

MAANVUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto
Y-tunnus 2735964-6
Kaptensgatan 14, 22100 Mariehamn

jäljempänä ”vuokranantaja”

VUOKRALAINEN

Asunto Oy Jyväskylän Puistolan Tornin
Y-tunnus 3221733-5
c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi
Kalevankatu 10, 40100 Jyväskylä

jäljempänä ”vuokralainen”

Vuokranantaja ja vuokralainen jäljempänä erikseen ”Osapuoli” ja yhdessä ”Osapuolet”.

VUOKRA-ALUE

Jyväskylän kaupungissa sijaitseva tontti, jonka kiinteistötunnus on 179-3-53-20 (jäljempänä ”Kiinteistö” ja ”Vuokrakohde”). Kiinteistön pinta-ala on 754 m².

Vuokra-alue sijaitsee lainvoimaisella AL-1 tontilla asemakaava-alueella (kaavatunnus 03:111; jäljempänä ”Asemakaava-alue”). Asemakaava-alueelle on laadittu erillinen tonttijako, jonka mukaisesti tontti on muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

SOPIMUSEHDOT

1. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen sopimuksen allekirjoituksesta 1.10.2021 ja päättyen 30.9.2051.

2. MAKSUT

2.1 Vuokra

Vuokran suuruus vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä on 74 141,20 € vuodessa (jäljempänä ”Perusvuokra”).

Vuokra-alueesta perittävää vuokraa alennetaan samassa suhteessa kuin vuokralainen on tämän vuokrasopimuksen kohdan 3.1 mukaisesti lunastanut määräosia Vuokra-alueesta tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Vuokraa alennetaan siitä päivästä lukien ja sitä mukaan, kun vuokralainen on maksanut kunkin määräosan lunastushinnan vuokranantajalle.

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa johtuen osapuolten sopimista ja vuokranantajalle aiheutuneista Vuokra-alueen rakentamiskelpoiseksi saattamiskustannuksista ja mahdollisista maankäyttömaksuista. Vuokran korotus tulee voimaan vuokranantajan ilmoitusta seuraavan täyden kalenterikuukauden jälkeisestä kuukaudesta.

2.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) ja kulloinkin maksettavaa vuokraa tarkistetaan indeksin muutoksen mukaisesti. Perusindeksinä pidetään lokakuun 2021 (vuokrasopimuksen allekirjoituskuukausi) indeksilukua. Perusindeksiä vastaava Perusvuokra lasketaan edellä mainitulla tavalla. Tarkistus tapahtuu aina kunkin kalenterivuoden lopussa ja tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan vuoden tammikuun 1. päivästä (1.1.) lukien. Tarkistusindeksi on tarkastusajankohtana viimeksi julkaistu elinkustannusindeksin pisteluku. Ensimmäistä kertaa vuokraa tarkistettaessa tarkistettu vuokra saadaan kertomalla perusvuokra luvulla, joka saadaan jakamalla tarkistusindeksi perusindeksillä. Tämän jälkeen vuokraa tarkistettaessa tarkistettu vuokra saadaan kertomalla tarkistushetkellä maksettava vuokra luvulla, joka saadaan jakamalla tarkistusindeksi indeksillä, jota käytettiin vuokraa edellisen kerran tarkistettaessa. Elinkustannusindeksin alentuminen ei alenna vuokraa ja vuokrakorotus on 1,0 %, jos indeksimuutokseen perustuva tarkistus johtaisi tätä pienempään korotukseen. Ensimmäinen indeksitarkistus tapahtuu vuoden 2021 lopussa ja vuokrakorotus tulee voimaan 1.1.2022.

2.3 Vuokran maksaminen

Vuokra maksetaan kuukausittain erissä kunkin kuun 25. päivänä vuokranantajan ilmoittamalle tilille siten, että vuotuinen vuokra tulee maksetuksi kahdessatoista yhtä suuressa erässä, poikkeuksena kuitenkin tilanne, jossa vuokraa on tarkistettu tässä sopimuksessa sovitulla tavalla.

2.4 Muut maksut

Vuokralainen maksaa vuokran lisäksi vuokranantajalle tämän esittämän laskun perusteella vuokranantajan kiinteistöistä vuosittain maksaman kiinteistöveron sekä muut mahdolliset vuokranantajan maksettavaksi tulevat vuokra-alueen omistamisesta ja hallinnasta aiheutuvat maksut.

2.5 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan eräpäivästä lukien korkolain (340/2002) mukainen viivästyskorko.

2.6 Vakuutukset

Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan asuinrakennuksen täydestä vakuuttamisesta.

3. VUOKRALAISEN LUNASTUSOIKEUS JA -VELVOLLISUUS

3.1 Lunastusoikeus ja -velvollisuus

Vuokralaisella on oikeus vuokrasuhteen aikana kerran vuodessa viimeistään kunkin vuoden kesäkuun viimeisenä päivänä tai sitä seuraavana arkipäivänä, jos ko. päivä osuu viikonlopulle tai muulle pyhäpäivälle (jäljempänä ”Lunastuspäivä”), lunastaa kiinteistökauppana vuokralaisen ennalta viimeistään kunkin vuoden toukokuun loppuun mennessä ilmoittamansa suuruisen määräraosan vuokra-alueesta jäljempänä määritellyllä hinnalla.

Em. aikamääristä poiketen vuokralaisella on lunastusoikeus ensimmäisen kerran sen jälkeen, kun vuokra-alueelle rakennutettu asuinrakennushanke on viranomaisten toimesta hyväksytty käyttöönnettäväksi. Lunastus saadaan tehdä sinä päivänä, kun perustajaurakoitsija luovuttaa asuinhuoneistojen hallinnan Ostajan osakkeenomistajille. Lunastusilmoitus tulee tehdä kaksi viikkoa etukäteen. Käyttöönottovuonna lunastusmahdollisuus on myös 31.12, paitsi mikäli 31.12. osuu ajankohtaan käyttöönotto – hallinnonluovutuskokous, jolloin mahdollisuus lunastukseen on vain käyttöönottopäivänä, sekä lisäksi käyttöönottovuotta seuraavana vuonna 30.6. ja 31.12., ja tämän jälkeen vuosittain kesäkuun viimeisenä päivänä tai sitä seuraavana arkipäivänä.

Edellä mainittujen lunastusajankohtien lisäksi vuokralaisella on oikeus halutessaan milloin tahansa ennen Vuokra-alueelle rakennettavan asuinrakennushankkeen valmistumista ja käyttöönottotarkastusta (myös rakentamattomana ja/tai ennen RS-vaiheen aloitusta) ostaa valintansa mukaisesti Tontti tai sen määräraosa ilmoittamalla asiasta vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään neljä (4) kuukautta aikaisemmin.

Kiinteistökauppana tehtävä lunastus voidaan mahdollisuuksien mukaan toteuttaa sähköisenä kiinteistökauppana.

Tässä sopimuskohdassa todetusta vuokralaisen lunastusoikeudesta poiketen osapuolet sopivat, että siitä hetkestä lukien kun 30 vuotta on kulunut siitä, että vuokra-alueelle rakennuttama asuinrakennus on viranomaisten toimesta hyväksytty käyttöönnettäväksi, vuokralainen on velvollinen vuokranantajan niin vaatiessa lunastamaan kaikki vielä lunastamattomat tonttiosuudet (koskee myös koko tonttia). Vuokranantajan tulee esittää lunastusta koskeva vaatimuksensa viimeistään vuokrakauden päättyessä. Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 1. tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan tulee esittää lunastusta koskeva vaatimuksensa viimeistään uuden vuokrakauden päättyessä. Edellä mainittu lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan missään tilanteessa koske vuokralaista ja vuokrakohteen perustajaurakoitsijaa, sen

konserniyhtiöitä tai muita sen omistamia yhtiöitä niin kauan kuin perustajaurakoitsija, sen konserniyhtiö tai muu sen omistama yhtiö on vuokralaisen omistajana/osakkaana.

Vuokranantajan on kirjallisesti muistutettava vuokralaista tässä sovitusta lunastusvelvollisuudesta. Asiasta on muistutettava vuokralaista viimeistään kaksi (2) vuotta ennen vuokrasopimuksen päättymistä sekä myös kuusi (6) kuukautta ennen vuokrasopimuksen päättymistä

Lunastushinta sidotaan kiinteään 1,4 prosenttiin siten, että koko Vuokra-alueen lunastushinta vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä on 1 808 321,86 €, jota tarkistetaan vuosittain em. korotusprosentilla. Arvonnousu lasketaan päivittäin suhteessa vuotuisen arvonnousuun siten, että vuotuinen kokonaiskorotus on edellä mainitut prosentit. Laskennallisena vuotena käytetään 365 vrk (esim. 300 päivän kuluttua vuokrasopimuksen ja esisopimuksen allekirjoittamisesta arvonnousu on $(1+1,4\%)^{(300/365)} = 1,0115$ eli 1,15 %). Liitteenä 1 on esimerkkilaskelma koko vuokra-alueen lunastushinnasta kolmen ensimmäisen vuoden aikana.

Vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle tämän pyynnöstä määräosien edellä mainitulla tavalla tarkastetun kauppahinnan lunastusoikeuden käyttämistä varten. Vuokralainen vahvistaa lunastushinnan oikeellisuuden osaltaan.

Vuokralainen maksaa kulloinkin lunastuksen kohteena olevan määräosan suuruisen osan edellä kuvatun mukaisesti koko Tontin korotustarkistetusta lunastushinnasta. Lisäksi vuokralainen maksaa lunastuksesta kulloinkin aiheutuvan varainsiirtoveroseuraamuksen, lunastuksesta aiheutuvan kaupanvahvistajan palkkion, lainhuudon hakemisesta aiheutuvat kustannukset sekä muut omat lunastuksesta aiheutuvat kustannuksensa. Muutoin osapuolet vastaavat omista kustannuksistaan.

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokralaisella on oikeus kulloinkin lunastaa Tontin määräosa vapaana siihen mahdollisesti kohdistuvista kiinnityksistä ja sen kaltaisista rasitteista. Lunastettavaan määräosaan kohdistuu kuitenkin koko Tonttiin kirjattuna oleva vuokraoikeus. Vuokranantaja vastaa kiinnityksien purkukustannuksista.

Vuokralainen sitoutuu siihen, että asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä sitoudutaan tämän maanvuokrasopimuksen mukaiseen lunastusprosessiin.

Vuokra-alueesta perittävää vuokraa alennetaan samassa suhteessa, kun vuokralainen on lunastanut määräosia. Muilta osin tämä vuokrasopimus jatkuu entisin ehdoin huolimatta siitä, että vuokranantajan omistusosuus Vuokra-alueesta on pienentynyt em. lunastuksen johdosta.

Vuokrakauden päättyessä vuokralaisella on halutessaan oikeus lunastaa Vuokra-alueen vielä lunastamatta oleva osuus kerralla edellä kuvatun periaatteen mukaisesti määräytyvään hintaan.

3.2 Yhteisomistussuhteen purkamista koskevat ehdot

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on yhteisomistussuhde Vuokra-alueeseen, kun he omistavat sitä yhdessä määräosin. Osapuolet toteavat tarkoituksenaan olevan, että tämä sopimus säilyy voimassa yhteisomistussuhteen ajan ja että vuokralaisella on oikeus käyttää ja hallita yhteisomistuksen kohteena olevaa Vuokra-aluetta tässä sopimuksessa mainituin ehdoin vuokranantajaa enempää kuulematta.

Osapuolet sitoutuvat olemaan vaatimatta oman osuutensa erottamista yhteisomistuksen kohteesta tai kohteen myymistä yhteisomistussuhteen purkamiseksi. Jos jompikumpi osapuoli edellä sanotusta huolimatta esittää tällaisen vaatimuksen, on vuokralainen velvollinen ostamaan ja vuokranantaja velvoitettu myymään omistuksessaan olevan määräosan edellä mainituin tavoin korotusprosentilla tarkistetulla hinnalla kuuden (6) kuukauden määräajassa vaatimuksen esittämisestä. Lisäksi jos vuokranantaja tai vuokralainen ei noudata edellä mainittua ehtoa olla esittämättä vaatimuksia yhteisomistussuhteen purkamisesta, ehtoa rikkova Osapuoli on velvollinen maksamaan toiselle Osapuolelle sopimussakkona Tontin lunastamatta olevan määräosan edellä mainituin tavoin määräytyvän kauppahinnan kaksinkertaisena.

3.3 Esisopimus kiinteistön kaupasta

Osapuolet toteavat, että em. lunastuslauseke tulee tehdä maakaaren mukaisessa kiinteistön kauppaa koskevassa määrämuodossa. Tästä johtuen vuokranantaja ja vuokralainen ovat allekirjoittaneet erillisen esisopimuksena kiinteistön kaupasta, joka allekirjoitetaan yhtäaikaaisesti tämän maanvuokrasopimuksen kanssa.

4. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

4.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen.

Vuokralaisella on velvollisuus rakentaa Vuokra-alueelle viranomaisen hyväksymän rakennusluvan mukaisesti asuin- ja muita rakennuksia siten kuin Vuokra-alueen käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

Vuokralainen huolehtii siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokranantaja sitoutuu myötävaikuttamaan tarvittavien viranomaislupien saamiseen mm. antamalla tarpeelliset valtakirjat sekä hyväksymällä ja allekirjoittamalla Vuokra-alueen rakentamisen edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset viivytyksettä sen jälkeen, kun vuokralainen tätä pyytää. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että tämän

maanvuokrasopimuksen ollessa voimassa yhteisjärjestely- ja rasitesopimuksissa sovittavista Vuokra-aluetta koskevista velvoitteista ja vastuista (mukaan lukien kustannusvastuut) vastaa vuokralainen, joka saa myös em. sopimuksissa sovittavat oikeudet hyväkseen.

4.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen huolehtii rakennustensa ja Vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta sen mukaan mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä muualla lainsäädännössä kiinteistön kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta kiinteistön omistajalle/halijalle määrätään. Vuokralaisen on pidettävä Vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja noudatettava vuokranantajan antamia kohtuullisia kunnossapitoa koskevia määräyksiä. Puusto kuuluu vuokralaiselle. Niitä alueella kasvavia puita, joita ei ole tarpeen kaataa rakentamisen vuoksi, ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

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

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

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

4.3 Maaperän pilaantuminen

Vuokranantajan tiedon mukaan vuokrakohteen maaperä tai pohjavesi ei ole pilaantunut eikä sillä ole harjoitettu toimintaa, josta olisi aiheutunut maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokranantaja on ostanut Vuokra-alueen 1.10.2021 allekirjoitetulla kauppakirjalla Kiinteistö Oy Jyväskylän Ilmarisenkatu 7–9:ltä ja Kiinteistö Oy Jyväskylän Kalevankatu 10:ltä. Myyjät ovat kauppakirjassa ilmoittaneet, että myyjien omistusaikana tai myyjien tietien sitä ennen Vuokra-alueella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa tai varastoitu sellaisia jätteitä, joista voisi aiheutua maaperän pilaantumista tai roskaantumista. Mahdollisesta ennen kauppaa tapahtuneesta maaperän pilaantumisesta tai roskaantumisesta ja sen aiheuttamista toimenpiteistä ja aiheutuvista kustannuksista tai korvauksista Vuokranantajalle tai kolmansille tahoille vastaavat myyjät.

Vuokralaisen tulee huolehtia siitä, että Vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu.

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

Mikäli Vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulaissa (527/2014) tai kulloinkin voimassa olevan muun ympäristösuojelua koskevan tai ympäristön pilaantumista sääntelevän lainsäädännön tarkoittamalla tavalla pilaantunut vuokralaisesta johtuvasta syystä, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta soveltuvien lakien ja viranomaismääräysten, vuokra-alueella voimassaolevan asemakaavan ja asuinrakentamisen edellyttämällä tavalla ja tasoon. Mikäli vuokralainen laiminlyö puhdistamisvelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

4.4 Katselmuksset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko Vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Vuokralaisella on oikeus osallistua vuokranantajan ja viranomaisten kanssa katselmuksiin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

Jos katselmus on aiheuttanut aiheellisia muistutuksia, on vuokralainen velvollinen korjaamaan puutteellisuudet vuokranantajan ja viranomaisten määräämässä kohtuullisessa ajassa.

4.5 Vahinkotapahtuma

Mikäli Vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle vastaavanlainen rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaattettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

Edellä sanotun lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle Vuokra-alueeseen vuokra-aikana kohdistuvat vuokralaisesta johtuvat vahingot sekä muut vuokra-aluetta koskevat, vuokra-aikana aiheutuvat viat ja puutteet.

4.6 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaan kiinteistöön rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 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 puhtaanpidosta kuten yleiseen käyttöön

luovutettujen katujen ja yleisten alueiden osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

4.7 Rasitteet ja vastaavat

Vuokra-alueeseen ei tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä kohdistu muita rasitteita kuin mitä sopimuksen allekirjoituspäivälle päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

Vuokralainen on velvollinen sallimaan kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden yms. sijoittamisen kiinteistölle. Vuokranantaja siirtää tämän sopimuksen allekirjoituksin vuokralaiselle kaikki vastuut ja velvollisuudet liittyen kaikkiin vuokra-alueeseen kohdistuviin kirjattuihin rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksiin sisältyviin kunnossapitovelvoitteisiin sekä niihin liittyviin kustannuksiin. Vuokranantaja sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että Vuokra-aluetta koskevat vuokralaisen uudisrakennushankkeen edellyttämät rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset saadaan asianmukaisesti tehtyä ja kirjattua.

4.8 Vuokraoikeuden siirto ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus siirtää tämän sopimuksen mukaiset oikeutensa ja velvollisuutensa vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään. Sen jälkeen, kun vuokralainen on käyttänyt kohdassa 3.1. sovittua lunastusoikeuttaan ensimmäisen kerran, vuokraoikeus voidaan luovuttaa vain lunastettujen määräosuuksien kanssa samalle luovutuksen saajalle.

Vuokralainen on velvollinen sisällyttämään vuokraoikeuden siirtoa koskevaan siirtokirjaan määräykset siitä, että siirronsaaja uutena vuokralaisena on velvollinen hakemaan vuokraoikeuden siirron kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995) säännösten mukaisesti. Uuden vuokralaisen tulee myös viipymättä ilmoittaa siirrosta vuokranantajalle. Ilmoituksen tulee liittää jäljennökset saantoasiakirjoista.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta alivuokrata tai muutoin luovuttaa Vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus vuokrata tai muuten luovuttaa Vuokra-alueella oleva rakennus tai sen osa toiselle käytettäväksi.

5. UUDELLEENVUOKRAUS

Tätä kohtaa 5 sovelletaan ainoastaan, mikäli vuokralainen ei ole vuokrakauden aikana lunastanut Vuokra-aluetta kokonaisuudessaan omistukseensa kohdassa 3 todetulla tavalla ja vuokranantaja ei vaadi kyseisen lunastusvelvollisuuden täyttämistä.

5.1 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä 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 alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Vuokra-alue vuokrataan uudelleen lähtökohtaisesti samoin ehdoin, elleivät osapuolet erikseen toisin sovi.

6. MENETTELY SOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokrasopimuksen päättyessä sovelletaan ensisijaisesti tämän sopimuksen kohdan 5.1 mukaista menettelyä vuokrasuhteen jatkamisesta. Jos vuokrasopimusta ei jatketa tai jos tämä sopimus päättyy muusta syystä kuin vuokralaisen lunastettua koko vuokrakohteen itselleen tai Vuokra-alueesta on tehty Tonttikohtaiset sopimukset, ja osapuolten välille on muodostunut kohdan 3.3 mukaisesti yhteisomistussuhde, osapuolet ovat velvollisia sopimaan Tontin yhteisomistussuhteen purkamisesta kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä.

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.

7. MUUT SOPIMUSEHDOT

7.1 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokraoikeus kirjataan Vuokra-alueeseen parhaalle etusijalle. Osapuolet ovat kuitenkin tietoisia siitä, että mahdollinen vuokranantajan ja osittain kiinteistöä omistavan/omistavien vuokralaisen/vuokralaisten välisen hallinnanjakosopimuksen kirjaus saadaan tehdä vain

parhaalle etusijalle. Vuokralainen hakee vuokraoikeuden kirjaamista maakaaren mukaisesti kahden viikon kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

7.2 Kiinnitys

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokralaisen omistamiin rakennuksiin ja laitteisiin sekä sitoutuu määräämään, että panttikirja luovutetaan vuokranantajalle kahden viikon kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli vuokralaisen ja kiinteistön muiden vuokralaisten kesken tehdään hallinnanjakosopimus, tämä kirjataan kuitenkin tässä kohdassa mainitun estämättä paremmalle etusijalle kuin kiinnitykset. Vuokranantaja vastaa tällöin tarvittavien panttioikeuksien haltijoiden suostumusten hakemisesta.

7.3 Panttaussitoumus

Vuokralainen panttaa edellä mainittua kiinnitystä koskevan panttikirjan vuokranantajalle vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

7.4 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut Vuokra-alueen rajat sekä maasto-olosuhteet. Vuokralainen on verrannut näitä alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7.5 Asiakirjoihin tutustuminen

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

1. lainhuutotodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. kaavakartat ja -määräykset

Vuokralainen on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja määräyksiin.

7.6 Oikeus suunnitelmiin ennen rakennusten hyväksyttyä käyttöönottoa

Mikäli vuokralainen laiminlyö vuokranmaksun vähintään 1 vuoden ajalta ennen rakennusten hyväksyttyä käyttöönottoa, vuokranantajalla on oikeus saada omistusoikeus kaikkiin vuokralaisen omistamiin suunnitelmiin ja piirustuksiin, jotka liittyvät Vuokra-alueeseen, mikäli vuokralaisella on oikeus määrätä niiden luovuttamisesta vuokranantajalle.

7.7 Sovellettava lainsäädäntö

Tähän vuokrasopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa maanvuokralakia (258/1966).

7.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin. Ellei neuvotteluissa päästä sovintoon, erimielisyydet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

7.9 Ilmoitukset

Kaikki tästä sopimuksesta johtuvat tiedonannot, vaatimukset ja ilmoitukset tulee ilmoittaa kirjallisesti alla osapuolten yhteisesti sopimille tahoille seuraaviin osoitteisiin:

Jos vuokranantajalle:

Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto
Kaptensgatan 14
22100 Mariehamn

Jos vuokralaiselle:

Asunto Oy Jyväskylän Puistolan Torni
c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi
Kalevankatu 10, 40100 Jyväskylä

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

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

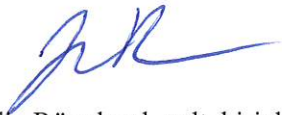
Vuokrasopimus tulee voimaan heti, kun sopimuksessa mainittu vuokranantaja on ostanut vuokrasopimuksen kohteen itselleen ja tämä vuokrasopimus on allekirjoitettu.

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä vuokrasopimus on tehty kahtena kappaleena, yksi kullekin osapuolelle.

Jyväskylässä 1. lokakuuta 2021

Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto



Julia Rönnlund, valtakirjalla

Asunto Oy Jyväskylän Puistolan Torni



Veli-Pekka Into

Liitteet: 1. Esimerkkilaskelma

Asunto Oy Jyväskylän Puistolän Torni 179-3-53-20

Hankintahinta	1 738 771,02 euroa
VSV (4%)	69 550,84 euroa
YHTEENSÄ	1 808 321,86 euroa

Perusvuokra, %	4,1 % pa
Arvonnousu %	1,4 % pa

Vuosi (käyttöönottoon)	Hankkeitys ja rakentaminen					Asumisaika				
	-3	-2	-1	Valm.vuosi 0	1	2	3	4	5
Vuokra %	4,10 %	4,14 %	4,18 %	4,22 %	4,27 %	4,31 %	4,35 %	4,40 %	4,44 %
Arvonnousu %	1,40 %	1,40 %	1,40 %	1,40 %	1,40 %	1,40 %	1,40 %	1,40 %	1,40 %
Vuokra e/a	74 141,20	74 882,61	75 631,43	76 387,75	77 151,63	77 923,14	78 702,37	79 489,40	80 284,29
Vuokra €/kk	6 178,43	6 240,22	6 302,62	6 365,65	6 429,30	6 493,60	6 558,53	6 624,12	6 690,36
Lunastushinta e	1 808 321,86	1 833 638,36	1 859 309,30	1 885 339,63	1 911 734,39	1 938 498,67	1 965 637,65	1 993 156,58	2 021 060,77

Tämä laskelma esittää tonttivuokran ja tontin lunastushinnan määräytyksen kuvitteellisella aikataululla, jossa käyttöönotto tapahtuu tasan 4 vuoden kuluttua sopimuksen allekirjoittamisesta ja elinkustannusindeksi on alle 1 %. Käyttöönottoaikataulu ja elinkustannusindeksi ovat olettamuksia. Todellinen käyttöönottoaikataulu ja elinkustannusindeksi voivat poiketa tässä laskelmassa esitetyistä.

Maarianhamina 28.9.2021

VALTAKIRJA

Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy (Y-tunnus 1471362-6, jäljempänä "Rahastoyhtiö") hallinnoi suomalaisena vaihtoehtorahastojen hoitajana Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastoa (Y-tunnus 2735964-6, jäljempänä "Rahasto").

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) sekä Rahaston sääntöjen mukaan Rahastoyhtiö edustaa Rahastoa kaikissa Rahaston toimintaan liittyvissä asioissa, esimerkiksi sijoituspäätöksissä, jotka koskevat Rahaston varojen sijoittamista, sekä harjoittaessa niitä oikeuksia ja velvollisuuksia, jotka seuraavat Rahaston varoista. Rahaston ja Rahastoyhtiön toimintaa valvoo Suomen Finanssivalvonta.

Rahaston vastaavina salkunhoitajina toimivat johtaja Antti Valkama (19.08.1971) sekä sijoitusjohtaja Matilda Borchers (26.09.1990) ja salkunhoitaja Julia Rönnlund (10.04.1995). Rahastoyhtiö valtuuttaa **Antti Valkaman, Matilda Borchersin ja Julia Rönnlundin yhdessä tai yksin allekirjoittamaan** Rahaston nimessä seuraavia kiinteistöjä ja määräaloja koskevat kauppakirjan, maanvuokrasopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset:

- Tontti 179-3-53-18
- Tontti 179-3-53-20
- Noin 379 m2 suuruinen määräala, joka muodostuu tonttien 179-3-53-13 ja 179-3-53-14 määräaloista (tuleva tontti 179-3-53-19)

Tämä valtakirja on voimassa allekirjoittamispäivästä 31.10.2021 asti.

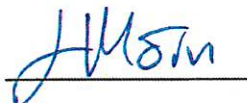


Tom Pettersson

Toimitusjohtaja

Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy

Todistajat:



YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS

Aika 29.9.2021
Paikka Pohjola Rakennus Oy Suomen toimitilat, Jyväskylä
Läsnä Pohjola Rakennus Oy Suomi, edustajanaan Hannele Saarenkylä
edustaen yhtiön koko osakekanta, 2 500 osaketta ja ääntä.

1§ Kokouksen avaus

Kokouksen avasi ja sen puheenjohtajana ja sihteerinä toimi Hannele Saarenkylä.

2§ Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Koska yhtiön koko osakekanta oli kokouksessa edustettuna, todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Päätettiin, että pöytäkirja tarkastetaan läsnä olleiden sähköisin allekirjoituksin (Visma Sign).

3§ Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistön määräosien kaupasta

Päätettiin vuokrata Jyväskylän kaupungissa sijaitseva tontti, jonka kiinteistötunnus on 179-3-53-20 Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolta pitkäaikaiselle (30 vuotta) maanvuokrasopimuksella.

Päätettiin ottaa em. sopimus allekirjoitettuna yhtiötä sitovaksi ja liittää se pöytäkirjaan.

Todettiin, että maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti, vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokralaisen omistamiin rakennuksiin ja laitteisiin sekä sitoutuu määräämään, että panttikirja luovutetaan vuokranantajalle kahden viikon kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Päätettiin pantata em. haettava kiinnitys vuokranantajalle, Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle.

Lisäksi päätettiin allekirjoittaa esisopimus kiinteistön määräosien kaupasta Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahaston kanssa edellä mainittuun kiinteistöön liittyen. Esisopimus mahdollistaa tarkemmin siinä määrättyllä tavalla vuokranantajan omistaman tontin tai sen määräosien lunastamisen yhtiölle.

Päätettiin ottaa esisopimus kiinteistön määräosien kaupasta allekirjoitettuna yhtiötä sitovaksi ja liittää se pöytäkirjaan.

4§ Maanvuokrasopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön määräosien kaupasta allekirjoittaminen

Todettiin, että Veli-Pekka Into yksin allekirjoittaa maanvuokrasopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön määräosien kaupasta yhtiön puolesta.

5§ Kokouksen päättäminen

Koska muita asioita ei ollut, puheenjohtaja päätti kokouksen.

Vakuudeksi

Hannele Saarenkylä
puheenjohtaja, sihteeri

This documents contains 1 pages before this page

Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument inneholder 1 sider før denne side

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

Hannele Saarenkylä

Pohjola Rakennus Oy Suomi, FI25399425, Televisiokatu 4, 00240 , Helsinki

6dbb65d0-115f-4593-ab18-137a6f734493 - 2021-09-30 15:25:36 UTC +03:00

BankID / MobileID - 2f6879a6-8c1b-439e-80c2-67365b855d08 - FI

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

finnateckningsrätt

författare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende