

MAANVUOKRASOPIMUS

1 OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja

Asunto Oy Jyväskylän Hannikaisenkatu 27-29 ("**Vuokranantaja**")
Y-tunnus: 0219451-5

1.2 Vuokralaiset

As Oy Jyväskylän Aallonharja ("**Vuokralainen 1**")
(Y-tunnus: 2904512-2)

Perustettava Kiinteistö Oy Jyväskylän Aallonharjan parkki ("**Vuokralainen 2**")
puolesta:

Järvi-Suomen Asunnot Oy (y-tunnus 1052052-8) ja
Royal House Oy (y-tunnus 0870491-8) yhdessä ("**Omistajat**")

Vuokralainen 1 ja Vuokralainen 2 yhdessä "Vuokralaiset" ja kumpikin erikseen "Vuokralainen".

1.1 ja 1.2 yhdessä "**Osapuolet**" sekä kukin erikseen "**Osapuoli**".

2 SOPIMUKSEN TARKOITUS JA VUOKRAALUE

Tällä maanvuokrasopimuksella Vuokranantaja vuokraa Vuokralaisille 2668 m² suuruisen määrään ("**Vuokra-alue**") Jyväskylän kaupungin 1 kaupunginosan korttelissa 2 sijaitsevasta tontista nro 11 (179-1-2-11) (jäljempänä "**Tontti**").

Vuokra-alue on merkitty liitteenä 1 olevaan asemapiirrokseen sinisellä värillä. Tällä Sopimuksella sovitaan niistä ehdoista, joilla Vuokranantaja vuokraa Vuokra-alueen Vuokralaisille käytettäväksi kohdassa 4.1 määritettyyn käyttötarkoitukseen. Vuokralaisten on kaikessa toiminnassaan Vuokra-alueella otettava huomioon Vuokranantajan toiminta Tontilla ja pidättäydyttävä kaikesta Vuokranantajan toimintaa häiritsevistä toiminnasta. Vuokranantaja hyväksyy kuitenkin kaiken normaalin rakentamiseen liittyvän häiriön sinä aikana, kun Vuokralaiset rakentavat kohdassa 4.1 todetut rakennukset.

Vuokralaiset vastaavat kaikista tämän Sopimuksen mukaisista Vuokralaisten velvoitteista yhteisvastuullisesti, mukaan lukien kohdan 6 mukainen vuokra, ellei tässä sopimuksessa toisin mainita.

Tässä Sopimuksessa määritetään myös kunkin Osapuolen käyttöön tuleva alue Tontista. Sopimuksella määritetään myös Osapuolten vastuut Tontin huollosta, kunnossapidosta ja rakentamisesta.

3 TONTIN KÄYTTÖOIKEUS JA KÄYTTÖOIKEUS-ALUEET

Kullakin Osapuolella on yksinomainen käyttöoikeus liitteenä 1 olevaan asema-
piirroksen merkittyihin sisäänajovyliin, pelastusteyliin, huoltovyliin ja piha-
alueeseen sekä kansipihaan, ellei tässä Sopimuksessa toisin määrätä.

Osapuolten Tontilla sijaitsevista rakennuksista Vuokralainen 1:lle rakennettava
asuinrakennus on merkitty [”Uudisrakennus”] -määritelmällä ja Vuokralainen
2:lle pysäköintilaitos [”alempi ja ylempi pysäköinti”] -määritelmällä.

Vuokranantajan käyttöön tulee lisäksi Autopaikkasopimuksessa (määritely
kohdassa 4.4) eli liitteessä 3 määritellyt autopaikat. Vuokralaiset vastaavat
yhteisvastuullisesti siitä, että vuokra-alueelle rakennetaan sovittu pysäköinti-
laitos Autopaikkasopimuksessa tai sen muutossopimuksessa sovituin tavoin.

Osapuolten yhteiseen käyttöön jää lisäksi yhteistä tarvetta palvelevia huolto,
lastaus-, jätehuolto- tms. tiloja ja/tai laitteita.

Osapuolilla on oikeus puolin ja toisin käyttää hätäpoistumistienä niitä Osapuol-
ten hallinnassa olevia reittejä ja Osapuolten omistuksessa olevien rakennusten
osia, jotka paloturvallisuus- tai muut viranomaiset ovat määränneet poistumis-
reiteiksi.

Osapuolet omistavat Tontille tämän Sopimuksen mukaisille käyttöoikeus-alu-
eilleen rakentamansa tai rakennettavat rakennukset, rakennelmat ja laitteet ja
hallitsevat niitä.

Osapuolten välinen käyttöoikeus ja kustannusjakovastuu koskien Vuokralainen
2:n omistaman pysäköintilaitoksen ajoluiskaa on määritely liitteen 5 kahdella
ensimmäisellä sivulla punaisella värillä siten, että kyseisten alueiden kustan-
nuksista Vuokralainen 2 vastaa 50% ja toisen 50% kustannusjakovastuu mää-
rättyy Sopimuksen kohdan 8.5.4 mukaisesti. Lisäksi Vuokralaisten kustannus-
jakovastuu tiettyjen pysäköintilaitoksen paalutusten ja anturoiden osalta on
määritely liitteen 5 sivulla 3.

4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

4.1 Käyttötarkoitus ja rakennusoikeuden luovutus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tar-
koittamalla tavalla rakennettavaksi Vuokralainen 1:lle asuinkäyttöön tulevaa
rakennusta varten ja Vuokralainen 2:lle rakennettavaksi pysäköintihalliksi sekä
Osapuolten yhteiseksi piha-alueeksi ja pihan pysäköintipaikoiksi, siten kuin
Tonttia koskevassa asemakaavassa (liite 2) on määrätty.

Vuokralainen 1 rakentaa Vuokra-alueelle liitteen 2 mukaisesti asema-kaavan mukaisen asuintalorakennuksen sekä kaikki polkupyöräpaikat, joiden paikat merkitään rakennusasiakirjojen loppukuviin ja Vuokralainen 2 rakentaa Vuokra-alueelle pysäköintilaitoksen.

Vuokralaisilla on oikeus Vuokranantajaa kuulematta oikeus hakea tarvittavat rakennus- ja muut luvat liitteen 2 eli asemakaavan mukaisten rakennusten ja rakennelmien rakentamiselle. Vuokranantajalla on velvollisuus parhaan kykynsä mukaan avustaa Vuokralaisia tarvittavien lupien hakemisessa antamalla tarvittavat valtuutukset, mikäli niitä tarvitaan.

Vuokralaisilla on oikeus rakentaa liitteen 2 mukaiset rakennukset ja rakennelmat. Sen jälkeen, kun Vuokralaiset ovat rakentaneet liitteen 2 mukaiset rakennukset ja rakennelmat, Vuokralaisilla ei ole ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta oikeutta sijoittaa Vuokra-alueelle tai sen ympäristöön mitään muuta rakennusta, laitetta tai pysyvästi sijoitettavaa irrallista esinettä. Vuokranantajalle ei voi ilman perusteltua syytä evätä suostumusta rakennusten, laitteiden tai pysyvästi sijoitettavien irrallisten esineiden sijoittamiselle. Mikäli rakennusviranomaisen vaatii oleellisia Vuokranantajan toimintaa haittaavia muutoksia liitteessä 2 esitettyihin tietoihin, tulee tällaisiin Vuokranantajan toimintaa haittaaviin muutoksiin saada Vuokranantajan lupa, jota lupaa Vuokranantaja ei ilman perusteltua syytä saa evätä.

Vuokralaiset vastaavat siitä, että Vuokra-aluetta käytetään ainoastaan tässä Sopimuksessa määrättyyn käyttötarkoitukseen.

Tontilla ja Vuokralaisten Vuokra-alueella on käytössä 15.1.2021 lainvoimaiseksi tullut asemakaavan mukaisesti rakennusoikeutta ("**Rakennusoikeus**") 5.307 k-m². Vuokralainen 1 on maksanut Jyväskylän kaupungille maksetun Rakennusoikeutta koskevan maankäyttömaksun, määrältään 674.000 euroa.

Osapuolet sopivat, että Vuokranantaja luovuttaa uuden asemakaavan mukaisen Tonttia koskevan Rakennusoikeuden Vuokralaisille käytettäväksi liitteen 2 mukaisten rakennusten rakentamiseen Vuokra-alueelle tämän Sopimuksen alikirjoituksin.

Kukin Osapuoli sitoutuu toteuttamaan Tontilla suorittamansa rakennushankkeet siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa toisille Osapuolille ja Tontille.

Vuokralaiset eivät saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa Vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa. Vuokranantaja hyväksyy kuitenkin sen, että sinä aikana, kun Vuokralaiset rakentavat kohdassa 4.1 todetut rakennukset, voi Vuokranantajan hallinnassa olevalle piha-alueelle ja kulle Tontille aiheutua rakentamiseen liittyvää haittaa.

Rakentamisen aikana Vuokralaiset vastaavat yhteiskäytössä olevien alueiden normaalia suuremmista kustannuksista

Vuokralaiset ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että Vuokralaiset noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä koskien Vuokra-alueen käyttöä ja rakentamista.

4.2 Vuokra-aluetta koskevat selvitykset

Vuokralainen 1 on selvittänyt Vuokra-alueen soveltumisen kohdassa 4.1 määritettyyn käyttötarkoitukseen.

Vuokralaiset ovat tutustuneet Vuokra-alueen maaperään ja vastaavat kaikista Vuokra-alueen maaperän mahdollisista puhdistuskustannuksista sekä haitta-aineiden poiskuljettamisesta.

Sopimuksen päättyessä Vuokralaisten on kahden (2) kuukauden kuluessa sopimuksen päättymisestä esitettävä Vuokranantajalle Vuokra-alueesta Vuokralaisen kustannuksella tehty toimivaltaisen ympäristöviranomaisen asettamat vaatimukset täyttävä maaperäselvitys.

4.3 Maaperän pilaantuminen

Vuokralaiset ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että Vuokra-alue ei Vuokralaisten toimesta eikä muutoinkaan pilaannu.

Vuokralaiset vastaavat kaikesta vuokra-ajan alkamisen jälkeen Vuokra-alueelle tai sitä ympäröiville alueille taikka alueen pohjavedelle aiheutuvasta, Vuokralaisesta johtuvasta pilaantumisesta. Edelleen Vuokralaiset vastaavat edellä johtuneesta pilaantumisesta johtuvasta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen liittyvistä kaikista välillisistä ja välittömistä kustannuksista sekä pilaantumisen Vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille aiheuttaman vahingon täysimääräisestä korvaamisesta.

Mikäli Vuokra-alueella, sitä ympäröivillä alueille taikka alueen pohjavedessä havaitaan edellä mainitun mukaista Vuokralaisen toiminnasta johtuvaa tai Vuokralaisen sallimasta toiminnasta johtuvaa pilaantumista, on Vuokralaisten välittömästi ryhdyttävä kaikkiin toimenpiteisiin vahingon leviämisen estämiseksi sekä pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamiseksi.

Pilaantunut maaperä ja pohjavesi on puhdistettava Vuokralaisten kustannuksella. Puhdistustyöt on tehtävä yhteistyössä toimivaltaisen ympäristöviranomaisen kanssa noudattaen viranomaisten antamia määräyksiä ja ohjeita.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä sopimuskohdassa määritetyn velvollisuutensa maaperän ja pohjaveden puhdistukseen, on Vuokranantajalla oikeus toteuttaa puhdistustyöt Vuokralaisten puolesta ja periä Vuokralaisilta kokonaisuudessaan tästä aiheutuneet kustannukset sekä Vuokranantajalle aiheutuneet ylimääräiset kustannukset.

4.4 Muut sopimukset

Vuokranantajan ja Vuokralainen 2 :n välillä on tehty autopaikkasopimus ("Autopaikkasopimus") (liite 3) ja joka on osa tätä Sopimusta ja joka muutetaan tämän Sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

5 VUOKRASUHTEEN KESTO

5.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa sopimuksen allekirjoituspäivästä ja päättyy 19.3.2072.

Vuokralaisilla on oikeus jatkaa Sopimusta kahdellakymmenellä (20) vuodella ilmoittamalla halukkuudestaan jatkaa Sopimusta kolmetoista (13) kalenterikuukautta ennen tämän Sopimuksen päättymistä. Uusi vuokrasopimus jatkuu tällöin ehdoiltaan samanlaisena kuin tämä allekirjoitettu. Uuden vuokrasopimuksen ensimmäinen vuosivuokra on aiemman Sopimuksen viimeinen vuosivuokra lisättyä tämän Sopimuksen mukaisella indeksikorotuksella.

5.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisilla on etuoikeus kohdassa 5.1 mainitun ensimmäisen ja toisen vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) Vuokralaiset ovat täyttäneet kaikki tämän Sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) Vuokra-alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) Vuokralaiset ovat ilmoittaneet kirjallisesti Vuokranantajalle kolme (3) vuotta ennen toisen vuokra-ajan vuokratuokauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa Vuokralaisille, milloin nämä sitä pyytävät, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun Vuokralaisille asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

6 MAKSUT

6.1 Vuokra

Vuotuinen vuokra on 84.078,45 euroa, mikä maksetaan etukäteen jaettuna neljään yhtä suureen erään. Vuokra maksetaan kunkin vuosineljänneksen ensimmäisenä pankkipäivänä Vuokranantajan osoittamalle tilille.

Vuokralaiset ovat yhteisvastuussa vuokranmaksusta, mutta vuokra jaetaan Vuokralaisten kesken siten, että Vuokralainen 1 vastaa 92,3 % vuosittain maksettavasta vuokrasta ja Vuokralainen 2 vastaa 7,7 % vuosittain maksettavasta vuokrasta.

Vuokranantaja laskuttaa vuokran Vuokralaisilta edellä todetussa suhteessa.

Kohdassa 6.2. sovittu indeksiehto voi vaikuttaa vuokran määrään.

6.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja vuokraa korotetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Elinkustannusindeksin laskiessa vuokraa ei alenneta.

Perusindeksi on viimeisin tämän Sopimuksen allekirjoituspäivänä tiedossa oleva elinkustannusindeksi indeksiluku 1987 (1/2021). Kunkin vuoden vuokra tarkastetaan vuosittain etukäteen edellisen vuoden joulukuussa. Tarkistusindeksi on viimeisin ennen vuokran korotusta koskevaa laskelmaa tiedossa oleva julkaistu indeksiluku. Vuokranantaja lähettää vuokran korotusta koskevan laskelman Vuokralaisille.

Vuokran korotus astuu voimaan kunkin vuoden ensimmäisenä päivänä ja sitä maksetaan kyseisen vuoden loppuun asti.

6.3 Vastuu vuokrakohteen kustannuksista ja maksuista

Vuokralaiset vastaavat kiinteistöverosta, vakuutuksista ym. viranomaisen määräämistä maksuista ja kaikista muista Vuokra-alueen käyttöön liittyvistä maksuista. Mikäli jostain syystä tällaisia maksuja tulisi Vuokranantajan maksettavaksi, on Vuokranantajalla oikeus velottaa kaikki maksut täysimääräisesti Vuokralaisilta.

6.4 Vakuutukset

Vuokralaisten on huolehdittava omalla kustannuksellaan Vuokra-alueen ja sille rakentamiensa rakennusten ja laitteiden asianmukaisesta vakuuttamisesta Sopimuksen voimassaoloaikana. Vakuutusten on katettava kaikki vahingot, joita Vuokralaisen toiminnasta saattaa aiheutua Vuokra-alueelle, Vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille.

Vuokralaisten on toimitettava ottamistaan vakuutuksista kirjallinen selvitys Vuokranantajalle viimeistään viikon kuluttua siitä, kun Vuokralaisen omistukseen rakennetut rakennukset on asianomaisen rakennuslupaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi.

7 LUNASTAMINEN

7.1 Vuokralaisen lunastusoikeus ja/tai velvollisuus

Vuokralaisilla on oikeus ja/tai velvollisuus Vuokranantajan niin vaatiessa lunastaa Vuokra-alue viidenkymmenen (50) vuoden kuluttua vuokra-ajan alkami-

sesta. Tämän oikeuden käyttämisestä ja/tai lunastuksen vaatimisesta tulee informoida kutakin Osapuolta kirjallisesti viimeistään kaksitoista (12) kalenterikuukautta aikaisemmin.

Lunastushinta määritellään seuraavasti: Kiinteistön alkuperäinen vuosivuokra korotettuna vuotuisilla lunastushetkeen kertyneillä indeksikorotuksilla pääomittuna 4,5 %:n tuottovaateella.

Kuitenkin, mikäli Vuokralaiset ovat käyttäneet kohdassa 5.1 mainittua oikeuttaan pidentää tätä Sopimusta kahdellakymmenellä (20) vuodella, ei Vuokranantajalla ole oikeutta vaatia lunastusta.

7.2 Ennenaikainen lunastaminen

Mikäli Vuokralaiset ilmoittavat Vuokranantajalle, että ne haluaisivat osittain lunastaa Vuokra-alueen aikaisemmin, Vuokranantaja on velvollinen viemään asian Vuokranantajan yhtiökokouksen ratkaistavaksi. Vuokranantaja ei ole sidottu aikaisempaan osittaiseenkaan lunastukseen, mikäli Vuokranantajan yhtiökokous on aiemmin suostunut lunastukseen.

Mikäli Vuokranantaja tiedustelee Vuokralaisilta Vuokralaisten halua lunastaa Vuokra-aluetta osittain, Vuokralaiset ovat velvollinen viemään asian Vuokralaisten yhtiökokouksen ratkaistavaksi. Vuokralainen ei kuitenkaan ole sidottu aikaisempaan osittaiseenkaan lunastukseen, mikäli Vuokralaisen yhtiökokous on aiemmin suostunut lunastukseen.

8 MUUT SOPIMUSEHDOT

8.1 Käyttöoikeuden siirto

Vuokra-alueen käyttöoikeus siirtyy Vuokralaisille tämän Sopimuksen allekirjoituksin.

8.2 Vuokraoikeuden siirto ja vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralaisilla on oikeus siirtää vuokraoikeus Vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää Vuokra-alueella olevien Vuokralaisen omistamien rakennusten omistusoikeutta erillään vuokraoikeudesta.

Vuokranantaja valtuuttaa tämän Sopimuksen allekirjoituksin Vuokralaiset hakemaan kustannuksella maanvuokraoikeuden kirjaamista Tonttiin kohdistuvana parhaalla etusijalla Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995) säännösten mukaisesti.

Vuokranantaja on velvollinen kaikin mahdollisin tavoin myötävaikuttamaan maanvuokraoikeuden kirjaamiseen tämän sopimuskohdan mukaisesti sekä Vuokralaisen niin vaatiessa allekirjoittamaan ja muutoin hankkimaan ja antamaan kaikki suostumukset, luvat ja vastaavat asiakirjat, jotka ovat tarpeen tähän Sopimukseen perustuvan maanvuokraoikeuden kirjaamiseksi tai kirjaamisen pysyvyyden varmistamiseksi parhaalla etusijalla Tonttiin kohdistuvana.

8.3 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän Sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

8.4 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 yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaatettava kolmen (3) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta lukien.

8.5 Kunnossapito ja muut Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan rakennustensa ja Vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokranantajalle ei voi ilman perusteltua syytä evätä suostumusta rakennusten purulle.

Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan Vuokra-alueen hoidosta siten, että Vuokra-alue sekä sillä olevat rakennukset ja laitteet pysyvät jatkuvasti siistinä ja tässä sopimuksessa määrättyyn käyttötarkoitukseen sopivana.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman Vuokranantajan lupaa. Mikäli puiden kaataminen on tarpeellista Vuokralaisen omistamien rakennusten suojelemiseksi, ei Vuokralainen tarvitse Vuokranantajan lupaa puiden kaatamiselle.

Vuokralaisten kunnossapitovelvollisuus suhteessa Vuokra-alueeseen rajoittuvaan katuun ja yleiseen alueeseen määräytyy lain kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä asianomaisten kunnallisten sääntöjen mukaan.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen Vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Sen jälkeen, kun vuokra-ajan alkamisesta on kulunut neljäkymmentä (40) vuotta tulee oleellisiin perusparannustöihin saada Vuokranantajan kirjallinen suostumus, jota suostumusta Vuokranantaja ei voi ilman perusteltua syytä evätä.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista 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.

Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan kaikesta sähkön- ja vedenkulutuksesta, mikä aiheutuu Vuokralaisen toiminnasta.

Vuokralaisten keskinäinen vastuu sellaisista kunnossapitokustannuksista, joita ei voida laskuttaa kummaltakin Vuokralaiselta erikseen jakautuu siten, että Vuokralainen 1 vastaa kustannuksista 92,3 % ja Vuokralainen 2 vastaa kustannuksista 7,7 %.

Vuokralaisten yhdessä omistamiensa rakenteiden peruskorjaus ja -parannuskustannuksista vastaavat Vuokralaiset yhtä suurin osuuksin.

8.5.1 Käyttöoikeus-alueiden rakentaminen, hoito ja kunnossapito

Osapuolet vastaavat kumpikin itse käyttöoikeusalueen rakentamisesta, kunnossapidosta, hoidosta ja huollosta. Sellaisille rakentamis-, kunnossapito-, hoito- ja huoltotoimenpiteille, jotka poikkeavat tässä Sopimuksessa esitetystä ja joilla on olennaista vaikutusta toisen Osapuolen käytössä olevan Tontin osan käytölle ja hallinnalle tai joka muutoin olennaisesti eroaa alueen tavanomaisesta käytöstä, tulee saada kunkin Osapuolen hyväksyntä.

Osapuolten tulee pitää hallinnoimansa alue sekä omistamansa rakennukset kunnossa ja ympäristöltään siistinä. Osapuolet sitoutuvat erityisesti huolehtimaan siitä, että Tontti ja sillä sijaitsevat rakennukset täyttävät viranomaismääräykset kunnan ja siisteyden osalta.

8.5.2 Katualueiden kunnossapitovelvollisuus

Osapuolet ovat yhteisvastuullisesti velvollisia Tonttiin rajoittuvien katualueiden ja yleisten alueiden puhtaanapidosta kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain (669/1978) mukaisesti. Vuokranantajan osuus tällaisista kustannuksista on 59/100 ja Vuokralaisten osuus on 41/100. Vuokralaisten välinen kustannusten jakosuhte on määritelty kohdassa 8.5.

8.5.3 Lumenajo, hiekoitus, kunnossapito ym.

Kukin Osapuoli huolehtii lumenajosta ja hiekoituksesta ym. kunnossapidosta hallinnoimansa alueen osalta. Lunta ei saa kasata tai varastoida toisen käytössä olevalle alueelle ilman suostumusta.

Yhteisen jätepisteen lumenajosta, kunnossapidosta ym. siisteydestä vastaavat Osapuolet yhteisesti siten, että Vuokranantajan osuus tällaisista kustannuksista on 59/100 ja Vuokralaisten osuus on 41/100. Vuokralaisten välinen kustannusten jakosuhte on määritelty kohdassa 8.5.

8.5.4 Kustannusten jako

Kumpikin Osapuoli vastaa itsenäisesti käyttöoikeusalueensa ja sillä sijaitsevien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden huolto-, hoito-, korjaus-, perusparannus- ja uusimistöistä sekä niistä aiheutuvista kustannuksista, jotka voidaan

kohdistaa tiettyyn käyttöoikeus-alueeseen taikka tietyllä käyttöoikeus-alueella sijaitsevaan rakennukseen, rakennelmaan tai laitteeseen.

Siltä osin kuin Tonttiin kohdistuvia kustannuksia ei voida edellä tässä Sopimuksessa todetulla periaatteella jakaa, vastaavat Osapuolet tällaisista kustannuksista käyttöoikeusalueiden rakennusoikeuksien kerrosneliömetrien (k-m²) mukaisessa suhteessa. Vuokralaisten välinen kustannusten jakosuhte on määritetty kohdassa 8.5.

8.5.5 Kunnossapidon ja siisteyden laiminlyönti

Mikäli Sopimuksen Osapuoli laiminlyö omat velvollisuutensa kunnossapitää omistamansa rakennuksen tai huolehtia käytössään olevien alueen siisteydestä ja tästä aiheutuu toiselle Osapuolelle kohtuutonta haittaa, eikä laiminlyöjä todisteellisesti annetusta kehotuksesta huolimatta korjaa tilannetta itse kohtuullisessa ajassa, voi toinen Osapuoli teettää tämän työn laiminlyöjän kustannuksella.

8.5.6 Kunnallistekniikka

Vuokralaiset ovat Vuokranantajan tavoin velvollisia liittymään Jyväskylän kaupungin kunnallistekniikkaan, mistä kunnallistekniikan hankkimisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista Vuokralaiset vastaavat itse.

8.5.7 Osapuolten sietovelvoite ja menettelytapasäännökset

Osapuolet ovat velvollisia sallimaan paitsi toista Osapuolta, myös koko Tonttia palvelevien perustusten, rakenteiden, rakennusosien, koneiden, laitteiden ja niihin kuuluvien, niitä palvelevien tai niiden vaatimien putkitusten, johdotusten ja läpivientien sijoittamisen käytössään olevalle alueelle tai omistamiinsa rakennuksiin siltä osin, kuin tämä sietovelvoite ei aseta Osapuolille tai heidän käytössään olevalle alueelle kohtuuttomia vaatimuksia tai haittaa.

Osapuolten tulee järjestää kunnossapitotyöt, huoltotoimenpiteet, uudelleenrakentaminen tai peruskorjaaminen sekä muut oikeuden ylläpitämiseksi välttämättömät toimenpiteet toisen Osapuolten aluetta ja omistuksessa olevaa rakennusta vahingoittamatta sekä pyrkien rajoittamaan toisille Osapuolille aiheutuvaa vahinkoa tai haittaa. Osapuolet ovat velvollisia korvaamaan töiden suorittamisesta toisille Osapuolelle mahdollisesti aiheutuvat välittömät vahingot sekä lisäkustannukset.

Vuokralaiset tietävät, että Vuokranantajan rakennukset on perustettu puupaalujen varaan.

Laajoista ja merkittävistä toisten Osapuolten alueeseen ja omaisuuteen liittyvästä toimenpiteestä tulee neuvotella Osapuolten kesken. Tämä velvoite ei koske toimenpiteitä, joihin on ryhdyttävä välittömästi.

8.5.8 Rakennusteknisesti välttämättömät rakennelmat

Kullakin Osapuolella on oikeus sijoittaa rakennusteknisesti välttämättömiä johtoja ja putkia toisen Osapuolen käytössä olevalle alueelle. Sopimuksente-kohteen kaapeli ja putkikarttaa on liitteenä 4. Tämän oikeuden käyttämisestä ei makseta erillistä korvausta. Johtoja ja putkia toisen Osapuolen käytössä olevalle alueelle sijoittavan Osapuolen on toimittava siten, että em. sijoittamisesta aiheutunut rakennusaikainen haitta toiselle Osapuolelle on mahdollisimman vähäistä. Johtoja ja putkia toisen Osapuolen käytössä olevalle alueelle sijoittavan Osapuolen on siistittävä kustannuksellaan välittömästi töiden jälkeen ne alueet, joille johtoja tai putkia on sijoitettu. Mahdollisesta korvauksesta sovitaan erikseen.

Edellä mainittu oikeus on toissijainen ja sitä saa käyttää ainoastaan, mikäli johtoja tai putkia ei voida rakennusteknisesti sijoittaa Osapuolen omassa käytössä olevalle Tontin alueelle.

8.5.9 Kulkuoikeudet

Osapuolilla on kulkuoikeus karttaliitteen mukaisten alueiden halki.

8.5.10 Yhteisten kulkuyhteyksien rakentaminen

Jos kiinteistön keskelle rakennetaan kunkin Osapuolen käytössä olevaa aluetta palveleva tie/polku/katu/kuja, sovitaan seuraavaa.

Osapuolet osallistuvat yhdessä käyttöoikeus-alueidensa kerrosneliömetrien ($k\text{-m}^2$) mukaisessa suhteessa osuuteen käyttöoikeus-alueiden välisen tien/polun/kadun/kujan rakentamisesta, kunnossapidosta, käytöstä ja huollosta aiheutuneisiin kustannuksiin. Tien tai polun kunnossapidosta, käytöstä ja huollosta aiheutuneet kustannukset käyttöaikana sisällytetään Osapuolina olevien yhtiöiden talousarvioihin käyttöoikeusalueiden osapinta-alojen suhteessa.

8.5.11 Autopaikat

Tontilla olevista ja sille rakennettavista autopaikoista sovitaan Autopaikkasopimuksella (liite 3).

8.5.12 Jätehuolto

Kukin Osapuoli huolehtii itse omasta jätehuollostaan tekemällä Jyväskylän kaupungin alueella toimivan jätehuoltoyhtiön kanssa sopimuksen jätehuoltonsa järjestämisestä. Osapuolten yhteiseen käyttöön rakennettava jätehuone sijoitetaan Vuokralainen 1:n omistukseen rakennettavaan rakennuksen ja Vuokralainen 1 vastaa jätepiesteen rakentamisesta ja sen rakentamiskustannuksista. Kustannusten jakoon sovelletaan Vuokranantajan ja Vuokralaisten välillä kohdan 8.5.3 mukaista kustannustenjakoperustetta. Vuokralaisten välinen kustannusten jakosuhte on määritelty kohdassa 8.5.

8.5.13 Jäte ja viemärijohdot

Osapuolilla on yhteiset jäte- ja sadevesiviemärijohdot, joiden rakentamisesta, huollosta ja muusta ylläpidosta he vastaavat yhteisvastuullisesti käyttöoikeus-alueiden kerrosneliöiden ($k\text{-m}^2$) mukaisessa suhteessa.

8.5.14 Vakuutukset

Kukin Osapuoli sitoutuu vakuuttamaan alueensa ja sille rakentamansa rakennukset ja laitteet täydestä arvosta. Vakuutusten on myös katettava kaikki vahingot, joita Osapuolen toiminnasta saattaa aiheutua tämän hallinnassa olevalle alueelle, toiselle Osapuolelle tai kolmansille osapuolille.

8.5.15 Kiinteistövero

Siltä osin kuin kiinteistöveron määräytyminen perustuu Tontilla oleviin rakennuksiin, Osapuolten tavoitteena on saada veroviranomainen määräämään vero tämän Sopimuksen mukaisesti kullekin Osapuolelle erikseen tämän omistamasta rakennuksesta ja hallinnassa olevasta Tontin osasta.

Mikäli verottajan kanssa ei päästä edellä kuvatun kaltaisiin jako-osuuksiin ja veron määräytymisperusteisiin, jaetaan Tontista ja rakennuksista määrättävä kiinteistövero Osapuolten kesken käyttöoikeusalueiden rakennusoikeuksien kerrosneliömetrien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

8.5.16 Rasitukset

Kukin Osapuoli on yksin vastuussa omaan hallintaosuuteensa mahdollisesti vahvistetuista tai vahvistettavista rasituksista, kuten panttioikeuksista ja kiinnityksistä.

8.5.17 Kolmansien kanssa sovittavat asiat

Osapuolten hallitusten puheenjohtajat ja isännöitsijä/toimitusjohtaja muodostavat neuvotteluelimen, joka neuvottelee ja valmistelee Osapuolten puolesta ulkopuolisten esim. naapurikiinteistöjen kanssa tarvittavat rasite- yms. sopimukset, sekä esittelee ne omien yhtiöidensä hallitusten kautta Osapuolten yhtiökokouksissa hyväksyttäväksi.

8.6 Autopaikkasopimus

Tarkempia ehtoja Vuokra-alueen käytöstä on sovittu autopaikkasopimuksessa (liite 3), jonka mukaan Vuokranantajalla on oikeus käyttää liitteenä olevan asemapiirustuksen mukaisesti omalla alueellaan ulkona pihakannella olevia autopaikkoja korvauksetta.

8.7 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus koska tahansa tämän sopimuksen voimassaoloaikana tehdä Vuokra-alueella katselmus, jossa selvitetään ovatko Vuokra-alue sekä sille rakennetut rakennukset ja laitteet tässä sopimuksessa määritetyssä kunnossa. Katselmuksesta on ilmoitettava Vuokralaisille hyvissä ajoin, vähintään kaksi (2) viikkoa etukäteen.

8.8 Muutosten tekeminen rakennuksiin ja laitteisiin

Vuokralaisilla ei ole oikeutta tehdä Vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten tai laitteiden ulkopuolelle näkyviin rakenteisiin tai Vuokra-alueeseen muutoksia ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa, jota lupaa ei kuitenkaan ilman perusteltua syytä voi evätä. Vuokralaisilla ei ole oikeutta purkaa Vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia tai laitteita ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa, jota lupaa ei kuitenkaan ilman perusteltua syytä voi evätä.

8.9 Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokranantajalla on oikeus purkaa Sopimus maanvuokralain (258/66) 21 § 1 momentin 2-3 kohdissa mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa Sopimus, jos Vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 8.4 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden tai muulla tavoin rikkoo Sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan. Mikäli Sopimus puretaan kohdassa 8.4 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnin vuoksi, Sopimuksen purkaminen on toimitettava yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt.

8.10 Vahingonkorvaus ja sopimussakko

Mikäli Osapuoli tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella rikkoo tässä Sopimuksessa sille asetettuja velvoitteita, on se velvollinen maksamaan vahinkoa kärsineelle Osapuolelle sopimussakkona kymmenentuhatta (10.000) euroa, sekä lisäksi korvaamaan tälle aiheutuneen todellisen vahingon täysimääräisesti.

Mikäli Osapuoli muuten kuin tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella rikkoo tässä Sopimuksessa sille asetettuja velvoitteita, on se velvollinen korvaamaan toiselle Osapuolelle aiheutuneen vahingon täysimääräisesti, mutta ei ole velvollinen maksamaan sopimussakkoa.

Sopimussakon ja vahingonkorvauksen maksaminen ei poista Osapuolille tässä Sopimuksessa asetettuja velvoitteita.

Sopimussakon ja vahingonkorvauksen maksaminen ei rajoita Vuokranantajan oikeutta Sopimuksen purkamiseen kohdan 8.9 mukaisesti eikä poista Vuokralaisille tässä Sopimuksessa asetettuja velvoitteita.

8.11 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä Sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin. Mikäli siinä ei onnistuta, Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti kolmen (3) välimiehen välimiesmenettelyssä Keskuskaupparin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn oikeuspaikka on Helsinki.

9 VUOKRASOPIMUKSEN VOIMAANTULO

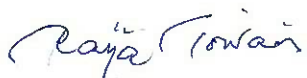
Tämä Sopimus tulee voimaan Osapuolten allekirjoituksin.

10 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Sopimusta on laadittu kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle.

Jyväskylässä 19.12.2022

ASUNTO OY JYVÄSKYLÄN HANNIKAISENKATU 27-29



Raija Toivari

AS OY JYVÄSKYLÄN AALLONHARJA



Tomi Nieminen



Tapani Rautiainen *Uusijoki*

PERUSTETTAVAN KIIINTEISTÖ OY JYVÄSKYLÄN AALLONHARJAN PARKKI
PUOLESTA:

JÄRVI-SUOMEN ASUNNOT OY

ROYAL HOUSE OY



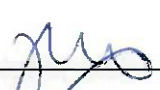
Tomi Nieminen



Tapani Rautiainen *Tomi Nieminen*

11 JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajan todistan tässä sopimuksessa mainitun lunastusoikeuden osalta, Raija Toivari Asunto Oy Hannikaisenkatu 27-29:n puolesta luovuttajana sekä Tomi Nieminen As oy Jyväskylän Aallonharjan puolesta ja Tomi Nieminen Järvisuomen Asunnot Oy:n ja Tapani Rautiainen Royal House Oy:n edustajina perustettavan Kiinteistö Oy Jyväskylän Aallonharjan parkin puolesta luovutuksensaajina ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. *Jyväskylä 19.12.2022*



JUKKA UUSIJOKI
JULKINEN
KAUPANVAHVISTAJA
TUNNUS 402709/110

LIITTEET:

- 1) Asemapiirustus 19.12.2022
- 2) Asemakaavamääräykset
- 3) Autopaikkasopimus
- 4) Kaapelit ja putket 27.3.2018
- 5) Käyttöoikeus ja kustannustenjakovastuut

VALTAKIRJA

Valtuutan Royal House Oyn puolesta Tomi Niemisen allekirjoittamaan Asunto Oy Jyväskylän Hannikaisenkatu 27-29:n kanssa 19.12.2022 allekirjoitettavan maanvuokra- ja autopaikkasopimuksen.

Jyväskylässä 19.12.2022

Royal House Oy



Tapani Rautiainen