

MAANVUOKRASOPIMUS (SAMMONSILTA)

VUOKRANANTAJA

Espoon kaupunki
Postiosoite: 0101263-6
Puhelin: Tonttiyksikkö, PL 49, 20270 ESPOON KAUPUNKI
Päätös: (09) 81 621
Kaupunginhallitus [xx.xx.2021 § xx], lainvoimainen

VUOKRALAINEN

Asunto Oy Espoon Itätuuli
Y-tunnus 3160594-2
c/o YIT Suomi Oy
Panuntie 11
PL 36
00620 HELSINKI

TOTEUTTAJA

YIT Suomi Oy
Y-tunnus 2225737-6
Panuntie 11
PL 36
00620 HELSINKI
jäljempänä "Toteuttaja"

YIT Suomi Oy toimii kaupan kohteen toteuttajana. Myyjä ja Toteuttaja sopivat tämän kauppakirjan kanssa samanaikaisesti allekirjoitettavalla Tapiolan keskuksen länsiosan kokonaissopimuksella (**Kokonaissopimus**), johon tämä kauppakirja liittyy, tontin 49-12-205-4 ja kortteliin 12005 muodostettavien tonttien sekä niihin liittyvien eräiden julkisten alueiden (jotka muodostavat yhdessä Kokonaissopimuksen sopimusalueen) suunnittelun ja toteuttamisen ehdoista ym. Myyjän ympäristövastuu on edellä mainitun Kokonaissopimuksen mukainen.

VUOKRA-ALUE

Liitekarttaan merkitty alue Sammonsillan katukiinteistöstä 49-12-9901-0 pysäköintilaitoksen osan sijoittamista varten. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 102 m² ja pysäköintilaitos sijoittuu alueelle yhteen tasoon. Vuokra-alue sijaitsee tasojen +1.445 ja +7.700 välissä. Vuokra-alueen alimman korkeusaseman raja sijaitsee anturan alapinnassa ja ylimmän korkeusaseman raja sijaitsee vesieristeen suojabetonin yläpinnassa.

1. VUOKRASUHTEEN KESTO

1.1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 60 vuotta alkaen sopimuksen allekirjoittamisesta.

1.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle kaupungin periaatteita noudattaen 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, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokramiehelle annetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan mukaiseen käyttöön.

2.2 Rakentamisvelvoite

Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa sekä rakentamismääräyksiä.

Vuokralainen vastaa rakentamisen perustamistavasta. Vuokralaisen tulee tehdä rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavat maaperäselvitykset.

Vuokralainen huolehtii kaikista rakennushankkeen ja toimintansa edellyttämistä viranomaisluvista.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen huolehtii vuokra-alueelle rakentamiensa rakennusten ja rakenteiden kunnossapidosta, ja tarvittavista peruskorjauksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta 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 peruskorjauksista tai muista töistä.

Vuokralainen on tietoinen, että Tapiolan keskuksen tonttien välillä tullaan laatimaan erillinen yhteisjärjestelysopimus, joiden ehtoja osapuolet sitoutuvat noudattamaan.

2.4a Roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei sen toimesta eikä muutoinkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin roskaantunut, vuokralainen huolehtii puhdistamisesta siten kuin jätelain (646/2011) 8 luvussa säädetään.

2.4b Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrausta tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisivat sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vuokralaisen tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys Espoon kaupungin teknisen ja ympäristötoimen tonttiyksikköön. Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu teknisen ja ympäristötoimen tonttiyksikön kanssa ennen niiden toteuttamista.

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

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokramiehen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokramieheltä.

Vuokralainen laadituttaa viipymättä vuokra-ajan päätyttyä, mikäli vuokrasopimusta ei uusita kohdan 1.2 mukaisesti, kustannuksellaan riittävän asiantuntemuksen omaavalla konsultilla vuokra-alueen maaperän pilaantuneisuusselvityksen ja toimittaa sen vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä.

2.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

2.6 Katselmuksset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovat vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta vuokranantaja ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

2.7 Rasitteet ja vastaavat

Vuokralainen on tietoinen, että vuokrattavaa kiinteistöä (49-12-9901-0) rasittaa kuusi olemassa olevaa vuokraoikeutta. Tällä maanvuokrasopimuksella vuokrattava alue on erillinen aikaisemmin vuokratuista alueista.

Vuokralainen on tietoinen, että kiinteistöön 49-12-9901-0 kohdistuu maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukainen (käyttöoikeuden rajoitus) lunastus koskien metroa varten lunastettavaa maanalaista aluetta, toimitusnumero 2010-346492. Vuokranantajalle tulee jäämään MRL 96 §:n

mukaiseen lunastukseen perustuva pysyvä käyttöoikeus metron edellyttämiin alueisiin kiinteistön 49-12-9901-0 siltä osin, kun se on maanalaisen asemakaavan piirissä. Kaupunki pidättää hallintaoikeuden maanalaisen asemakaavan tarkoittamaan alueeseen, kunnes em. lunastustoimitus on saatettu loppuun. Vuokralainen sitoutuu myötävaikuttamaan lunastustoimitukseen ja olemaan valittamatta lunastustoimitukseen liittyvistä viranomaispäätöksistä.

Vuokralainen on tietoinen, että rakentamiseen vaikuttaa maanalainen metrotunneli. Vuokralainen on tutustunut ja sitoutuu noudattamaan HKL:n laatimaa toimintaohjetta ”Työskentely metroradan läheisyydessä 31.5.2017”.

2.8 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle ainoastaan tontin 49-12-205-4 tai sen koko alueeseen kohdistuvan maanvuokraoikeuden luovutuksen yhteydessä, tontin uudelle omistajalle tai vuokraoikeuden haltijalle.

Luovutuskirjan liitteeksi on otettava tämä maanvuokrasopimus.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

Vuokralaisen, jolle tämä vuokraoikeus on siirtynyt, tulee hakea vuokraoikeutensa kirjaamista siten kuin maakaassa (540/95) säädetään.

Uuden vuokralaisen tulee myös viipymättä ilmoittaa siirrosta vuokranantajalle. Ilmoitukseen tulee liittää jäljennös saantoasiakirjoista.

3. MAKSUT

3.1 Vuokran määrä

Kertakaikkinen vuokrakorvaus on 10 541 euroa. Korvaus on määritetty 102 m² pinta-alan mukaan. Mikäli pinta-ala muuttuu, korvausta tarkistetaan vastaavasti. Kaupunki ei kuitenkaan palauta osaa vuokrakorvauksesta, mikäli muutos johtaisi korvauksen alenemiseen.

Kertakorvaus sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2020 marraskuun indeksiluku. Kertakorvausta ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

Kertakorvaus maksetaan viimeistään vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Espoon kaupungin tilille FI52 8000 1870 6520 06.

4. LUNASTAMINEN

4.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Siinä tapauksessa, että tätä vuokrasopimusta ei vuokrakauden päätyttyä uusita tämän sopimuksen kohdan 1.2 mukaisesti, vuokranantaja on oikeutettu ja velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan

rakennuksen siltä osin, kun se toimii vuokra-alueen päällä sijaitsevan katualueen rakenteena.

Tällöin vuokranantajan ja vuokralaisen keskinäisin neuvotteluin sovitaan, miten mahdollinen rakenteiden purku voidaan tehdä ja miten sen seurauksena rakenteiden jäykistäminen ja tiloissa olevat toiminnot korvataan muilla tavoin.

4.2 Lunastamatta jäävä omaisuus

Siltä osin, kun vuokranantaja ei tarvitse lunastamansa rakennuksen osia vuokra-alueen päällä sijaitsevan katualueen rakenteena, vuokralainen vuokrasuhteen päättyessä, edellyttäen että vuokrasopimusta ei uusita kohdan 1.2 mukaisesti, vie pois omistamansa laitteet ja laitokset sekä siistii alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

4.3 Vuokralaisen lunastusoikeus

Vuokralaisella ei ole tämän sopimuksen perusteella oikeutta lunastaa vuokra-alueita omakseen.

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1. Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralainen rakentaa tuhoutuneen tilalle entistä vastaavan rakennuksen. Vuokralainen aloittaa rakennustyön vuoden kuluessa ja saattaa sen loppuun kolmen vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

5.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Ellei toisin erikseen kirjallisesti sovita, vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin vuokra-alueen kohdalla olevaan katua tai yleistä aluetta ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen huolehtii kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen ja yleisten alueiden osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

5.3 Viivästyskorko

Viivästyskorko on korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukainen.

5.4 Sopimuksen irtisanominen

Vuokrasopimus voidaan irtisanoa maanvuokralaissa (258/1966) mainituin perustein.

5.5 Vuokraoikeuden kirjauttaminen

Vuokralainen hakee vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti.

5.6 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueeseen.

5.7 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut vuokrakiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

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

Vuokralainen on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

5.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdolliset aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

LIITTEET

1. Kartta vuokra-alueesta
2. Leikkauskuva vuokra-alueesta

PÄIVÄYS Espoossa [xx.xx.2021]

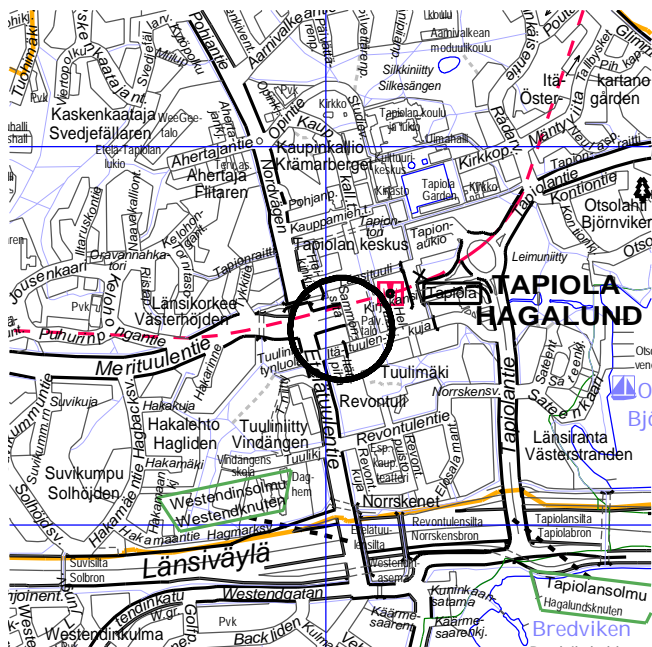
ALLEKIRJOITUKSET

Tämä vuokrasopimus on tehty kolmena samanasaisena kappaleena.

ESPOON KAUPUNKI

ASUNTO OY ESPOON ITÄTUULI

YIT SUOMI OY



ALUEEN VUOKRAUS

12. Tapiola
 kiinteistö 49-12-9901-0 (katualue)
 Vuokra-alue tasojen +1,445 ja +7,700
 välissä

