

MAANVUOKRASOPIMUSLUONNOS

VUOKRANANTAJA

Espoon kaupunki	Y-tunnus 0101263-6
Postiosoite:	Tonttiyksikkö, PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puhelin:	(09) 81 621
Päätös:	Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto X.X.2023 § X, lainvoimainen

VUOKRALAINEN

Finnon Pysäköinti II Oy	
Y-tunnus:	3390268-4
Postiosoite:	PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Vuokranantaja ja vuokralainen jäljempänä yhdessä ”**Sopijapuoli**”.

VUOKRA-ALUE

Espoon kaupungin 31. kaupunginosan (Kaitaa) korttelin 31150 kiinteistön 49-31-150-1 määräala.

Pinta-ala:	n. 2 882 m ²
Asemakaavamerkintä:	LPA-1 (Autopaikkojen korttelialue)
Osoite:	Lapintilankatu 2, 02260 Espoo

Vuokrattava alue on osoitettu sopimuksen liitteenä olevassa kartassa.

1. VUOKRASUHTEEN KESTO

1.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 60 vuotta alkaen tämän sopimuksen allekirjoittamisesta.

1.2 Uudelleen vuokraus

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

- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle 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 toimintaan.

2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokra-alueelle on rakennettava pysäköintirakennus. Pysäköintirakennus on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakennusvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä (5) vuodelta.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään vuokra-alueella mahdollisesti sijaitsevat johdot ja putket. Mahdollisesti tarvittavista johto/putkisiirroista tai käytöstä poistettujen johtojen/putkien poistosta ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa sekä rakentamismääräyksiä.

Vuokralainen vastaa rakentamisen perustamistavasta. Vuokralaisen tulee tehdä rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavat maa- ja kallioperäselvitykset.

Vuokralainen huolehtii kaikista rakennushankkeensa ja toimintansa edellyttämistä viranomaisluvista.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen huolehtii vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

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

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

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

2.4a Roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin roskaantunut, vuokralainen huolehtii puhdistamisesta siten kuin jätelain (646/2011) 8 luvussa säädetään. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella mahdollisesti ennen vuokraa-aikaa sijainneiden vähäisten roskien tai jätteiden käsittelystä kustannuksellaan.

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 olisi 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 kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikköön. Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikön kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokralainen kuitenkin vastaa alueella mahdollisesti sijaitsevien jätejakeiden asianmukaisesta käsittelystä ja niiden kustannuksista rakentamisen yhteydessä.

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.

Vuokralainen laadituttaa viipymättä vuokra-ajan päätyttyä kustannuksellaan riittävän asiantuntemuksen omaavalla konsultilla vuokra-alueen maaperän pilaantuneisuusselvityksen ja toimittaa sen vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä.

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

2.5 Alivuokraus

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

2.6 Katselmukset

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. Katselmuksesta vuokranantaja ilmoittaa ennalta vuokralaisille.

2.7 Rasitteet ja vastaavat

Rasitustodistuksen XX.XX.2023 mukaan kiinteistöön 49-31-150-1 kohdistuu seuraavia rasituksia:

Kiinteistöön 49-31-150-1 kohdistuu vuokraoikeus MML/597321/73/2022 (laitostunnus 49-31-150-1-L1), joka ei ulotu vuokrattavalle alueelle.

Kiinteistöön 49-31-150-1 kohdistuu lunastustoimitus MML/380882/74/2014. Lunastustoimitus kohdistuu kiinteistön maanalaisen alueeseen.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen rakentamiseen saattaa vaikuttaa vuokra-alueen lähellä sijaitseva maanalainen metrotunneli, metron rakenteet sekä mahdollinen metron liikennöinti. Vuokralainen on tutustunut ja sitoutuu noudattamaan HKL:n laatimaa toimintaohjetta ”Työskentely metroradan läheisyydessä 5.10.2018”.

2.8 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus tai sen määräosa vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. 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

Vuokra on 13 830 euroa (perusvuokra) vuodessa.

3.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 elokuun indeksiluku. Vuokra tarkistetaan 1.1.2025 alkaen kalenterivuosittain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi tai pienempi.

3.3 Vuokran maksaminen

Vuokralainen maksaa vuokran vuokranantajan osoittamalle tilille kalenterivuositain kaksi kertaa vuodessa; maaliskuussa 31.3. ajalta 1.1.-30.6. ja syyskuussa 30.9. ajalta 1.7-31.12.

3.4 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen, jolle vuokraoikeus on siirtynyt, on velvollinen maksamaan myös ne vuokrat viivästyskorkoineen, jotka edellinen vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

Vuokranantaja lähettää vuokralaskut vuokrasopimukseen merkittyyn vuokralaisen osoitteeseen. Vuokralaisen tulee aina viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle vuokrasopimukseen merkityn laskutusosoitteen muutoksesta.

4. LUNASTAMINEN

4.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantaja ei lunasta vuokra-alueella olevia rakennelmia tms.

4.2 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen vie pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä siistii alueen. Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisten omaisuutta ei ole poistettu vuokra-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.

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennelma tms. tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennelma tms. Rakennustyö on aloitettava vuoden kuluessa ja loppuunsaatettava kolmen vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

5.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyvät 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 olevaa katu 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 (633/82) 4 §:n 1 momentin mukainen.

5.4 Sopimuksen päättäminen

Sopijapuolella on oikeus irtisanoa tai purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

5.5 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralainen hakee vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti.

5.6 Kiinnitys

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokralaisen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään kyseisen panttikirjan saajaksi vuokranantajan.

5.7 Panttaussitoumus

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

5.8 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueeseen.

5.9 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut vuokrakiinteistöä koskevaan asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus
2. rasiustodistus

3. kiinteistörekisteriote
4. pöytäkirja tontin lohkomisesta karttoineen
5. kaavakartat ja -määräykset

Vuokralainen on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

5.91 Design Finnnoo -käsikirja

Vuokralainen on tietoinen, että Finnnoo alueelle on laadittu Design Finnnoo -käsikirja. Käsikirja sisältää kaupunkikuvan ja ympäristörakentamisen kannalta keskeiset designpaikat ja niiden verkostot. Käsikirja määrittää periaatteet ja ohjeistuksen design-teemoille ja niiden toteuttamiselle. Design Finnnoo -käsikirja on luonteeltaan suunnittelua ohjaava, ja sen vaatimukset tulee ottaa huomioon vuokra-alueelle toteutettavien kohteiden rakentamisessa.

6. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

LIITTEET Kartta

PÄIVÄYS Espoossa . .2023

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä vuokrasopimus on tehty kahtena (2) samanasaisena kappaleena, yksi kullekin osapuolelle.

ESPOON KAUPUNKI

Etunimi Sukunimi, titteli

FINNOON PYSÄKÖINTI II OY

Etunimi Sukunimi, titteli

Päätösvalta ja allekirjoittaminen

Kaupunginvaltuusto on hallintosäännöllä siirtänyt päätösvallan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle (Hallintosääntö I osa, 2 luku 5 §). Tontin vuokrausta koskevassa päätöksessään jaosto on valtuuttanut tonttipäällikön laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän vuokrasopimuksen.