukohteita, mutta tällä hetkellä erittäin huonokuntoisia.

Kaupunki järjesti julkisen haun 11.6.2018 – 31.8.2018, jolla etsittiin toimijaa tontille 92-18-101-3 sekä ostajaa ja kunnostajaa myllyrakennukselle ja myllyn sivurakennukselle.

Julkisen haun perusteella kaupunki neuvotteli Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n (Y-tunnus: 1757265-4) kanssa hankkeesta, jonka tarkoituksena on toteuttaa tontille 3 kpl majoitusrakennuksia ja kunnostaa mylly ja myllyn sivurakennus toimintatilaksi.

Neuvottelujen tuloksena kaupunki aloitti käyttötarkoitusta palvelevan asemakaava- ja tonttijakomuutoksen valmistelun. Vantaan kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä 27.2.2023 § 5 Asemakaavan muutoksen 002101 sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen, 18 Vantaanlaakso, 41 Viinikkala / Vantaankosken mylly (jäljempänä **"Asemakaavamuutos"**). Lisäksi kaupunki purki tontilla 92-18-101-3 sijaitsevan navettarakennuksen sekä korttelin alueella sijaitsevat vanhat asuinrakennukset.

Julkisen haun ehtojen mukaisesti kaupunki vuokraa tämän sopimuskokonaisuuden kohdan A.I mukaisten esisopimuksen lopullisen maanvuokrauksen edellytysten täytyessä kohdan A.II mukaisella maanvuokrasopimuksella Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:lle, perustettavan yhtiön lukuun maa-alueen kiinteistöistä 92-18-101-3, 92-411-6-0, 92-412-3-5, 92-895-2-13 ja määräalasta 92-412-3-6-M1, tai maa-alueesta muodostetun tontin. Tämän sopimuskokonaisuuden kohdan B.I mukaisten esisopimuksen lopullisen kaupan edellytysten täytyessä kaupunki myy tontilla 92-18-101-3 sijaitsevan myllyn ja myllyn sivurakennuksen kohdan B.II mukaisella kauppakirjalla Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:lle, perustettavan yhtiön lukuun.

Tämän sopimuskokonaisuuden hyväksymisestä Vantaan kaupungin puolesta päättää Vantaan kaupungin kaupunkitilalautakunta. Vantaankosken aluetta on tarkoitus kehittää yhtenä kokonaisuutena. Siksi kaupunkitilalautakunnan päätöksen mukaisesti tämän sopimuskokonaisuuden allekirjoituksen edellytyksenä on, että samassa yhteydessä Vantaan kaupunki allekirjoittaa Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n kanssa vuokrasopimuksen, joka koskee Vantaan kaupungin omistamaa Vantaankosken entisen viilatehtaan toimitilaa kiinteistöllä 92-41-204-1 (jäljempänä **"Vanhan viilatehtaan sopimus"**). Sopimukset allekirjoitetaan, vaikka Vantaan kaupungin päätöksillä ei ole lainvoimaa, mutta pannaan täytäntöön päätöksien saadessa lainvoiman.

Mikäli Vantaan kaupunkitilalautakunta ei 31.12.2023 mennessä ole hyväksynyt tätä

sopimuskokonaisuutta tai tätä sopimuskokonaisuutta koskeva kaupunkitilalautakunnan päätös kumotaan muutoksenhaussa, allekirjoitetaan Vanhan viilatehtaan sopimus ja pannaan täytäntöön edellä mainitusta edellytyksestä huolimatta, mikäli kaupunkitilalautakunta on Vanhan viilatehtaan sopimuksen hyväksynyt.

Mikäli Vanhan viilatehtaan sopimusta koskeva kaupunkitilalautakunnan päätös ei saa lainvoimaa, on tämän esisopimuskokonaisuuden osapuolilla oikeus olla tekemättä lopullista maanvuokrasopimusta ja rakennusten kauppakirjaa. Tällaisessa tapauksessa kohdassa A. ja kohdassa B. mainittu kolmen kuukauden aikaraja lopullisten sopimustentekemiselle alkaa Vanhan viilatehtaan sopimusta koskevan päätöksen lainvoimaistumisesta.

A. ESISOPIMUS MAANVUOKRAUKSESTA

A.I LOPULLISEN MAANVUOKRAUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Vantaan kaupunki ja Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy, perustettavan yhtiön lukuun, sitoutuvat tekemään kohdan A.II mukaisen maanvuokrasopimuksen kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutos tai muu samantyyppisen rakentamisen mahdollistava asemakaavamuutos on saanut lainvoiman ja tullut voimaan kohdassa A.II määriteltävälle vuokrauksen kohteelle. Mikäli vuokrauksen kohteelle tulee voimaan edellä mainittu muu samantyyppisen rakentamisen mahdollistava asemakaavamuutos, tarkistetaan tällöin soveltuvin osin kohdan A.II mukaisen maanvuokrasopimuksen ehtoja vastaamaan tätä uutta asemakaavamuutosta tämän esisopimuksen periaatteita noudattaen.

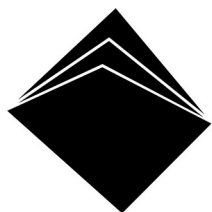
Hankkeen toteuttamisen edellytyksenä on, että lopullinen lainvoimainen asemakaavamuutos ja rakennuslupa mahdollistavat majoitusrakennusten kerrosneliöläksi vähintään 1.400 k/m².

Mikäli Asemakaavamuutos tai muu samantyyppisen rakentamisen mahdollistava asemakaavamuutos tulee voimaan vain osittain tai muuttuneena, pysyy tämä esisopimus voimassa. Kohdan A.II mukaisen maanvuokrasopimuksen ehtoja tarkistetaan tällöin soveltuvin osin vastaamaan muuttunutta tilannetta tämän esisopimuksen periaatteita noudattaen.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta tai muuta samantyyppistä rakentamista mahdollistava asemakaavamuutosta kohdassa A.II määriteltävälle vuokrauksen kohteelle 31.12.2027 mennessä, tai
- Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2027 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen tai muun samantyyppisen rakentamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen kohdassa A.II määriteltävälle vuokrauksen kohteelle, mutta päätöksestä on valitettu, ja valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava tai muu samantyyppisen rakentamisen mahdollistavan asemakaavamuutos ei tule voimaan miltään osin.

Mikäli osapuoli vetäytyy lopullisen sopimuksen tekemisestä kohdan A.II mukaisin ehdoin, vaikka esisopimuksen lopullisen maanvuokrauksen toteutumisen edellytykset ovat täyttyneet, on



Vantaa

VANTAANKOSKEN MYLLY /
A. ESISOPIMUS MAANVUOKRAUKSESTA JA
B. ESISOPIMUS RAKENNUSTEN KAUPASTA

LUONNOS 31.5.2023
VD/11338/10.00.02.02/2022

vetäytynyt osapuoli velvollinen maksamaan toiselle osapuolelle vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa 30 000 euroa.

Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy vastaa tämän esisopimuksen ehdoista yhteisvastuullisesti perustettavan yhtiön kanssa.

A.II MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkitilalautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [pääätösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn, [pvm] päivättyyn esisopimukseen.

Vuokranantaja

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”Kaupunki”)

Vuokralainen

Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy (Y-tunnus: 1757265-4),
perustettavan yhtiön lukuun
Kuninkaantie 28, 01740 Vantaa
(jäljempänä ”Vuokralainen”)

Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy vastaa tämän maanvuokrasopimuksen ehdoista yhteisvastuullisesti perustettavan yhtiön kanssa.

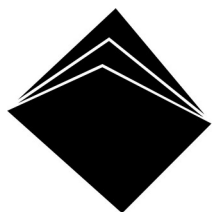
Vuokrauksen kohde

Maa-alue Vantaan kaupungin 18. (Vantaanlaakso) kaupunginosassa sijaitsevista kiinteistöistä 92-18-101-3, 92-411-6-0, 92-412-3-5, 92-895-2-13 ja määräalasta 92-412-3-6-M1. Maa-alueesta on Asemakaavamuutoksessa tarkoitus muodostaa oma tonttinsa 92-18-101-5. Mikäli tontti on sopimuksen allekirjoitushetkellä muodostettu, vuokrauksen kohde on kyseinen tontti (koko vuokrauksen kohde jäljempänä ”Tontti”).

Tontti on esitetty liitteenä olevassa kartassa ([liite 1](#)).

Tontti vuokrataan tapahtuma- ja majoitustoimintaan. Kaupunki myy sopimuskokonaisuuden kohdan B.II mukaisella kauppakirjalla Vuokralaiselle Tontilla sijaitsevat, Asemakaavamuutoksessa suojelumääräyksellä sr suojellut rakennukset korjattavaksi.

Asemakaavamuutoksessa Tontin rakennusoikeus on 2 090 k-m². Suojeltujen rakennusten kerrosala on 290 k-m². Käyttämätöntä



rakennusoikeutta kohteella on 1 800 k-m², jakautuen kahdelle rakennusalueelle 1 400 k-m² ja 400 k-m².

Asemakaavamuutoksessa Tontti on palvelurakennusten korttelialuetta (P).

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-aika on 50 vuotta alkaen x.x.xxxx (lopullisen sopimuksen allekirjoituspäivä).

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra on **24 500 euroa** vuodessa.

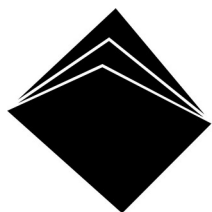
- 2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

- 2.3 Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli Tontin arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

- 2.4 Edellä mainitun lisäksi vuosivuokraa tarkistetaan 15 vuoden välein ja vuosivuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokrasta. Osapuolten yhteisesti hyväksymä ulkopuolinen asiantuntija arvioi Tontin käyvän vuokratason. Jos osapuolet eivät pääse asiasta yhteisymmärrykseen, käytetään Kaupungin hyväksymää ulkopuolista arvioitsijaa.

- 2.5 Kaupungilla on oikeus periä Tontista lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan (270 €/k-m²), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (1 800 k-m²). Vuokra on 5 % yksikkö hinnasta kerrottuna käytetyn rakennusoikeuden määrällä. Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä ja mahdollisesti määräytyvästä Kiinteistön lisävuokrasta. Vuokrantarkistukset koskevat myös tässä mainittua rakennusoikeuden ylittämistä, ja yksikköhintaa korjataan vuokrantarkistuksien mukaisesti. Vuokrantarkistus koskee myös rakennusluvan muutostilanteita. Oikeus tässä kohdassa tarkoitettuun lisävuokraan on voimassa viisi vuotta tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

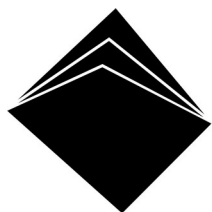
3. Vuokran maksu



- 3.1** Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen 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 määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille eräntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron.
- 3.3** Jos lainvoimaisen rakennusluvan saaminen viivästyy Vuokralaisesta riippumattomista syistä, kuten valitusprosessin takia, Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksuvelvollisuudesta siihen saakka, kunnes rakennuslupa saa lainvoiman. Selvennyksenä todetaan, että rakennusvalvonnan vaatimusten täyttäminen ja rakennusvalvonnan selvityspyynnöt eivät ole tällaisia Vuokralaisesta riippumattomia syitä.

4. Rakentamisvelvoite

- 4.1** Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen Tontilla yhden vuoden kuluessa hanketta koskevan rakennusluvan lainvoimaistumisesta ja toteuttamaan Tontille rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 2/3 rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa hanketta koskevan rakennusluvan lainvoimaistumisesta.
- 4.2** Vuokralainen hankkii itse kaikki Tontin rakentamiseen ja Tontilla tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.
- 4.3** Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaikaa. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 14 mukaan.
- 4.4** Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa, Vantaan kaupungin rakennusjärjestystä ja rakennuslupaa.
- 4.5** Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Tontti rakennetuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi (käyttöönottotarkastus).
- 4.6** Mikäli rakentamisvelvoitteen täyttäminen osoittautuu suojeltavien rakennusten huonon kunnon takia teknisesti mahdottomaksi, tai taloudellisesti niin vaikeaksi, että rakentamisvelvoitteen noudattaminen täyttäisi ylivoimaisen esteen tai taloudellisen vaikeuden osalta liikavaikeuden tunnusmerkistön, ei rakentamisvelvoitetta koskevia kohdan 14 mukaisia sopimussakkoja sovelleta. Tekninen Mahdottomuus on oltava osapuolten hyväksymän puolueettoman ulkoisen arvioitsijan todennettavissa. Liikavaikeuden osalta suojeltavan rakennuksen ja maapohjan rakennuttamis- ja rakentamiskustannuksien on oltava yli 1 800 000 euroa. Edellä mainituissa tilanteissa molemmilla osapuolilla on oikeus irtisanoa sopimus. Maksettuja vuokria ei palauteta ja muutoin noudatetaan sopimuksen päättymistä koskevia ehtoja.



4.7 Mikäli kohdan 4.1 rakentamisvelvoiteaikojen täyttymättä jääminen johtuu ylivoimaisesta esteestä, pidennetään kohdan 4.1 korjausvelvoiteaikoja ylivoimaisen esteen keston verran. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 14 mukaan.

4.8 Vuokralainen sitoutuu jättämään hanketta koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle kuuden kuukauden kuluessa lopullisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

5. Tontin alivuokraus, edelleenvuokraus ja vuokraoikeuden siirtäminen

5.1 Tontin tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Vuokralaisella on kuitenkin Kaupunkia kuulematta oikeus luovuttaa ulkopuolisen hotellioperaattorin hallintaan hotellitoimintaan tarpeelliset rakennukset, rakennelmat ja tonttialueet. Vuokralainen vastaa tämän sopimuksen sopimusvelvoitteisen täyttämistä myös rakennusten, rakennelmien ja tonttialueiden osalta, joiden hallintaoikeus on luovutettu ulkopuoliselle hotellioperaattorille. Hallintaoikeuden luovutuksesta tehty sopimus on esitettävä Kaupungille.

5.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Tontilla olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

5.3 Vuokralainen voi kohdan 5.2 mukaisesti siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.

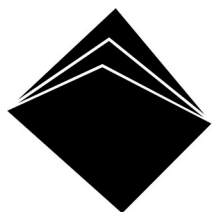
5.4 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Alkuperäinen Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttymisestä omalta hallinta-ajaltaan ja sen jälkeiseltä ajalta, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

6. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

6.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.

6.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Tontin vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Tontilla oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä enintään **73 500 euroa**.

6.3 Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä



sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

- 6.4 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

7. Rakentamisvelvoiteajan vakuus

- 7.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin **24 500 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen/panntaussitoumuksen pankin kuittaamattomuustodistuksella vuokranmaksun, Tontin siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi rakentamisvelvoiteajaksi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta kohdan 4 mukaisen rakentamisvelvoiteajan päättymisen jälkeen.
- 7.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun kohdassa 4 määritelty rakentamisvelvoite on täytetty.

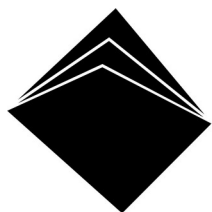
8. Rannan sulkeminen, Tontin läpikulku ja maaperä

- 8.1 Vantaankosken ja Vantaanjoen ranta-alueilla on merkittävät virkistyskäyttötarpeet, jotka Vuokralaisen on oman käyttönsä lisäksi huomioitava. Vantaankosken välitöntä ranta-aluetta ei saa rajata tai sulkea ja kulkeminen alueella tulee sallia, jotta Vantaankosken virkistyskäyttö ei esty.
- 8.2 Asemakaavamuutoksessa Tontille on osoitettu ajo/ur-merkinnällä ajoyhteys ja ulkoilureitti, jolla kulkevaa yleistä kevyttä liikennettä ei saa estää.
- 8.3 Tonttia ei saa aidata eikä Tontille tai sen lähialueille saa pystyttää aitoja.
- 8.4 Väliaikaiset rakenteet tapahtumien aikana kulkemisen ohjaamiseksi ovat sallittuja.
- 8.5 Vuokralainen ei ilman Kaupungin suostumusta saa tehdä Vantaankoskeen ja Vantaanjokeen vaikuttavia toimenpiteitä.
- 8.6 Vuokralainen vastaa mahdollisten uudis- ja laajennusrakentamishankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta, hankkeeseen liittyvästä maaperän puhdistamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista. Selvyiden vuoksi todetaan, että Kaupunki vastaa maaperän puhdistamisen ja ennallistamisen kustannuksista, mikäli maaperästä paljastuu pilaantunutta maaperää, joka ei ole ollut Vuokralaisen tai kummankaan osapuolen tiedossa tämän sopimuksen voimaantulon hetkellä.

9. Vuokrasuhteen päätyminen

Siivous, puhdistus ja tasoitus

- 9.1 Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan ja puhdistamaan Tontin vuokra-ajan alkamisajankohtaa vastaavaan yleisesti hyväksyttävään kuntoon.
- 9.2 Mikäli Vuokralainen tekee tontilla maanmuotoilua rakennusluvan vastaisesti, on Vuokralainen velvollinen vuokrasopimuksen päättyessä tasoittamaan maanmuodot



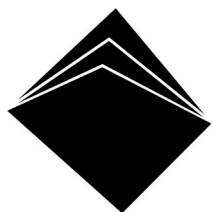
vuokrasopimuksen alkamisajankohtaa vastaavaan tasoon, ellei muuta sovita.

Lunastus

- 9.3** Kun vuokra-aika päättyy, ellei muuta sovita, Kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen Tontilla olevat Vuokralaisen rakennukset, puut ja pensaats sekä pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset Tontin tultua sopimusehtojen mukaan siivotuksi, puhdistetuksi ja tasoitetuksi.
- 9.4** Lunastusta maksetaan 100 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita. Selvennyksenä todetaan, että mikäli tämä maanvuokrasopimus puretaan, lunastusta ei makseta.
- 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 Tonttiin ja sillä olevat Vuokralaisen 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 kuuden (6) 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 mahdolliset Tontilla sijaitsevat lunastamatta jääneet rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun Tontilla olevan omaisuuden, ellei muuta sovita. Vuokralainen on velvollinen siivoamaan, puhdistamaan ja tasoittamaan Tontin sopimusehtojen mukaisesti.
- 9.9** Mikäli Kaupunki on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut Vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään kahdeksikymmeneksi vuodeksi (25) vuodeksi Tontin uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä Tontin 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 Tontilla olevan omaisuuden. Vuokralainen on velvollinen siivoamaan, puhdistamaan ja tasoittamaan Tontin sopimusehtojen mukaisesti.
- 9.10** Mikäli Vuokralainen ei kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut lunastamatta jäävää omaisuutta sekä siivonnut, puhdistanut ja tasoittanut Tonttia, Kaupungilla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi



tarpeelliset toimenpiteet Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta. Tällöin Kaupungilla on oikeus viedä pois Tontilla 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 kaksinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Tontin käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta, kunnes Tontti on puhdistettuna, siivottuna ja tasoitettuna jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 9.12** Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Tontille tekemistään parannuksista.

Menettely purettaessa sopimus

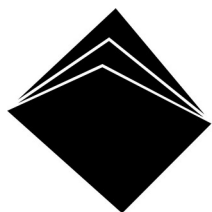
- 9.13** Mikäli tämä maanvuokrasopimus puretaan, on Kaupungilla oikeus purkaa myös tämän sopimuskokonaisuuden kohdan B mukaisella kauppakirjalla tehty rakennusten kauppa.

Suojeltuihin rakennuksiin tehdyt muutos- ja korjaustoimenpiteet

- 9.14** Suojeltuihin rakennuksiin tehtyjä muutoksia ja korjaustoimenpiteitä ei tarvitse ennallistaa, jos toimenpiteet ovat olleet kohdan B. mukaisen sopimuksen mukaisia.

10. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 10.1** Vuokralainen sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Tonttia palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Tontille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Tontille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Tontille.
- 10.2** Vuokralainen sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Tontille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Tontille, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 10.3** Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvistä käytämisestä.
- 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 tarkoitettulle vesihuoltolaitokselle.

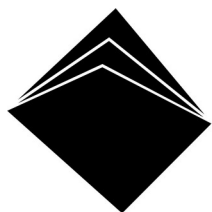


11. Navetta- ja asuinrakennusten purkaminen

- 11.1 Kaupunki on purkanut Tontilla sijaitsevat navetta- ja asuinrakennukset kustannuksellaan.

12. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 12.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 12.2 Vuokralainen sitoutuu liittämään Tontin sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.
- 12.3 Tontilla oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Tontilla kasvavia maisemallisesti merkityksellisiä puita tulee Asemakaavamuutoksen mukaisesti mahdollisuuksien mukaan säilyttää, eikä niitä saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa vastoin asemakaavamääräyksiä.
- 12.4 Vuokralaisen tulee hoitaa ranta-alueen vesaikkoa ja puustoa Kaupungin antamien linjauksien mukaisesti. Kaupunki hoitaa ranta-alueen vesaikkoa ja puustoa, jotka on merkitty Asemakaavamuutoksessa merkinnöillä VP – Puisto ja EV – Suojaviheralue.
- 12.5 Vuokralainen on velvollinen pitämään Tontille rakennettavat ja korjattavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Tontin muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 12.6 Tonttia, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Tontilla tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 12.7 Tontilla ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 12.8 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 12.9 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Tontilla 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 Tontti ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä



ajassa.

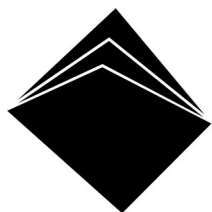
- 12.10** Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Tontilla on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava Tontin maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan Tontin viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

13. Purkava ehto

- 13.1** Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen ei täytä kappaleen 4 mukaista rakentamisvelvollisuutta, luovuttaa kohdan 5.1 vastaisesti Tontin tai sen osan kolmannelle, kohdan 5.2 vastaisesti siirtää vuokraoikeuden ilman rakennusten omistusoikeuden siirtoa toiselle tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Tontilla kohdan 12.7 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen.
- 13.2** Mikäli Vuokralainen ei täytä sopimuskokonaisuuden mukaisen rakennuksien kauppakirjan kohtien B.5.1–B.5.5 mukaista korjausvelvoitetta, on Kaupungilla oikeus purkaa tämä maanvuokrasopimus päättymään välittömästi.
- 13.3** Mikäli Vuokralainen ei saa kohdan 4. mukaista lainvoimaista rakennuslupaa hankkeelle 31.12.2029 mennessä, maanvuokrasopimus raukeaa automaattisesti ilman seuraamuksia, muilta osin noudatetaan tämän sopimuksen ehtoja sopimuksen purun ja päättymisen osalta osalta. Mikäli sopimus raukeaa tällä tavoin, on Kaupungilla oikeus purkaa kohdan B. mukainen rakennusten kauppa.

14. Sopimussakko

- 14.1** Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja 4 tai 5 tai niiden nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kymmenkertaisena.
- 14.2** Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä muilta osin kuin kohdissa 4 tai 5 on sovittu, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän viisinkertaisena.
- 14.3** Sopimussakkojen määriin sovelletaan kohdassa 2.3 määriteltyä indeksiehtoa, kohdissa 2.4 ja 2.5 määriteltyä vuosivuokran tarkistusta koskevia ehtoja ja kohdassa 2.6 määriteltyä lisävuokraa.
- 14.4** Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Tontin takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle



Vantaa

VANTAANKOSKEN MYLLY /
A. ESISOPIMUS MAANVUOKRAUKSESTA JA
B. ESISOPIMUS RAKENNUSTEN KAUPASTA

LUONNOS 31.5.2023
VD/11338/10.00.02.02/2022

vuokralaiselle. Kaupunki voi myös muusta pätevästä syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

B ESISOPIMUS RAKENNUSTEN KAUPASTA**B.I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET**

Vantaan kaupunki ja Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy, perustettavan yhtiön lukuun, sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen rakennusten kaupan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutos tai muu samantyyppisen rakentamisen mahdollistava asemakaavamuutos on tullut voimaan kohdassa B.II määriteltävälle tontille, jolla rakennukset sijaitsevat. Mikäli tontille tulee voimaan edellä mainittu muu samantyyppisen rakentamisen mahdollistava asemakaavamuutos, tarkistetaan kohdan B.II mukaisen rakennusten kauppakirjan ehtoja vastaamaan tätä uutta asemakaavamuutosta tämän esisopimuksen periaatteita noudattaen.

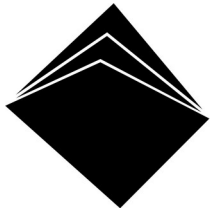
Mikäli Asemakaavamuutos tai muu samantyyppisen rakentamisen mahdollistava asemakaavamuutos tulee voimaan osittain tai muuttuneena, pysyy tämä esisopimus voimassa. Kohdan B.II mukaisen rakennusten kauppakirjan ehtoja tarkistetaan tällöin vastaamaan muuttunutta tilannetta tämän esisopimuksen periaatteita noudattaen.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta tai muuta samantyyppistä rakentamista mahdollistavaa asemakaavamuutosta kohdassa B.II määriteltävälle tontille 31.12.2027 mennessä, tai
- Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2027 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen tai muun samantyyppisen rakentamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen kohdassa B.II määriteltävälle tontille, mutta päätöksestä on valitettu, ja valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava tai muu samantyyppisen rakentamisen mahdollistavan asemakaavamuutos ei tule voimaan milään osin.

Mikäli osapuoli vetäytyy lopullisen sopimuksen tekemisestä kohdan A.II mukaisin ehdoin, vaikka esisopimuksen lopullisen maanvuokrauksen toteutumisen edellytykset ovat täyttyneet, on vetäytynyt osapuoli velvollinen maksamaan toiselle osapuolelle vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa 30 000 euroa.

Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy vastaa tämän esisopimuksen ehdoista yhteisvastuullisesti perustettavan yhtiön kanssa.



Vantaa

VANTAANKOSKEN MYLLY /
A. ESISOPIMUS MAANVUOKRAUKSESTA JA
B. ESISOPIMUS RAKENNUSTEN KAUPASTA

LUONNOS 31.5.2023
VD/11338/10.00.02.02/2022

B.II RAKENNUSTEN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkitilalautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn, [pvm] päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Ostaja

Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy (Y-tunnus: 1757265-4),
perustettavan yhtiön lukuun
Kuninkaantie 28, 01740 Vantaa
(jäljempänä "Yhtiö")

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin 18. (Vantaanlaakso) kaupunginosassa korttelin 18101 tontilla nro 3, kiinteistötunnus 92-18-101-3 (jäljempänä "Tontti"), sijaitsevat rakennukset:

- 1) Mylly
- 2) Myllyn sivurakennus
- 4) Rakennuksissa ja Tontilla oleva tarpeisto ja irtaimisto
(jäljempänä yhdessä "Rakennukset")

Rakennukset ovat erittäin huonokuntoisia, nykykunnossaan käyttökelvottomia ja käytännössä purkukuntoisia. Mylly ja Myllyn sivurakennus on kuitenkin suojeltu Asemakaavamuutoksessa kulttuurihistoriallisesti arvokkaina rakennusperintökohteina suojelumerkinnällä sr, joten niitä ei saa purkaa.

Asemakaavamuutoksessa Rakennukset sijaitsevat palvelurakennusten korttelialueella (P). Vantaan yleiskaavassa Vantaankosken alue on suojeltu kyläkuvallisesti arvokkaana alueena.

Rakennukset myydään kunnostettaviksi tapahtumatilaksi.

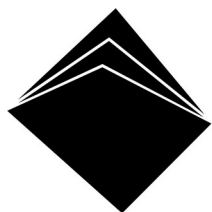
Rakennusten sijainti on esitetty ohjeellisesti oheisessa karttaliitteessä (liite 2).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Kauppahinta on **1 euro**.



1.2 Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekoa ja se kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

1.3 Rakennusten viat, puutteet ja tarvittavat korjaustoimenpiteet on otettu huomioon kauppahinnassa. Newsec Oy:n tekemän arviokirjan perusteella Rakennuksilla ei ole arvoa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Rakennusten omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3. Kohteeseen tutustuminen

3.1 Rakennukset ovat erittäin huonokuntoisia. Yhtiö ostaa Rakennukset korjattaviksi kohtien 5.1–5.5 mukaisesti.

3.2 Yhtiö on suorittanut katselmuksen Tontilla ja tutustunut Rakennuksiin ja niiden pihapiiriin. Yhtiö hyväksyy Rakennukset kunnossa, jossa ne kaupantekohetkellä ovat.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

4.1 Yhtiö on tutustunut Tonttia koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

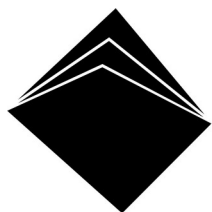
- 1) Lainhuutotodistus
- 2) Rasitustodistus
- 3) Kiinteistörekisteriote
- 4) Kaavakartat ja -määräykset
- 5) Johtokartta

4.2 Yhtiö on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

5. Korjausvelvoite

5.1 Yhtiö ottaa kustannuksellaan vastattavakseen Rakennusten saattamisen sellaiseen kuntoon kuin tässä kauppakirjassa on edellytetty. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennusten historialliseen arvoon ja ympäristöön soveltuvia. Rakennukset tulee kunnostaa rakennusvalvonnan ja Vantaan kaupunginmuseon hyväksymällä tavalla. Hankkeeseen ryhtyvä on velvollinen toimimaan yhteistyössä Vantaan kaupunginmuseon kanssa korjaustoimia suunniteltaessa alustavista korjaussuunnitelmista lähtien. Suojelluissa rakennuksissa tulee pyrkiä siihen, että olemassa olevia rakennusmateriaaleja vaalitaan ja korvattavat osat sopeutetaan rakennuksen tyyliin ja historiaan sopiviksi. Yksityiskohtaisempi suunnittelu, materiaalivalinnat ja suojelun toteutumisen ratkaisut tarkentuvat korjaussuunnittelun yhteydessä.

5.2 Yhtiö sitoutuu siihen, että kaikkien Rakennusten katot, julkisivut, ovet ja ikkunat on korjattu/asennettu ja tarvittavat toimet Rakennusten säilymisen kannalta on tehty



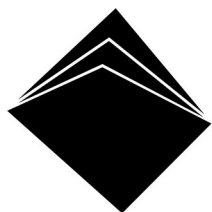
kolmen vuoden kuluessa hanketta koskevan rakennusluvan lainvoimaistumisesta.

- 5.3** Yhtiö sitoutuu korjaamaan Rakennukset Vantaan kaupungin kaupunginmuseon ja rakennusvalvonnan ohjauksen ja valvonnan alaisuudessa siten kuin kaavoitus-, lupa- ja rakentamismääräykset sekä voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki (1999/132) velvoittavat. Rakennusten säilymisen kannalta tarvittavat toimenpiteet määrittelee Vantaan kaupungin kaupunginmuseo ja rakennusvalvonta.
- 5.4** Yhtiön tulee kunkin rakennuksen osalta pyydettyä tai viimeistään kohdan 5.2 mukaisena valmistumisajankohtana hyväksyttää korjausveloitteen täyttyminen Kaupungilla.
- 5.5** Korjausveloite katsotaan täytetyksi, kun Yhtiö on korjannut Rakennukset kohdan 5.2 mukaisesti ja Kaupunki on hyväksynyt korjaukset.
- 5.6** Mikäli rakentamisveloitteen täyttäminen osoittautuu Rakennusten huonon kunnon takia teknisesti mahdottomaksi, tai taloudellisesti niin vaikeaksi, että rakentamisveloitteen noudattaminen täyttäisi ylivoimaisen esteen tai taloudellisen vaikeuden osalta liikavaikeuden tunnusmerkistön, ei rakentamisveloitetta koskevia kohdan 12 mukaisia sopimussakkoja sovelleta. Tekninen Mahdottomuus on oltava osapuolten hyväksymän puolueettoman ulkoisen arvioitsijan todennettavissa. Liikavaikeuden osalta suojeltavan rakennuksen ja maapohjan rakennuttamis- ja rakentamiskustannuksien on oltava yli 1 800 000 euroa. Edellä mainituissa tilanteissa molemmilla osapuolilla on oikeus irtisanoa sopimus. Maksettuja vuokria ei palauteta ja muutoin noudatetaan sopimuksen päättymistä koskevia ehtoja.
- 5.7** Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää kohdassa 5.2 mainittua määräaika. Jos Yhtiö laiminlyö rakentamisveloitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Yhtiö velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa kohdan 12 mukaan.
- 5.8** Yhtiö sitoutuu jättämään hanketta koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle kuuden kuukauden kuluessa lopullisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

6. Purkava ehto

- 6.1** Mikäli Yhtiö ei täytä kohdassa 5 sovittua korjausveloitetta, Kaupungilla on oikeus purkaa Rakennusten kauppa.
- 6.2** Mikäli kauppa puretaan, on Kaupungilla oikeus purkaa myös tämän sopimuskokonaisuuden kohdassa A. sovittu maanvuokrasopimus.
- 6.3** Mikäli kauppa puretaan, Yhtiölle ei suoriteta korvauksia mahdollisista Rakennusten korjaus- ja muutostöistä, eikä muistakaan tähän kauppaan liittyvistä seikoista.
- 6.4** Mikäli Yhtiö ei saa lainvoimaista rakennuslupaa hankkeelle 31.12.2029 mennessä, tämä kauppa puretaan ilman seuraamuksia.

7. Vallintarajoitus



- 7.1** Yhtiö ei saa luovuttaa Rakennuksia kolmannelle, ennen kuin kohta 5 on täytetty kaikilta osin ja luovutukseen on saatu Kaupungin suostumus. Yhtiöllä on kuitenkin edellä sovitusta poiketen oikeus luovuttaa Kaupunkia kuulematta Rakennusten hallintaoikeus ulkopuoliselle hotellioperaattorille. Yhtiö vastaa tämän sopimuksen sopimusvelvoitteiden täyttämisestä Rakennusten osalta, joiden hallintaoikeus on luovutettu ulkopuoliselle hotellioperaattorille. Hallintaoikeuden luovutuksesta tehty sopimus on esitettävä Kaupungille.

8. Vaaranvastuu

- 8.1** Vaaranvastuu Rakennuksiin siirtyy Yhtiölle, kun omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu Rakennuksille tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

9. Kunnallistekniikka ja liittymät

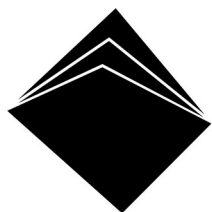
- 9.1** Yhtiö sitoutuu liittämään korjatut Rakennukset yleiseen vesijohtoon ja lisäksi jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin, jos Rakennukset ovat viemäreiden toiminta-alueella.
- 9.2** Yhtiö sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 9.3** Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.
- 9.4** Kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille ja Rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa Tontille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen tällaisiin sijoittamistoiimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käytämisestä. Vahingonkärsijälle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 9.5** Kaupungilla on oikeus Yhtiötä enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

10. Verot ja maksut

- 10.1** Rakennuksiin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Yhtiö. Niistä veroista ja maksuista, joiden peruste on tätä edeltävältä ajalta, vastaa Kaupunki.

11. Muut ehdot

- 11.1** Rakennusten korjaamisen ja käytön tulee olla rakennusluvan ja asemakaavan/poikkeamispäätöksen mukaista. Tontilla ei saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.



- 11.2** Yhtiö vastaa yksin mahdollisten uudis- ja laajennusrakentamishankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta, maaperän puhdistamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vastaa maaperän puhdistamisen ja ennallistamisen kustannuksista, mikäli maaperästä paljastuu pilaantunutta maaperää, joka ei ole ollut Vuokralaisen tai kummankaan Osapuolen tiedossa tämän sopimuksen voimaantulon hetkellä.
- 11.3** Tätä kauppaa ei seuraa mitään muuta irtaimistoa kuin kaupan kohteessa määritelty irtaimisto, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

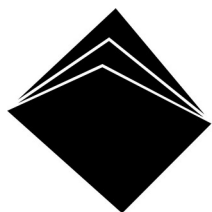
12. Sopimussakko

- 12.1** Mikäli Yhtiö ei täytä kohdassa 5 sovittua korjausvelvoitetta tai rikkoo kohdassa 7 sovittua vallintarajoitusta, Yhtiö on velvollinen suorittamaan Kaupungille vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa 150 000 euroa.
- 12.2** Mikäli Yhtiö rikkoo muutoin tämän kauppakirjan ehtoja, sitoutuu Yhtiö suorittamaan kaupungille vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta 15 000 euroa.
- 12.3** Mikäli kohdan 5.2 korjausvelvoiteaikojen täyttymättä jääminen johtuu ylivoimaisesta esteestä, pidennetään kohdan 5.2 korjausvelvoiteaikoja ylivoimaisen esteen keston verran.
- 12.4** Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä pätevästä syystä.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä esisopimusta maanvuokrauksesta ja esisopimusta rakennusten kaupasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:lle ja yksi Kuninkaan Lohet Oy:lle, perustettavan yhtiön lukuun.



Vantaa

VANTAANKOSKEN MYLLY /
A. ESISOPIMUS MAANVUOKRAUKSESTA JA
B. ESISOPIMUS RAKENNUSTEN KAUPASTA

LUONNOS 31.5.2023
VD/11338/10.00.02.02/2022

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 20xx

Vantaan kaupunki

Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy, perustettavan
yhtiön lukuun

x
lakimies, valtakirjalla

x

Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy, sitoumuksen antajana

x

Liitteet:

Liite 1 Vuokrattava maa-alue
Liite 2 Karttaote alueesta ja rakennuksista