

## MAANVUOKRASOPIMUSLUNNOS

### VUOKRANANTAJA

Espeen kaupunki	Y-tunnus 0101263-6
Postiosoite:	Tonttiyksikkö, PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puhelin:	(09) 81 621
Päätös:	Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto [x] § [x], [lainvoimainen]

### VUOKRALAINEN

NN

### VUOKRA-ALUE

Espeen kaupungin 40. kaupunginosan korttelin 40164 tontti 3 (sisältää suojellun rakennuksen):

Kiinteistötunnus:	49-40-164-3
Vuokra-alueen pinta-ala:	1695 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus:	320 k-m <sup>2</sup> , II
Asemakaavamerkintä:	AT (sr), asuin- ja toimistorakennusten korttelialue
Osoite:	Kiltaraitti 3, 02770 ESPOO

Vuokra-alue on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

Vuokrattavalla tontilla sijaitsee asemakaavalla suojeltu rakennus (merkintä sr), jonka omistusoikeuden vuokranantaja on luovuttanut vuokralaiselle erillisellä rakennuksen luovutuskirjalla, joka on allekirjoitettu tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.

## 1. VUOKRASUHTEEN KESTO

### 1.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 40 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) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan mukaiseen toimintaan.

### 2.2 Kunnossapito

Vuokralainen sitoutuu kunnostamaan rakennuksen tavanomaiseen käyttökuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Vuokralainen vastaa kunnostamiseen liittyvistä viranomaisluvista ja kaikista hankkeeseen liittyvistä kustannuksista. Mikäli vuokralainen ei ole määräaikaan mennessä täyttänyt kunnostamisvelvoitetta, on vuokranantajalla välittömästi oikeus määrätä vuokralaisen maksettavaksi 10 000 euron suuruinen sopimussakko. Laiminlyönnin mahdollisesti jatkuessa vuokranantajalla on lisäksi oikeus määrätä 10 000 euron sopimussakko jokaiselta alkavalta kalenterivuodelta, jona kunnostamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Vuokralainen huolehtii vuokra-alueen ja sillä sijaitsevien rakennusten asianmukaisesta 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.

### 2.3a 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.

## 2.3b 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 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.

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 vuokramiehen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokramieheltä.

## 2.4 Alivuokraus

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

## 2.5 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 vuokralaiselle.

## 2.6 Rasitteet ja vastaavat

Kiinteistöön kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset käyvät ilmi kiinteistörekisteriotteella.

## 2.7 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus 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 ja liittää ilmoitukseen jäljennös saantoasiakirjoista.

## 3. MAKSUT

### 3.1 Vuokran määrä

Vuokra on 10 240 euroa vuodessa (perusvuokra). Pääoma-arvo 256 000 €, 800 €/kem<sup>2</sup>.

### 3.2 Indeksiehto ja vuokran tarkistaminen vuokrakauden aikana

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2022 helmikuun indeksiluku (xxxx). Vuokra tarkistetaan 1.1.2024 alkaen kalenterivuosittain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Mikäli elinkustannusindeksi nousee vähemmän kuin 1 %, korotetaan vuokraa kuitenkin vuosittain vähintään 1,0 prosentilla (jäljempänä "Minimikorotus").

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään tasotarkistus siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla. Tasotarkistus tehdään vuokraan 1.1.2043 alkaen. Tällöin määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra, jota tarkistetaan edellä kuvatussa kappaleessa todetulla tavalla. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2042 elinkustannusindeksin keski-indeksi. Indeksikorotus tai Minimikorotus tehdään 1.1.2044 alkaen.

### 3.3 Vuokran maksaminen

Vuokralainen maksaa vuokran vuokranantajan osoittamalle tilille kalenterivuosittain kahdessa erässä, 31.3. ajalta 1.1. -30.6. ja 30.9. ajalta 1.7. - 31.12.

### 3.4 Muut maksut

Muita maksuja ei peritä.

### 3.5 Maksamattomat vuokrat

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

## 4. LUNASTAMINEN

### 4.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantaja ei lunasta vuokra-alueella olevia rakennuksia.

### 4.2 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen omistamien rakennusten omistuksesta sitoudutaan neuvottelemaan erikseen.

### 4.3 Vuokralaisen lunastusoikeus

Vuokralaisella on oikeus lunastaa vuokra-alue omakseen, kun kohdan 2.2 kunnostusvelvoitteet ovat toteutuneet.

## 5. MUUT SOPIMUSEHDOT

### 5.1 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 vuoden kuluessa ja loppuunsaattettava 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.

### 5.3 Viivästyskorko

Viivästyskorko on korkolain (633/73) 4 §:n 1 momentin mukainen.

#### 5.4 Sopimuksen irtisanominen

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

#### 5.6 Vuokraoikeuden kirjauttaminen

Vuokralainen hakee vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti.

#### 5.7 Kiinnitys

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokramiehen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

#### 5.8 Panttaussitoumus

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

#### 5.9 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueeseen ja vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin.

#### 5.10 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

LIITTEET Kartta

PÄIVÄYS Espoossa \_\_\_\_.\_\_\_\_.2023

## ALLEKIRJOITUKSET

Tämä vuokrasopimus on tehty kahtena samanasaisena kappaleena.

ESPOON KAUPUNKI

---

Olli Isotalo  
teknisen toimen johtaja

---

n.n.

### Päätösvalta ja allekirjoittaminen

Kaupunginvaltuusto on siirtänyt päätöksellään kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle (Hallintosääntö II luku, 5 §).

Vuokrausta koskevassa päätöksessään jaosto on valtuuttanut kaupunkiympäristön toimialajohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän vuokrasopimuksen.