

ASUNTOALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja **S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto**
Y-tunnus 2838474-7
Mikonkatu 9
00100 Helsinki

(jäljempänä ”**Vuokranantaja**”)

Vuokralainen **Asunto Oy Rovaniemen Hartsu**
Y-tunnus 3214009-1

Osoite: As Oy Rovaniemen Hartsu
c/o Kiinteistö-Tahkola Rovaniemi Oy
Rovakatu 38 A6
96200 Rovaniemi

(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Vuokrakohde Rovaniemen kaupungissa osoitteessa Kansankatu 8 sijaitseva tontti nro 4 kiinteistötunnuksella **698-1-35-4** (jäljempänä ”**Vuokra-alue**” tai ”**Tontti**”). Vuokra-alue on kuvattu liitekartassa.

Järjestelyn tarkoitus

Vuokranantaja on välittömästi ennen tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista ostanut Tontin Rovaniemen Klubikiinteistö Oy:n kanssa allekirjoittamallaan kiinteistökauppakirjalla (**”Kiinteistökauppakirja”**). Myös Vuokralainen on Kiinteistökauppakirjan sopijaosapuolena Tontin kokonaisvastuullisena kehittäjänä, rakennuttajana ja käytännön toteuttajana sekä rakennushankkeen tilaajana. Osapuolet sopivat erityisesti, että Vuokralainen hyväksyy osaltaan Kiinteistökauppakirjan itseään sitovaksi ja Vuokralainen ottaa Kiinteistökauppakirjan mukaisen kauppahinnan ja varainsiirtoveron maksua lukuun ottamatta yksin vastattavakseen kaikki Kiinteistökauppakirjan mukaiset ostajan velvollisuudet ja vastuut. Kiinteistökauppakirjaan perustuvat oikeudet säilyvät kuitenkin aina yksin Vuokranantajalla. Jos Vuokranantaja joutuu Kiinteistökauppakirjan perusteella tai muutoin suorittamaan korvausta tai muita maksuja Vuokralaisen laiminlyödessä Kiinteistökauppakirjan mukaisia velvoitteitaan, on Vuokralaisen maksettava vastaava korvaus tai maksu täysimääräisesti Vuokranantajalle.

Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle sopimuksen kohteena olevan asemakaavassa asuntorakentamista varten osoitetun Vuokra-alueen (kaavamerkintä AL = Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue).

Vuokralainen sitoutuu tällä sopimuksella purkamaan Vuokra-alueella sijaitsevan purkukuntoisen vanhan toimistorakennuksen sekä rakentamaan Vuokra-alueelle jäljempänä sopimuksessa tarkemmin määritellyn asuinrakennuksen tässä sopimuksessa määritellyn ajan kuluessa.

Sopimuksen ehdot

1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 50 vuotta alkaen 28. päivänä lokakuuta 2021 ja jatkuen 31. päivään lokakuuta 2071 saakka, jolloin vuokrasopimus päättyy irtisanomista vaatimatta.

Vuokra-ajan pidentämisestä voidaan molempien osapuolten suostumuksella sopia maanvuokralain (29.4.1966/258) mukaisesti.

2. Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain 3 luvun mukaiseen asuntotarkoitukseen siten kuin Vuokra-alueen käyttötarkoituksesta on kaavassa tarkemmin määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Mikäli Vuokralainen ei saa kaikkia vanhan rakennuksen purkamiseen tai asuinrakennuksen rakentamisen edellyttämiä viranomaislupia, ei Vuokralaisen maksuvelvollisuus pääty, eikä Vuokranantaja ole velvollinen palauttamaan mahdollisesti jo maksettuja vuokria Vuokralaiselle. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan Vuokralaiselle Vuokra-alueen käyttöön liittyvän hankkeen takia mahdollisesti aiheutuneita ja aiheutuvia viranomais-, suunnittelu- ja toteuttamiskuluja tai vastaavia kuluja.

Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan Vuokra-alueella sijaitsevan vanhan toimistorakennuksen asianmukaisesta vakuuttamisesta purku-urakan ajaksi (YSE 1998 38§:n mukaisella rakennustyövakuutuksella) sekä Vuokra-alueelle rakennettavan omistukseensa tulevan uudisasuinrakennuksen sekä kiinteistön täydestä vakuuttamisesta. Mikäli Vuokralainen laiminlyö vakuutuksen ottamisen, Vuokranantajalla on oikeus yhden (1) kuukauden vuokraa vastaavaan sopimussakkoon jokaiselta sellaiselta kuukaudelta, jonka aikana Vuokralainen on laiminlyönyt tässä kohdassa tarkoitettujen vakuutusten asianmukaista voimassapitämistä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan ja vastaa tuottamuksesta riippumatta siitä, että Vuokra-alueen käyttö ja toiminta alueella ovat voimassa olevien lakien, asetusten sekä viranomaisten antamien määräysten ja ohjeiden mukaista.

3. Vuokra

Tontin vuosivuokra on **73.008,00** euroa (perusvuokra). Vuokra maksetaan Vuokranantajalle kuukausittain laskua vastaan siten, että vuotuinen vuokra tulee maksetuksi kahdessatoista yhtä suuressa erässä.

Vuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokra on sidottu Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokra on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna on vuoden 2021 heinäkuun indeksiluku (2015). Tarkistusindeksinä on kulloinkin viimeinen julkaistu pisteluku. Vuokra tarkistetaan vuodesta 2022 alkaen kalenterivuosittain lokakuussa siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin tarkistusindeksi on perusindeksiä suurempi. Indeksien alentuminen ei alenna vuokraa. Mikäli indeksiä ei voitaisi soveltaa tai ko. indeksin laskeminen lopetettaisiin, osapuolet sopivat siitä, että vuokran muu tarkistaminen takaa vuokranantajalle indeksiehdon lakkaamisesta eteenpäin vastaavan vuokran tason jatkossa.

4. Vuokran maksaminen

Vuokra on maksettava Vuokranantajan ilmoittamalle tilille kuukausittain kuukauden 5. päivään mennessä. Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokraa sopimuksen allekirjoituksesta lukien.

Ellei vuokraa eräpäivänä suoriteta, Vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneelle vuokralle eräpäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain säännösten mukaisesti ja saamisen velkomisesta aiheutuvat perimiskulut.

5. Muut maksut

Vuokralainen maksaa vuokran lisäksi Vuokranantajalle tämän esittämän laskun perusteella Vuokranantajan Tontista vuosittain maksaman kiinteistöveron sekä muut mahdolliset Vuokranantajan maksettavaksi tulevat Tontin omistamisesta aiheutuvat maksut (lukuun ottamatta Vuokranantajan mahdollisia hallinnollisia kustannuksia ja rahoituskustannuksia). Vuokrakohteen omistamisesta aiheutuviin, Vuokralaiselta laskutettaviin maksuihin sisältyvät myös mahdolliset Vuokra-alueen lohkomiskuluihin sekä rasitejärjestelyihin liittyvät maksut sekä 13.4.2021 allekirjoitettuun maankäyttösopimukseen perustuvat Vuokra-alueen koskevat maksut. Rakennuksista perittävä kiinteistövero kuuluu Vuokralaisen vastattavaksi. Lisäksi Vuokralainen maksaa kaikki Tontilla sijaitsevaan ja purkukuntoiseen rakennukseen liittyvät ylläpito- ja hoitokustannukset sekä verot, kunnes rakennus on Vuokralaisen toimesta purettu.

6. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus Vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus kaikkine Vuokra-alueella olevine rakennuksineen ja laitteineen kolmannelle. Jos Vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen kohdassa 10. mainitun rakentamiselle asetetun määräajan täyttymistä ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa

kirjallista suostumusta, Vuokralainen sitoutuu maksamaan Vuokranantajalle sopimussakkona Tontin kauppahintaa vastaavan euromäärän.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Siirto saadaan tehdä ainoastaan kokonaan eikä vuokraoikeuden osittainen siirto ole sallittu.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta Vuokranantajalle kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Edelleen Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi sen jälkeiseltä ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden Vuokralaisen nimiin.

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdolliset vuokraoikeuden siirtoa edeltävältä ajalta olevat maksamattomat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja Vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

7. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokraoikeuden kirjaamista on haettava Maanmittauslaitokselta viipymättä ja joka tapauksessa maakaaren (12.4.1995/540) mukaan viimeistään kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Siirron saaja on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta ja maksamaan varainsiirtoveron siten kuin maakaareissa ja varainsiirtoverolaissa on säädetty.

Mikäli Vuokralainen purkaa vuokrasopimuksen vuokra-aikana maanvuokralain mukaisella perusteella, on Vuokralainen velvollinen kirjauttamaan vuokrasopimuksen lakkaamisen niin, kuin siitä on maakaareissa säädetty, sekä huolehtimaan vuokraoikeuteensa kohdistuvien muiden kuin Vuokranantajalle myönnettyjen kiinnitysten kuolettamisesta.

8. Kiinnitys ja panttaussitoumus

Vuokralainen hakee omalla kustannuksellaan vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin, Vuokra-alueella rakennettaviin rakennuksiin ja laitteisiin parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen, joka sopimuksen allekirjoitushetkellä on rahamäärältään kolmen vuoden vuokraa vastaava määrä (**219.000** euroa). Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava Vuokranantajalle todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava sähköinen panttikirja.

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin edellä mainittua kiinnitystä koskevan panttikirjan Vuokranantajalle tämän vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen

vakuudeksi sisältäen myös em. saatavien perinnästä aiheutuvat perintä- ja oikeudenkäyntikulut korkoineen.

9. Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta luovuttaa Vuokra-aluetta tai sen osaa toisen hallintaan.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus vuokrata tai muuten luovuttaa Vuokra-alueella oleva rakennus tai sen osa toiselle käytettäväksi.

10. Rakentamisvelvollisuus ja velvoite Vuokra-alueen ostamiseen

Vuokralainen sitoutuu purkamaan Tontilla sijaitsevan purkukuntoisen rakennuksen viimeistään 31.12.2022 mennessä ja rakentamaan Tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen, kooltaan noin 3800 k-m² suuruisen uudisrakennuksen viimeistään 31.12.2024 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Jos Vuokralainen laiminlyö yllä kuvattujen purku- ja/tai rakentamisvelvoitteen noudattamisen, eikä ole ennen rakentamisvelvollisuuden määräajan päättymistä sopinut määräajan jatkosta Vuokranantajan kanssa, lisätään Vuokralaisen tämän vuokrasopimuksen mukaisesti maksamaa vuokran määrää kolmekymmentä (30) prosenttia vuodessa siihen asti, kunnes Vuokra-alueelle Vuokralaisen toimesta rakennettu uudisrakennus on edellä todetuin tavoin hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Mikäli Vuokralainen ei ole täyttänyt rakentamisvelvoitettaan, Vuokranantaja voi halutessaan yhden kuukauden kuluessa asetetun rakentamisvelvoitteen määräajan päättymisestä ilmoittaa Vuokralaiselle, että Vuokralaisen on ostettava Tontti tai osoitettava sille ostaja. Tontti on tällöin ostettava Vuokranantajalta kolmen kuukauden kuluessa mainitun ilmoituksen antamisesta. Ellei Vuokranantaja vaadi Vuokralaista ostamaan Tonttia, alkaa ensimmäisen rakentamiselle asetetun määräajan päättyessä kulua uusi rakentamista koskeva 12 kuukauden pituinen määräaika, jonka kuluessa rakentamisvelvoite on täytettävä. Ellei rakentamisvelvoitetta ole täytetty tämänkään määräajan päättyessä, on Vuokralaisen ostettava Tontti tai osoitettava sille ostaja Vuokranantajan niin vaatiessa. Tällöin Tontti on ostettava kolmen kuukauden kuluessa Vuokranantajan esittämästä ostovaatimuksesta. Vuokranantajan esittäessä ostovaatimuksen, on Tontin kauppahinta **1.622.400,00** euroa lisättyinä elinkustannusindeksin mukaisin vuosittaisin korotuksin laskettuna käyttäen perusindeksinä vuoden 2021 heinäkuun indeksilukua ja ottaen huomioon viimeinen ennen kaupantekoa julkaistu elinkustannusindeksin pisteluku. Lunastusvelvollisuuden toteutuksessa sovelletaan kohdan 16 mukaisia kaupan ehtoja ja myyjän vastuita.

Vuokralainen vastaa kaikista purkamisesta, rakentamisesta, rasiteluonteisista järjestelyistä, lohkomisista ja kiinteistönmuodostamisesta johtuvista kustannuksista. Edellä mainittuihin kustannuksiin kuuluvat myös Vuokra-alueella

vuokrakauden alkaessa sijaitsevan vanhan rakennuksen kaikki purkukustannukset. Purettavan rakennuksen irtaimiston poiskuljetuksesta vastaa myös Vuokralainen.

Tontille rakennettavaa uudisrakennusta ei saa Vuokranantajan suostumuksetta osittainkaan purkaa. Jos rakennus puretaan, palaa taikka muutoin tuhoutuu joko kokonaan tai osittain, se on rakennettava uudelleen kolmen vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

11. Rakentamista koskevat vaatimukset

Vuokrakohteen suunnittelu ja rakentaminen suoritetaan rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla. Vuokralainen sitoutuu liittämään vuokrakohteen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin. Vaihtoehtoisesti sadevedet voidaan käsitellä myös muulla tavalla. Energiatehokkuuden osalta tulee noudattaa rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Vuokralainen on selvittänyt Vuokra-alueen soveltuvuuden uudisrakentamishankkeelleen. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oikean rakentamistavan varmistamiseksi tehtävistä maaperätutkimuksista ja muiden hankkeen asettamien edellytysten täyttymisestä ja täyttämisestä. Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan siitä, että sillä on kaikki rakennushankkeensa (ml. purkutyöt ja uudisrakennustyöt) toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokra-aluetta palvelevat kunnallistekniset liittymät ovat Vuokralaisen omistuksessa tai Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan tarpeellisten kunnallisteknisien liittymien järjestämisestä Vuokra-alueelle, ja Vuokralainen vastaa kaikista liittymiin liittyvistä taloudellisista ja muista velvoitteista. Mikäli Vuokranantaja purkaa maanvuokrasopimuksen maanvuokralain mukaisin perustein, siirtyvät kaikki Vuokra-alueen kunnallistekniset liittymät Vuokranantajan omistukseen ilman eri korvausta, mikäli Vuokranantaja tätä vaatii.

12. Rasitteet ja vastaavat

Vuokranantaja sitoutuu käytössään olevin kohtuullisin keinoin myötävaikuttamaan siihen, että Vuokra-aluetta koskevat Vuokralaisen uudisrakennushankkeen edellyttämät rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset saadaan asianmukaisesti tehtyä ja kirjattua. Vuokralainen vastaa tarvittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta ja näistä aiheutuvista kustannuksista. Rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten mukaisista hoito-, kustannus- ja ylläpito- sekä korjausvastuista tulee sopia siten, että nämä vastuut kuuluvat Vuokralaisen vastattavaksi.

Vuokralainen on ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista huolellisesti tutustunut kiinteistörekisteriotteeseen ja on tietoinen Vuokra-alueen koskevista kaikista rasitteista.

Vuokranantaja siirtää tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin Vuokralaiselle kaikki Vuokra-alueen olemassa oleviin rasitteisiin liittyvät vastuut ja velvollisuudet. Lisäksi Vuokranantaja siirtää tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin Vuokralaiselle vastuut ja velvollisuudet kaikkiin Vuokra-alueeseen mahdollisesti kohdistuviin, sekä kirjattuihin että kirjaamattomiin, rasitesopimuksiin sekä rasiteluonteisiin järjestelyihin sisältyvistä huolto-, hoito- ja kunnossapitovelvoitteista sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Vuokralainen hyväksyy nämä vastuut ja velvollisuudet itseään koskeviksi tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksella.

Mahdollisten tulevien rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimusten mukaisista hoito-, kustannus-, ja ylläpito- sekä korjausvastuista tulee aina sopia siten, että hoito-, kustannus- ja ylläpito- sekä korjausvastuut kuuluvat Vuokralaisen vastattavaksi. Edellä mainitut sopimukset tulee ennen niiden allekirjoittamista toimittaa Vuokranantajan hyväksyttäväksi.

Vuokralainen on velvollinen sallimaan kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku- ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen Tontille sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin, sekä kaupungin niin vaatiessa tarvittavien tilojen järjestämisen muuntamoa ja kaapeleita varten.

Vuokramies on tietoinen ja hyväksyy itseään sitovaksi Rovaniemen kaupungin kanssa 13.4.2021 allekirjoitetun Vuokra-aluetta koskevan maankäyttösopimuksen. Vuokralainen vastaa maankäyttösopimuksen mukaisista Vuokra-aluetta koskevista velvoitteista lukuun ottamatta maankäyttösopimuskorvauksen (384.000e) suoritusta, josta vastaa Vuokra-alueen entinen omistaja.

13. Käyttö ja kunnossapito ym.

Vuokrakohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän maanvuokrasopimuksen mukaisiin tarkoituksiin, eikä sillä saa rakentamisvaiheen jälkeen harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Vuokralainen huolehtii Vuokra-alueella sijaitsevan purkukuntoisen rakennuksen sekä omistukseensa rakennettavan rakennuksensa ja Vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta sen mukaan mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä muualla lainsäädännössä kiinteistöjen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta kiinteistön omistajalle/haltijalle määrätään. Vuokralaisen on pidettävä Vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja noudatettava Vuokranantajan antamia kunnossapitoa koskevia määräyksiä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan ja vastaa tuottamuksesta riippumatta siitä, että Vuokra-alueen käyttö ja toiminta Vuokra-alueella

ovat voimassa olevien lakien, asetusten sekä viranomaisten antamien määräysten ja ohjeiden mukaista.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen Vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä hyvitystä vuokranmaksussa.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta Tontin arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

Vuokralainen on velvollinen tarkastamaan säännöllisesti Vuokra-alueella olevien puiden kunnan ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin vahingonvaaran torjumiseksi.

Muilta osin Vuokralaisen hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä ja siitä aiheutuvista seuraamuksista on säädetty maanvuokralaisissa ja sovittu tämän vuokrasopimuksen 24. kohdassa.

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, mitä laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978, muutoksineen) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin Vuokra-alueen kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen ja yleisten alueiden osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

14. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että Vuokra-alue ei Vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli Vuokra-alue tai sen osa on kuitenkin vuokra-aikana pilaantunut, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin säädetään ympäristönsuojelulain (527/2014) 14 luvussa.

Vuokranantaja ei vastaa Vuokra-alueen maaperän tai pohjavesien puhdistuksesta tai jätteiden poiskuljetuksesta taikka niistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

Vuokranantajan vaatimuksesta ja kustannuksella Vuokralainen on velvollinen teettämään ja toimittamaan Vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä Vuokranantajan hyväksymän tutkimuslaitoksen tekemän selvityksen Vuokra-alueen maaperän puhtaudesta.

Vuokralaisen rakennushankkeen yhteydessä Vuokralainen puhdistaa Vuokra-alueen pilaantuneen maa-alueen, maaperän ja/tai pohjaveden asuinrakentamiselta edellytettävään tasoon ja laajuuteen ympäristöviranomaisen antaman ohjeen, päätöksen ja/tai luvan mukaisesti ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Maaperän ja/tai pohjaveden kunnostuksesta ja vanhan rakennuksen purkukustannuksista sekä vastuunjaosta Tontin entisen omistajan kanssa on sovittu tarkemmin Kiinteistökauppakirjassa ja Vuokranantaja osaltaan myötävaikuttaa käytössään olevin kohtuullisin keinoin, että maaperän kunnostustöissä noudatetaan Kiinteistökauppakirjassa sovittua vastuunjakoja entisen omistajan, Vuokralaisen sekä YIT Suomi Oy:n välillä. Vuokralainen vastaa Kiinteistökauppakirjan mukaisesti Tontilla vuokrakauden alkaessa sijaitsevan rakennuksen purkamisesta ja kaikista purkamisesta aiheutuvista kustannuksista sekä kustannusten laskuttamisesta suoraan Vuokra-alueen entiseltä omistajalta Rovaniemen Klubikiinteistö Oy:ltä siten kuin Kiinteistökauppakirjassa on tarkemmin sovittu. Selvyiden vuoksi Osapuolet sopivat, että Vuokranantaja ei vastaa miltei osin Tontin maaperän ja/tai pohjaveden kunnostuksesta eikä Tontilla sijaitsevan vanhan rakennuksen purkamisesta eikä näistä johtuvista kustannuksista tai seurauksista Vuokralaisen rakennushankkeelle.

15. Katselmuksset

Vuokranantajalla ja viranomaisilla on oikeus pitää Vuokra-alueella katselmuksia ja tarkastuksia Vuokra-alueen ja rakennusten kunnan ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan asianomaisille pääsyn Vuokra-alueelle ja siellä oleviin rakennuksiin. Vuokralaisella on oikeus osallistua Vuokranantajan ja viranomaisten kanssa katselmuksiin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa kaksi (2) viikkoa ennalta Vuokralaiselle.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on Vuokralainen velvollinen korjaamaan puutteellisuudet Vuokranantajan ja viranomaisten määräämässä ajassa.

16. Vuokralaisen lunastusoikeus

16.1 Lunastusoikeus

Vuokralaisella on koko vuokrakauden ajan oikeus lunastaa Vuokranantajan omistama Vuokra-alue tämän kohdan 16 mukaisin ehdoin. Edellä todetusta huolimatta Vuokra-alueen lunastus on ensimmäisen kerran mahdollista aikaisintaan 28.10.2026 ja sen jälkeen aina viiden (5) vuoden välein. Lisäksi Vuokra-alueen lunastaminen edellyttää, että Vuokralaisen Vuokra-alueelle kohdan 10 mukaisesti rakentama uudisrakennus on hyväksytty rakennusvalvontaviranomaisten toimesta käyttöön otettavaksi.

Vuokralaisen käyttäessä lunastusoikeuttaan päättyy tämä vuokrasopimus automaattisesti. Vuokralaisella ei ole oikeutta lunastaa Vuokra-aluetta osittain vaan lunastuksen tulee kohdistua koko Vuokra-alueeseen, ja lunastuksen tulee tapahtua yhdellä kertaa. Vuokralaisen tulee ilmoittaa tulevasta lunastuksesta kirjallisesti ja sitovasti Vuokranantajalle vähintään kaksitoista (12) kuukautta ennen aiottua lunastusajankohtaa.

Tässä mainittu lunastusoikeuslauseke tulee maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaan tehdä kiinteistön kauppaa koskevia muotomääräyksiä noudattaen, mistä syystä tämä maanvuokrasopimus on kaupanvahvistajan vahvistama.

Vuokralaisella tarkoitetaan myös sitä vuokralaista, jolle Vuokra-alueen vuokraoikeus on siirretty tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

16.2 Lunastushinta

Vuokra-alueen lunastushinta sidotaan Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin, jossa lokakuun 1951 pisteluku on 100 siten, että Vuokranantajan omistaman Tontin hinta on **1.622.400,00** euroa (perushinta) ja sitä vastaava perusindeksiluku on vuoden 2021 heinäkuun pisteluku (2015).

Tontin hintaa tarkistetaan vuosittain samassa yhteydessä kuin maanvuokrasopimuksessa sovittua vuokraa tarkistetaan ja lisäksi ennen Tontin kauppajen tekemistä. Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku. Tontin hintaa korotetaan samassa suhteessa kuin tarkistusindeksi on perusindeksiä suurempi. Jos elinkustannusindeksi on laskenut, ei lunastushintaa kuitenkaan lasketa.

Vuokranantaja laskee Tontin hinnan lunastustilanteessa. Tontin hinnan lisäksi Vuokralainen maksaa lunastuksesta aiheutuvan varainsiirtoveron sekä lainhuuto- ja muut kustannukset. Muilla kustannuksilla tarkoitetaan muun muassa mahdollista kaupanvahvistajan palkkiota sekä kaupanteosta aiheutuvia kuluja, kuten kauppakirjan ja lunastuslaskelmien tekemisestä sekä kaupan tekemiseen tarvittavista viranomaisasiakirjoista johtuvia maksuja.

16.3 Muut lunastusta koskevat ehdot

Vuokralaisen käyttäessä Vuokra-alueen lunastusoikeuttaan tai lunastuksen tapahtuessa kohdan 10 lunastusvelvollisuuden seurauksena, Vuokralainen vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.

Vuokra-alueen lunastuksessa Osapuolet laativat lopullisen kiinteistökauppakirjan tavanomaisin ehdoin ottaen jäljempänä todettu huomioon sekä sen tosiasian, että ostaja tuntee Vuokra-alueen erinomaisesti vuokralaisen ominaisuudessa. Osapuolet sopivat kauppakirjassa nimenomaisesti maakaaren 2 luvun 9 §:n mukaisena yksilöitynä poikkeuksena maakaaren säännöksiin siitä, että ostaja hyväksyy Vuokra-alueen sellaisena kuin se on kauppakirjan allekirjoituspäivänä ja, että joka tapauksessa ostajan oikeutta esittää vaatimuksia myyjälle rajoitetaan siten kuin alla olevissa kohdissa (a)-(e) on sovittu:

- a) Ostajalla ei ole oikeutta esittää mitään vaatimuksia myyjälle Tontin vallintavirheen, kunnan tai laatuvirheen perusteella (mukaan lukien maaperän ja pohjaveden pilaantuminen tai muu pilaantuminen sekä ympäristövahingot), olivatpa ne mitä laatua tahansa (piilevät/salaiset virheet mukaan lukien);
- b) Myyjä ei vastaa epäsuorista tai välillisistä vahingoista;
- c) Myyjän korvausvastuun kokonaismäärä ei ylitä 50.000,00 euroa, ja kyseinen rajoitus muodostaa myyjän kauppakirjaan perustuvan vastuun enimmäismäärän;
- d) Ostajan tekemät vaatimukset ovat päteviä vain, jos ne esitetään kirjallisina seuraavien ehtojen mukaisesti: (i) jokaisessa vaatimuksessa on ilmoitettava vaatimuksen perusteet sekä määrä, (ii) jotta vaatimus on pätevä, se tulee tehdä 21 päivän kuluessa siitä, kun ostaja tulee tietoiseksi tai ostajan olisi pitänyt tulla tietoiseksi vaatimuksen aiheuttaneista olosuhteista ja (iii) mitään vaatimuksia ei voi tehdä 6 kuukauden kuluttua kiinteistökauppakirjan päivämäärästä; ja
- e) Vaatimuksia, jotka perustuvat riskiin, tosiasiaan, tapahtumaan, tilanteeseen, olosuhteeseen tai muuhun seikkaan, (i) jonka ostaja, tämän konserniyhtiöt tai näiden neuvonantajat tiesivät, josta niiden olisi pitänyt tietää tai josta ne olisivat voineet tietää Tontin vuokra-aikana tai Tontin tarkastuksessa saatujen tietojen tai jonkin muun syyn perusteella tai (ii) joka on muuten ilmennyt vuokra-aikana tai kaupantekoprosessin aikana, ei voi esittää.

17. Vuokra-alueen uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokrat kohde uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) Vuokra-alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen ja
- c) Vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti Vuokranantajalle yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa Vuokralaiselle tämän pyynnöstä viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen yllä mainitun Vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko Vuokra-alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Vuokra-alue vuokrataan uudelleen tällöin päätettävillä ehdoilla.

18. Menettely sopimuksen päättyessä

Vuokrasopimuksen päättyessä sovelletaan ensisijaisesti tämän sopimuksen kohdan 17 mukaista menettelyä vuokrasuhteen jatkamisesta. Jos vuokrasopimusta ei jatketa tai tämä sopimus päättyy muusta syystä kuin Vuokralaisen ostettua koko vuokrat kohde itselleen, sovelletaan kohdan 19 mukaista menettelyä Vuokranantajan lunastusvelvollisuudesta.

19. Vuokranantajan lunastusvelvollisuus ja lunastusoikeus

Ellei Vuokralainen ole käyttänyt kohdassa 16. tarkoitettua lunastusoikeuttaan, edellä tämän sopimuksen kohdassa 1. tarkoitettua alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä Vuokranantaja on velvollinen lunastamaan Vuokralaisen omistaman Vuokra-alueella sijaitsevan kohdassa 10 tarkoitettua rakennuksen ja muut Vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia, Vuokralaisen omistamia, pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä. Lunastusvelvollisuus ei koske ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä laitteita tai laitoksia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Siltä osin kuin on kyse Vuokranantajan käyttämästä tämän kohdan mukaisesta lunastusvelvollisuudesta, Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokrakohteella olevaa Vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan vuokrakohteen tulevaa käyttöä.

Vuokranantajalla ei ole lunastusvelvollisuutta silloin, jos vuokrasopimus päättyy sen seurauksena, että Vuokranantaja purkaa sopimuksen maanvuokralain 21 §:n nojalla tai siinä tilanteessa, että Vuokralaisen konkurssipesä ei maanvuokralain 19 §:n tarkoittamalla tavalla ilmoita ottavansa vastatakseen vuokrasopimuksesta.

20. Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka vastaa 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, Vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton ja panttioikeudenhaltija sitä hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä vaatii, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa panttioikeuden haltijan saatavan asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittaman määrän, minkä jälkeen ylijäämä suoritetaan Vuokralaiselle.

21. Uudelleenvuokrauksen vaikutus Vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli osapuolet sopivat alkuperäisen vuokra-ajan pidentämisestä tai Vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle Vuokralaiselle, Vuokranantajan kohdassa 19 tarkoitettu vuokranantajan lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos Vuokranantaja on viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut Vuokralaiselle olevansa halukas:

a) vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 25 vuodeksi entisin ehdoin tai

- b) tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokrasta, joka ei ylitä Vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleenvuokrauksen ajankohtana,

mutta Vuokralainen ei ole Vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, Vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

22. Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota Vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on omaisuutensa poisviennin jälkeen velvollinen myös siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua Vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, Vuokranantajalla on oikeus Vuokralaisen lukuun myydä se julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue. Tästä aiheutuvat kustannukset Vuokranantajalla on oikeus kattaa myynnistä saaduilla varoilla. Mikäli Vuokra-alueella oleva Vuokralaisen tässä tarkoitettu omaisuus kattaa arviolta lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, Vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

23. Ilmoitukset ja tiedonannot

Osapuolten on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti toiselle osapuolelle nimeään, osoitettaan sekä kotipaikkaa ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Osapuolilla on oikeus antaa toiselle osapuolelle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vastaanottavan osapuolen viimeksi ilmoittamaan osoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen.

24. Vahingonkorvausvastuu

Jos Vuokralainen tai Vuokranantaja rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen korvaamaan toiselle sopijaosapuolelle aiheutuneet vahingot täysimääräisesti.

25. Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut Vuokra-alueen rajat, maasto-olosuhteet sekä rakennuksen ja kauppaan kuuluvat ainesosat ja tarpeiston haluamassaan laajuudessa ja toteaa tällä perusteella Vuokra-alueen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja, tietoja ja kuntoa, sekä hyväksy sen siinä kunnossa kuin tarkastushetkellä oli. Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia Vuokranantajalta vuokranalennusta tai vahingonkorvausta tai kustannuksia Vuokra-alueeseen ja/tai rakennuksen kuntoon liittyen.

Vuokralainen hyväksyy Vuokra-alueen ja sillä sijaitsevan rakennuksen siinä kunnossa kuin se vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä on.

26. Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut Vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1) Lainhuutotodistukset
- 2) Rastitustodistukset
- 3) Kiinteistörekisteriotteet
- 4) kaavakartta ja -määräykset
- 5) Yhteenvedo Vuokralaiselle luovutetuista muista asiakirjoista

Vuokralainen on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

27. Sovellettava laki

Tähän vuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralakia (1966/258) lukuun ottamatta sen 2 lukua (tontinvuokra).

28. Kansainväliset pakotemääräykset

Vuokralainen vakuuttaa, ettei itse ole, eikä se kuulu sellaiseen konserniin tai tosiasialliseen määräysvaltaan, jonka suora tai välillinen omistaja taikka edellä mainittujen yhteisöjen hallituksen jäsen, toimitusjohtaja tai toiminimenkirjoitukseen oikeutettu edustaja on kansainvälisten pakotteiden kohteena. Kansainvälisillä pakotteilla tarkoitetaan mm. Suomen valtion, Yhdistyneiden Kansakuntien, Euroopan Unionin, Amerikan Yhdysvaltojen ja Yhdistyneiden Kuningaskuntien taikka näiden toimivaltaisten viranomaisten tai toimielinten asettamaa, hallinnoimaa, hyväksymää tai toimeenpanemaa pakotetta, taloudellista sanktiota, vienti- tai tuontikieltoa, kauppasaartoa tai muuta rajoittavaa toimenpidettä. Vuokralainen ymmärtää, että tällä sopimusehdolla on olennainen merkitys Vuokranantajalle ja sen rikkominen oikeuttaa tarvittaessa Vuokranantajan purkamaan tämän vuokrasopimuksen.

29. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä vuokrasopimuksesta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset vuokra-, korvaus- ja sopimussakkokysymykset ratkaisee kiinteistön sijaintipaikan toimivaltainen käräjäoikeus.

30. Vuokrasopimuksen voimaantulo

Vuokrasopimus tulee voimaan heti, kun sopimuksessa mainittu Vuokranantaja on ostanut vuokrasopimuksen kohteen itselleen.

31. Edelleen luovutus

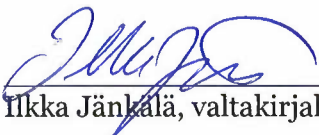
Vuokranantajalla on oikeus myydä vuokraosittena oleva Tontti tai sen määräosa kolmannelle osapuolelle. Tontti tai sen määräosa saadaan luovuttaa kolmannelle osapuolelle vain siten, että luovutuksensaaja sitoutuu noudattamaan tätä Vuokralaisen ja Vuokranantajan välillä solmittua maanvuokrasopimusta lunastusehtoineen. Vuokranantajalla ei ole oikeutta luovuttaa omistamaansa osuutta tontista muutoin kuin yhtenä kokonaisuutena.

Allekirjoitukset

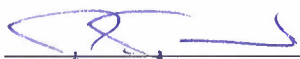
Tätä vuokrasopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) Vuokranantajalle, yksi (1) Vuokralaiselle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

Rovaniemi 28. päivänä lokakuuta 2021

**S-PANKKI TONTTI ERIKOISSIJOITUSRAHASTO,
PUOLESTA JA LUKUUN S-PANKKI RAHASTOYHTIÖ OY**


Ilkka Jänkälä, valtakirjalla

ASUNTO OY ROVANIEMEN HARTSU



Tero Tahkola, valtakirjalla

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Tämän maanvuokrasopimuksen kohdissa 10 ja 16 on sovittu Vuokralaisen oikeudesta ja velvollisuudesta lunastaa Vuokra-alue sopimuskohdassa mainituin ehdoin. Ehto edellyttää sen hyväksymistä maakaaren mukaisessa järjestyksessä. Vuokralainen vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto myyjänä, edustajanaan S-Pankki Rahastoyhtiö Oy:n puolesta Ilkka Jänkälä, valtakirjalla sekä Asunto Oy Rovaniemen Hartsu ostajana, edustajanaan Tero Tahkola, valtakirjalla ovat allekirjoittaneet tämän lunastusehdon käsittävän vuokrasopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä asiakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Rovaniemi lokakuun 28. päivänä 2021


Pekka Konstenius

Lapin maanmittaustoimiston määräämä julkinen kaupanvahvistaja,
tunnus 402712/100

Liitteet

1. Liitekartta vuokra-alueesta

VALTAKIRJA

S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto (y-tunnus 2838474-7), jonka puolesta ja lukuun toimii S-Pankki Rahastoyhtiö Oy (y-tunnus 0979133-9; "S-Pankki") valtuuttaa täten Ilkka Jänkälän Newsec Property Asset Management Finland Oy:stä (y-tunnus 0726489-3) allekirjoittamaan S-Pankin puolesta ja lukuun kiinteistöä 698-1-35-4 ("Kiinteistö") koskien:

- S-Pankin (ostajana) ja Rovaniemen Klubikiinteistö Oy (y-tunnus 0543946-9; myyjänä) välisen kiinteistökaupparjan;
- S-Pankin (vuokranantajana) ja Asunto Oy Rovaniemen Hartsun (y-tunnus 3214009-1; vuokralaisena) välisen maanvuokrasopimuksen; ja
- muut mahdolliset em. Kiinteistön kaupan ja maanvuokran toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat.

Helsingissä, 27.10.2021

S-PANKKI TONTTI ERIKOISSIJOITUSRAHASTO,
edustajanaan S-Pankki Rahastoyhtiö Oy



Ville Vääränen, valtakirjalla



Niklas Sopanen, valtakirjalla

VALTAKIRJA / S-PANKKI TONTTI ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

S-Pankki Rahastoyhtiö Oy (y-tunnus 0979133-9), joka hallinnoi S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto -nimistä vaihtoehtorahastoa (y-tunnus 2838474-7, "Rahasto"), on ulkoistanut Rahaston salkunhoidon sisaryhtiölleen S-Pankki Pääomarahastot Oy:lle (y-tunnus 1771007-6).

Alla mainituilla, S-Pankki Pääomarahastot Oy:hyn työ- tai konsulttisopimussuhteessa olevilla henkilöillä on oikeus edustaa Rahastoa S-Pankki Rahastoyhtiö Oy:n puolesta ja lukuun kaksi yhdessä:

Ville Vääränen
Heidi Ketolainen
Ville Yrjölä
Niklas Sopanen
Ville Myllymäki
Emma Laaksonen (16.2.2022 asti).

Lisäksi edellä mainituilla henkilöillä on oikeus, kaksi yhdessä, kirjallisesti edelleen valtuuttaa määräämänsä henkilö edustamaan Rahastoa S-Pankki Rahastoyhtiö Oy:n puolesta ja lukuun ko. valtuutuksessa erikseen yksilöidyn oikeustoimen tai asian osalta (esimerkiksi yksilöidyn sopimuksen tai sitoumuksen allekirjoittaminen).

Helsingissä 15.10.2021

S-PANKKI RAHASTOYHTIÖ OY



Teri Heilala
Toimitusjohtaja

ASUNTO OY ROVANIEMEN HARTSU
y-tunnus 3214009-1

PÄÄTÖS 1/2021

**OSAKKEENOMISTAJIEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN 6 LUVUN 1 §:N MUKAINEN
KIRJALLINEN PÄÄTÖS**

Aika 28.10.2021

Osakkeenomistajat: Optimum Invest Oy,
Edina Oy,
Fieldwoods Oy,
Capoer Oy,
Brava Invest Oy,
Medivak Oy,
Silmu Invest Oy,
TT-Kiinteistösijoitus Oy,
Asuntopooli Kolmonen Oy,
Golden Sas Oy,
Arvokas Asunnot Oy; ja
Carbozyme Oy

Asunto Oy Rovaniemen Hartsun yllä todetut osakkeenomistajat, jotka omistavat koko yhtiön osakekannan, ovat tänään pitämättä yhtiökokousta, yksimielisenä yhtiökokouksen muotovaatimusten sivuuttamisesta ja päätösten sisällöstä, päättäneet seuraavaa:

1. Yhtiökauppa

Todettiin, että Optimum Invest Oy, Edina Oy, Fieldwoods Oy, Capoer Oy, Brava Invest Oy, Medivak Oy, Silmu Invest Oy, TT-Kiinteistösijoitus Oy, Asuntopooli Kolmonen Oy, Golden Sas Oy, Arvokas Asunnot Oy ja Carbozyme Oy ovat ostaneet yhtiön koko osakekannan 28.10.2021 allekirjoitetulla kauppakirjalla.

2. Hallituksen kokouspalkkiot ja tilintarkastajan palkkio

Päätettiin ettei hallituksen jäsenille makseta palkkioita ja tilintarkastajan palkkio maksetaan kohtuullisen laskun mukaan.

3. Hallituksen jäsenten valinta

Päätettiin hyväksyä aiempien hallitusten jäsenten ja isännöitsijän ero sekä valita hallitukseen eronneiden jäsenten tilalta Tero Tahkola, Antti Kaski, Fred Fenel ja Riku Pennanen.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan hallituksen järjestäytymiskokouksessa, joka pidetään myöhemmin.

4. Yhtiölaina

Päätettiin ottaa laina Säästöpankki Optiasta (Rovaniemi) heidän Sitovan Lainalupauksen mukaisesti:

- lainan määrä 6 822 360 euroa
- korko: rakennusaikainen 12 kk:n euribor + 2,5% marginaali (31.10.2022 saakka) ja valmistumisen jälkeinen korko 12 kk:n euribor + 1,5% marginaali.

ASUNTO OY ROVANIEMEN HARTSU
y-tunnus 3214009-1

PÄÄTÖS 1/2021

- laina-aika rakennusaika + ½ vuotta koroilla + 20 V
- toimitusmaksu 0,80 % lainapääomasta (54.579 €)

5. Kiinteistön kauppakirja, Maanvuokrasopimus; kiinnitys ja panttaussitoumus

Päätettiin hyväksyä kiinteistön 698-1-35-4 kauppakirja. Valtuutettiin Tero Tahkola yhtiön puolesta allekirjoittamaan kauppakirja Toteuttajana (määritelty kauppakirjassa).

Päätettiin hyväksyä asuntoalueen maanvuokrasopimus (tontti 698-1-35-4), jossa vuokranantajana on S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto ja vuokralaisena yhtiö. Valtuutettiin Tero Tahkola yhtiön puolesta allekirjoittamaan kyseinen maanvuokrasopimus.

Päätettiin hakea maanmittauslaitokselta vuokraoikeuden kirjaamista ja 219.000 euron kiinnitystä vuokraoikeuteen parhaalle etusijalle.

Päätettiin pantata maanvuokrasopimuksen edellä todettu kiinnitys S-Pankki Erikoissijoitusrahastolle, joka tulee merkitä sähköisen panttikirjan haltijaksi.

Valtuutettiin YIT Suomi Oy:n toimistopäällikkö Mari Järvelä tai hänen määräämänsä tekemään ja allekirjoittamaan tässä kohdassa 5. todetut hakemukset maanmittauslaitokselle.

6. Rakentaminen ja KVR - urakkasopimus

Päätettiin hyväksyä ja ottaa yhtiötä sitovaksi yhtiön ja YIT:n välillä 25.10.2021 tehty KVR – urakkasopimus liitteen mukaisena ja rakennuttaa kauppakirjan liitepiirustusten mukainen kiinteistö.

7. Sopimus Vakuusjärjestelystä; panttikirjat

Päätettiin hyväksyä Sopimus vakuusjärjestelystä -niminen sopimus. Valtuutettiin Tero Tahkola yhtiön puolesta allekirjoittamaan sopimus.

Päätettiin hakea kohdassa 5. viitattuun maanvuokraoikeuteen kiinnitykset seuraavasti ja pantata ne Sopimus Vakuusjärjestelystä – sopimuksen mukaan. Kiinnitykset haetaan seuraavasti ja ne pantataan suluissa nimetyille haltijalle:

- Kiinnitys toiseksi parhaalle etusijalle: 4.000.000 € (YIT Suomi Oy haltijaksi)
 - Kiinnitys kolmanneksi parhaalle etusijalle: 4.000.000 € (YIT Suomi Oy haltijaksi)
 - Kiinnitys neljänneksi parhaalle etusijalle: 3.370.600 € (YIT Suomi Oy haltijaksi)
- Kiinnitykset pantataan ja pantteja liikutellaan YIT:n ja Säästöpankki Optian välillä rakentamisen aikana Sopimus Vakuusjärjestelystä – sopimuksen mukaan.

Valtuutettiin YIT Suomi Oy:n toimistopäällikkö Mari Järvelä tai hänen määräämänsä tekemään ja allekirjoittamaan tässä kohdassa 7. todetut hakemukset maanmittauslaitokselle.

8. Tilintarkastajan valinta

Päätettiin valita yhtiön tilintarkastajaksi Mt-Audit Matti Tapaninen.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

ASUNTO OY ROVANIEMEN HARTSU
y-tunnus 3214009-1

PÄÄTÖS 1/2021


Vakuudeksi:

Arvokas Asunnot Oy

DocuSigned by:

F0B1B6E7298143B...
Riku Pennanen

Asuntopooli Kolmonen Oy

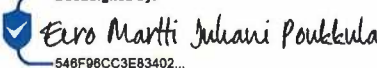
DocuSigned by:

D21E994BE41D457...
Tero Tahkola

Brava Invest Oy

DocuSigned by:

033F503EDAD4458...
Markus Oksa

Capoer Oy

DocuSigned by:

548F96CC3E83402...
Eero Poukkula

Carbozyme Oy

DocuSigned by:

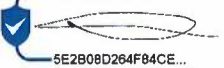
3E469E4E071B4A8...
Fred Fenel

Edina Oy

DocuSigned by:

FBF9ECDF1FB34C8...
Päivi Marttila

Fieldwoods Oy

DocuSigned by:

5E2B08D264F84CE...
Markus Peltokorpi

Golden Sas Oy

DocuSigned by:

19C79AF32BFC4A3...
Tuomas Ahola

Medivak Oy

DocuSigned by:

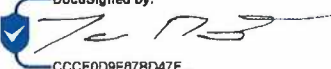
CE15DD07113F48D...
Olli-Pekka Kangasniemi

Optimum Invest Oy

DocuSigned by:

985A2AF2EF7C4D4...
Antti Kaski

Silmu Invest Oy

DocuSigned by:

CCCE0D9E87BD47F...
Jari Pitkälä

TT-Kiinteistösijoitus Oy

DocuSigned by:

017E4F0090ED46C...
Arto Pelttari

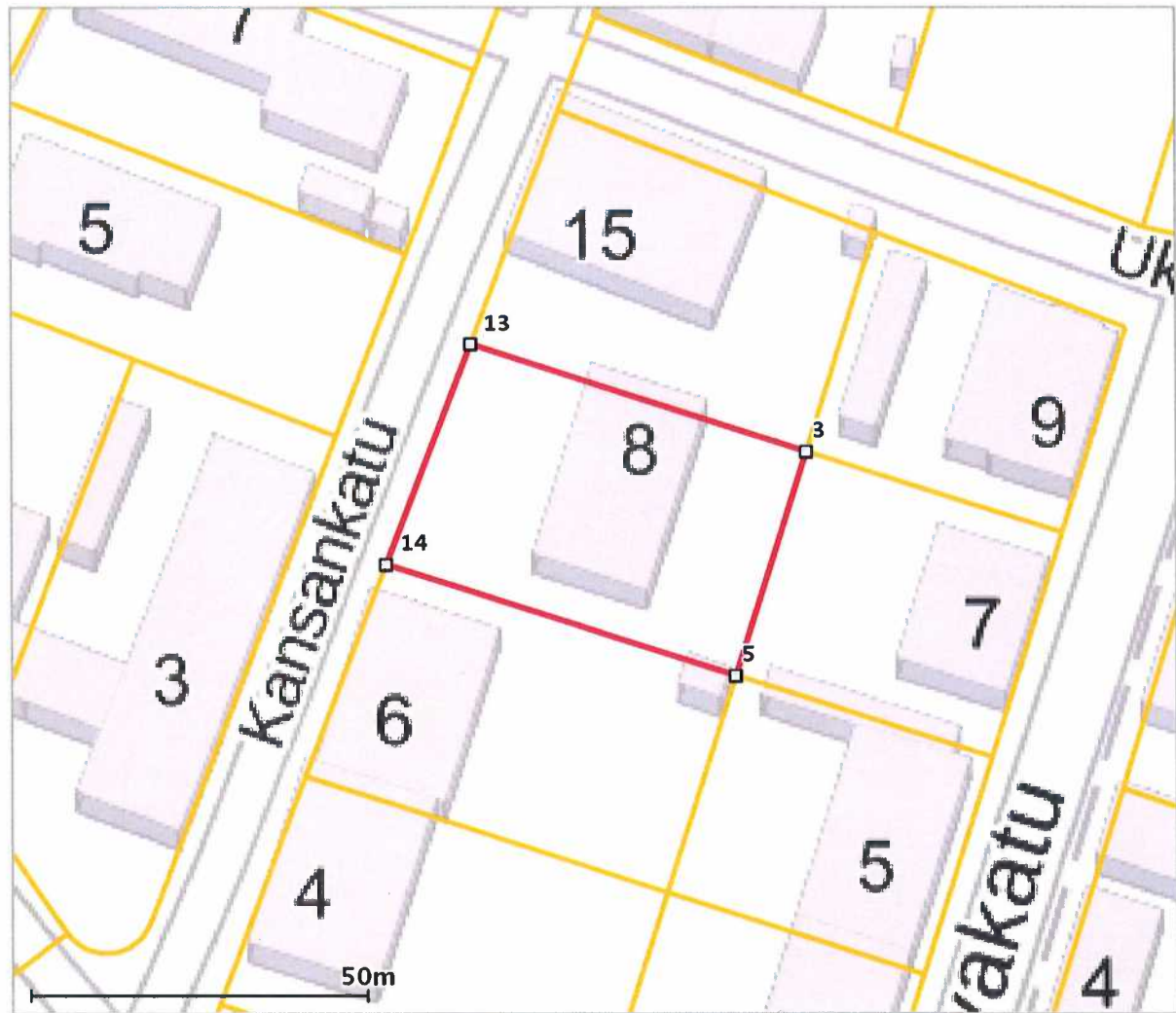
Lähestymiskartta



Perustiedot

Kiinteistötunnus :	698-1-35-4
Nimi :	
Rekisteriyksikkölaji :	Tontti
Palstojen määrä :	1
Kunta :	Rovaniemi (698)
Arkistoviite :	
Kaavan mukainen käyttötarkoitus :	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
Rekisteröintipvm :	25.05.1981
Kokonaispinta-ala :	0,1881 ha
Olotila :	Voimassaoleva

Kiinteistö kartalla



Tämä raportti on Suomen Asiakastieto Oy:n muodostama. Raportin tiedot perustuvat Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietojärjestelmän ajantasaisiin rekisteritietoihin. Raportilla ei kuitenkaan ole samanlaista julkista luotettavuutta kuin virallisilla kiinteistötietodokumenteilla. Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla epätarkkuuksia. Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Taustakartta on viitteellinen. Karttatulosteella näytetään kiinteistöä koskevat käyttöoikeusyksiköt, joiden sijaintitieto on merkitty kartan rajaamalle alueelle. Kartat © MML, kunnat.