

MAANVUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto
Y-tunnus 2735964-6
Kaptensgatan 12, 22100 Mariehamn

VUOKRALAINEN

Asunto Oy Oulun Piirto
y-tunnus 2770157-9
c/o Bonava Suomi Oy
Töölönlahdenkatu 2, 00100 Helsinki

VUOKRA-ALUE

Vuokra-alueena on Oulun kaupungin 9. kaupunginosan korttelin 14 tontti 14 (kiinteistötunnus 564-9-14-14); asuinrakennusoikeus 2.750 kem², tontin pinta-ala n. 1.847 m².

SOPIMUSEHDOT

1. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen sopimuksen allekirjoituksesta 15.4.2021 ja päättyen 14.4.2051.

2. MAKSUT

2.1 Vuokra

Vuokran suuruus on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä 69 192,61 € (kuusikymmentäyhdeksäntuhatta satayhdeksänkymmentäkaksi euroa ja kuusikymmentäyksi senttiä) vuodessa (perusvuokra).

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

2.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) ja kulloinkin maksettavaa vuokraa tarkistetaan indeksin muutoksen mukaisesti. Perusindeksinä pidetään huhtikuun 2021 indeksilukua ja tätä vastavana perusvuokrana kohdan 2.1 mukaan määräytyvää vuosivuokraa. 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 indeksitarkastus tapahtuu vuoden 2021 lopussa ja vuokrakorotus 1.1.2022 alkaen on 0,7123 %:a, jos indeksimuutokseen perustuva tarkistus johtaisi tätä pienempään korotukseen.

2.3 Vuokran maksaminen

Vuokra maksetaan kuukausittain erissä kunkin kuun 25. päivänä vuokranantajan ilmoittamalle tilille siten, että vuotuinen vuokra tulee maksetuksi kahdessa toista yhtä suuressa erässä, poikkeuksena kuitenkin tilanne, jossa vuokraa on alennettu vuokralaisen tekemän määräosan lunastuksen perusteella.

2.4 Muut maksut

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle vuokra-alueen kiinteistöveron vuokranantajan esittämän laskun perusteella. Selvyden vuoksi todetaan, että rakennuksista perittävä kiinteistövero kuuluu vuokralaisen vastattavaksi. Lisäksi vuokralainen vastaa vuokrakohteeseen liittyvistä hoito- ja ylläpitokuluista.

2.5 Vakuuttaminen

Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten tarpeellisesta vakuuttamisesta.

3. VUOKRALAISEN LUNASTUSOIKEUS JA -VELVOLLISUUS

3.1 Lunastusoikeus ja -velvollisuus

Vuokralaisella on oikeus vuokrasuhteen aikana kerran vuodessa kunkin vuoden syyskuun viimeisenä päivänä tai sitä seuraavana arkipäivänä lunastaa vuokranantajalta kiinteistökauppana vuokralaisen viimeistään kaksi viikkoa ennen lunastusajankohtaa ilmoittama määräosa vuokra-alueesta jäljempänä määritetyllä hinnalla.

Em. aikamääristä poiketen vuokralaisella on lunastusoikeus ensimmäisen kerran, kun vuokralaisen vuokra-alueelle rakennuttama asuinrakennus on viranomaisten toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Lunastus saadaan tehdä sinä päivänä, kun perustajaurakoitsija luovuttaa asuinhuoneistojen hallinnan vuokralaisen osakkeenomistajille (jäljempänä ”valmistumispäivä”). Lunastusilmoitus tulee tällöin tehdä kaksi viikkoa etukäteen.

Edellä mainittujen lunastusajankohtien lisäksi vuokralaisella on oikeus lunastukseen valmistumispäivää seuraavien kuuden (6) kuukauden ajan kuukausittain kunkin kuun viimeisenä päivänä.

Lisäksi vuokralaisella on oikeus halutessaan milloin tahansa ennen kiinteistölle rakennettavan asuinrakennushankkeen valmistumista ja käyttöönotto-tarkastusta (myös rakentamattomana ja/tai ennen RS-valmiutta) ostaa valintansa mukaisesti kiinteistö tai sen määräosa ilmoittamalla asiasta vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään kaksi (2) kuukautta aikaisemmin.

Tässä sopimuskohdassa todetusta vuokralaisen lunastusoikeudesta poiketen osapuolet sopivat, että vuokralainen on velvollinen vuokranantajan niin vaatiessa lunastamaan kaikki vielä lunastamattomat tonttiosuudet (koskee myös koko kiinteistöä) tämän vuokrasopimuksen mukaisen vuokrakauden päättyessä. Vuokranantajan tulee esittää lunastusta koskeva vaatimuksensa viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä. 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 kuusi (6) kuukautta ennen uuden

vuokrankauden päättymistä. Vuokranantajan on kirjallisesti muistutettava vuokralaista edellä sovitusta lunastusvelvollisuudesta. Asiasta on muistutettava vuokralaista viimeistään kaksi (2) vuotta ennen vuokrasopimuksen päättymistä. 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.

Lunastushinta sidotaan kiinteään 1,5 %:n vuosittaiseen arvonnousuun siten, että koko vuokra-alueen lunastushinta vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä on 1 401 106,69 € (miljoona neljäsataayksituhatta satakuusi euroa ja kuusikymmentäyhdeksän senttiä), eli arvonnousu lasketaan kuukausittain suhteessa vuotuisen arvonnousuun siten, että vuotuinen kokonaiskorotus on edellä mainitut prosentit. Laskennallisena vuotena käytetään 365 vrk.

Vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle tämän pyynnöstä lunastamatta olevan kiinteistön määräosan edellä mainitulla tavalla tarkastetun lunastushinnan 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 rasituksista. Lunastettavaan määräosaan kohdistuu kuitenkin koko kiinteistöön kirjattuna oleva vuokraoikeus. Vuokranantaja vastaa kiinnityksien purkukustannuksista.

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 lunastushintaan.

Ensimmäisen määräosan luovutuksen jälkeen vuokra-alueeseen syntyy yhteisomistussuhde vuokranantajan ja vuokralaisen välillä. Osapuolet toteavat tarkoituksenaan olevan, että tämä sopimus säilyy voimassa yhteisomistussuhteen ajan ja että vuokralaisella on oikeus käyttää ja hallita yhteisomistuksen kohteena olevaa tonttia tässä sopimuksessa mainituin ehdoin.

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. 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.

3.2 Esisopimus kiinteistön kaupasta

Osapuolet toteavat, että em. lunastuslauseke tulee tehdä maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisessa kiinteistön kauppaa koskevassa määrämuodossa. Tästä johtuen vuokranantaja ja vuokralainen allekirjoittavat erillisen esisopimuksen kiinteistön kaupasta, joka allekirjoitetaan yhtäaikaaisesti tämän maanvuokrasopimuksen kanssa.

4. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

4.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

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

Vuokralaisella on velvollisuus rakentaa vuokra-alueelle viranomaisen hyväksymän rakennusluvan mukaisesti asuinrakennuksia 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-alueesta 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 kiinteistöjen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta kiinteistön omistajalle/haltijalle 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. Vuokralaisen tulee huolehtia siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu.

Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain (527/2014, muutoksineen) 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 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 voimassa olevan 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 Katselmukset

Vuokranantajalla ja viranomaisilla 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/tai viranomaisen kanssa katselmuksiin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

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

4.5 Rasitteet ja vastaavat

Vuokra-alueeseen ei tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä kohdistu muita rasitteita kuin 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.

4.6 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 kohdan 3.1 mukaista lunastusoikeuttaan ensimmäisen kerran, vuokraoikeus voidaan luovuttaa vain lunastettujen määräosien kanssa samalle luovutuksensajalle.

Vuokralainen on velvollinen sisällyttämään vuokraoikeuden siirtoa koskevaan siirtokirjaan määräykset siitä, että siirronsaaja uutena vuokralaisena on velvollinen hakemaan vuokraoikeuden siirron kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) 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 muulla tavoin luovuttaa vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tai sen osa toiselle käytettäväksi. Em. edelleenluovutuskielto ei myöskään estä vuokralaista vuokraamasta tai muutoin luovuttamasta tontilla mahdollisesti sijaitsevien autopaikkojen käyttöoikeutta kolmannelle.

5. UUELLEENVUOKRAUS

Tätä kohtaa 5 sovelletaan ainoastaan, mikäli vuokralainen ei ole vuokratuuden 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 kuusi (6) kuukautta 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 uudelleen vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Vuokraus tapahtuu tässä sopimuksessa sovituin ehdoin kuitenkin siten, että vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra käypään vuokraan, mikäli jäljellä olevan vuokraoikeuden kohtien 2.1 ja 2.2 mukaisesti määräytyvä vuokra johtaa tätä alhaisempaan vuokraan.

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 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 omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. 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 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava 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 vahingot sekä muut vuokra-aluetta koskevat, vuokra-aikana aiheutuvat viat ja puutteet.

7.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana 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 puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen ja yleisten alueiden osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

7.3 Viivästyskorko

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

7.4 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokraoikeus kirjataan vuokra-alueeseen parhaalle etusijalle. Vuokralainen hakee vuokraoikeuden kirjaamista maakaaren mukaisesti kahden viikon kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

7.5 Kiinnitys

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla vuokrasopimuksen velvoitteiden vakuudeksi kolminkertaisen vuosivuokran määräisen sähköisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin ja/tai rakennettaviin vuokralaisen omistamiin rakennuksiin ja laitteisiin sekä sitoutuu määräämään, että kiinnityksen saajaksi kirjataan vuokranantaja. Kiinnityshakemus on tehtävä kahden viikon kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

7.6 Panttaussitoumus

Vuokralainen panttaa tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin edellä mainitun sähköisen kiinnityksen vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

7.7 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.

7.8 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.

7.9 Oikeus suunnitelmiin ja piirustuksiin

Mikäli vuokralainen laiminlyö vuokranmaksun vähintään 1 vuoden ajalta, Vuokranantajalla on oikeus saada omistusoikeus kaikkiin suunnitelmiin ja piirustuksiin, jotka liittyvät vuokra-alueeseen, mikäli vuokralaisella on oikeus määrätä niiden luovuttamisesta vuokranantajalle.

7.10 Sovellettava lainsäädäntö

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

7.11 Erimielisyyksien selvittäminen

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

7.12 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 12
22100 Mariehamn

Jos vuokralaiselle:

Asunto Oy Oulun Piirto
c/o Bonava Suomi Oy
Töölönlahdenkatu 2
00101 Helsinki

Osapuolten on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti toiselle osapuolelle nimittäin, osoitetaan sekä kotipaikkaa ja laskutusosoitetta koskevat muutokset.

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä vuokrasopimus on tehty kahtena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.


Helsingissä 15.4.2021

Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto



Matilda Borchers
valtakirjalla

Asunto Oy Oulun Piirto



Eija Ainasoja

As Oy Oulun Piirto

Arvo päivälle 20.12.2018, sis. VSV	1 353 525,51	euroa	vsv sisältyy hintaan (maksettu alkuperäisessä kaupassa)
Arvonnousu 20.12.2018-15.4.2021	47 581,18		
YHTEENSÄ	1 401 106,69	euroa	

Perusvuokra, %	4,94 %	pa
Arvonnousu %	1,5 %	pa
EKI (tai min 1%)	1,0 %	pa

Päivämäärä	Hankekehitys ja rakentaminen			Asumisaika				
	15-04-2021	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026	31-12-2027
Vuokra %	4,94 %	4,96 %	5,01 %	5,06 %	5,11 %	5,16 %	5,22 %	5,27 %
Arvonnousu %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Vuokra e/a	69 192,61	69 531,94	70 227,26	70 929,53	71 638,83	72 355,21	73 078,77	73 809,55
Vuokra €/kk	5 766,05	5 794,33	5 852,27	5 910,79	5 969,90	6 029,60	6 089,90	6 150,80
Lunastushinta e	1 401 106,69	1 416 077,42	1 437 318,58	1 458 878,36	1 480 761,53	1 502 972,96	1 525 517,55	1 548 400,31

Tämä laskelma esittää tontinvuokran ja tontin lunastushinnan määräytymisen kuvitteellisella aikataululla, jossa käyttöönotto tapahtuu 31.12.2023 ja elinkustannusindeksi on alle 1 %. Käyttöönottoaikataulu ja elinkustannusindeksi ovat olettamuksia. Todellinen käyttöönottoaikataulu ja elinkustannusindeksi voivat poiketa tässä laskelmassa esitetyistä.

Maarianhamina 13.4.2021

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 väroista. Rahaston ja Rahastoyhtiön toimintaa valvoo Suomen Finanssivalvonta.

Rahaston vastaavina salkunhoitajina toimivat johtaja Antti Valkama (190871-049L) ja salkunhoitaja Matilda Borchers (260990-0949). Rahastoyhtiö valtuuttaa **Antti Valkaman ja Matilda Borchersin yhdessä tai yksin** allekirjoittamaan Rahaston nimessä seuraavia kiinteistöjä koskevan optiosopimuksen päättämissopimuksen sekä maanvuokrasopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset:

- 564-9-14-14
- 564-9-14-15

Tämä valtakirja on voimassa allekirjoittamispäivästä 31.5.2021 asti.



Tom Pettersson

Toimitusjohtaja

Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy

Todistajat:

