

1984/10.00.02/2021

**MAANVUOKRASOPIMUS** luonnos 21.5.20224**1 OSAPUOLET****1.1 Vuokranantaja**

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

**1.2 Vuokralainen**

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy  
Y-tunnus: 0787027-9  
Postiosoite: Tuulikuja 2, 02100 Espoo  
Puhelin: 09 4246 9333  
Osuus: 6595/9276

Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy  
Y-tunnus: 2352732-3  
Postiosoite: Tuulikuja 2, 02100 Espoo  
Puhelin: 09 4246 9333  
Osuus: 2681/9276

Jäljempänä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy ja Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy yhdessä "vuokralainen".

**2 VUOKRA-ALUE**

Espoon 31. kaupunginosan korttelin 20 tontti 5  
Kiinteistötunnus: 49-31-20-5  
Pinta-ala: 4 079 m<sup>2</sup>  
Asemakaavamerkintä: AK, asuinkerrostalojen korttelialue  
Rakennusoikeus: 9 300 k-m<sup>2</sup>  
Osoite: Finnoonkartanonkatu 17, 02270 Espoo

Vuokra-alue on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

1984/10.00.02/2021

### **3 VUOKRASUHTEEN KESTO**

#### **3.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika on 60 vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

#### **3.2 Uudelleen vuokraus**

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada 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 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.

### **4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**

#### **4.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus**

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

#### **4.2 Rakentamisvelvoite**

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia vuokra-asuntoja. Vuokra-alueen rakennusoikeudesta 90 % (8 370 k-m<sup>2</sup>) on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena.

Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta

Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa ja rakentamismääräyksiä. Vuokralainen huolehtii kaikista rakennushankkeensa toteuttamiseen tarvittavista viranomaisluvista.

1984/10.00.02/2021

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

#### **4.3 Finnoon alueen energiatehokkuus- ja kestäväkehityskriteerit ja Design Finnoo -käsikirja**

Finnoon aluetta kehitetään valtuuston päätöksen mukaisesti kestävä kehityksen esimerkkialueena. Vuokralainen sitoutuu toteuttamaan kohteeseen energiatehokkuutta ja kestävä kehitystä edistäviä ratkaisuja alueelle laaditun liitteenä 2 olevan 1.4.2024 päivätyn kriteeristön periaatteiden mukaisesti. Vuokralainen sitoutuu toteuttamaan pakolliset vaatimukset (toteutettavat vaatimukset P1-P6), sekä niiden lisäksi valinnaisia vaatimuksia (V1-V16, K1-K9) vähintään 16 pisteen verran. Vuokralainen on velvollinen ennen rakennusten käyttöönottotarkastusta esittämään Espoon kaupungille (tonttiyksikölle) luotettavan selvityksen energia- ja kestäväkehityskriteerien toteuttamisesta.

Vuokralainen on tietoinen, että Finnoon alueelle on laadittu Espoon kaupungin toimesta Design Finnoo -käsikirja, johon vuokralainen on tutustunut. Käsikirjan tavoitteena on ollut luoda alueelle yhtenäinen ja tunnistettava brändi ja koota eri aikoina toteutettavat hankkeet saman teeman alle. Käsikirjan periaatteet ja ohjeistus tulee ottaa huomioon alueelle toteutettavien hankkeiden ja rakentamisen suunnittelussa.

#### **4.4 Yhteistoiminta kortteleissa 31020 ja 31024**

Vuokra-alue on osa korttelia 31020. Korttelin 31020 ja korttelin 31024 tontin 1 asuinrakentamisen edellyttämistä yhteisjärjestelyistä ja niihin läheisesti liittyvistä asioista sovitaan yhteisjärjestelysopimuksella. Yhteisjärjestelysopimuksella sovitaan mm. pysäköinnin järjestämisestä pysäköintilaitoksiin, piha-alueista, pihakannesta ja kulkuyhteyksistä, jätteen syväkeräyspisteestä, korttelimuuntamoista, hulevesien johtamisesta sekä tekniikan ja rakenteiden sijoittamisesta.

#### **4.5 Kunnossapito ja roskaantuminen**

Vuokralainen huolehtii rakennustensa ja 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.

1984/10.00.02/2021

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

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. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueella ennen vuokra-aikaa mahdollisesti sijainneiden vähäisten roskien käsittelystä.

#### **4.6 Maaperän pilaantuminen**

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrausta tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle 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 kaupunginympäristön toimialan tonttiyksikköön. Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikön kanssa ennen niiden toteuttamista.

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

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 vuokralaisen lukuun ja veloittaa toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

1984/10.00.02/2021

#### **4.7 Alivuokraus**

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

#### **4.8 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. Vuokranantaja ilmoittaa katselmuksesta ennalta vuokralaiselle.

#### **4.9 Rasitteet ja vastaavat**

Vuokra-alueeseen kohdistuvat rasitteet ja vastaavat ilmenevät kiinteistörekisteriotteelta.

Kiinteistörekisteriotteen 15.5.2024 mukaan kiinteistöön 49-31-20-5 ei kohdistu rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään vuokra-alueella mahdollisesti sijaitsevat johdot, putket ja kaapelit. Mahdollisesti tarvittavista johto-, putki-, ja kaapelisiirroista aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

Kaupunki pidättää oikeuden perustaa tarvittaessa vuokra-alueelle rasitteita kunnallisteknisiä johtoja varten.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta sijoittaa vuokra-alueelle kortteli- ja katusuunnitelmien mahdollisesti edellyttämiä pengerryksiä, leikkauksia tai muita rakennelmia. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutunut vahinko.

#### **4.10 Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

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

Vuokralaisen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, tulee hakea vuokraoikeutensa kirjaamista siten kuin maakaassa (540/1995) säädetään. Uuden vuokralaisen tulee myös viipymättä ilmoittaa siirrosta vuokranantajalle. Ilmoitukseen tulee liittää jäljennös saantoasiakirjoista.

1984/10.00.02/2021

## **5 MAKSUT**

### **5.1 Vuokran määrä**

Vuokra on 210 180 € vuodessa (perusvuokra).

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n osuus (6595/9276) vuokrasta on 149 432,63 € vuodessa (perusvuokra).

Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:n osuus (2681/9276) vuokrasta on 60 747,37 € vuodessa (perusvuokra).

### **5.2 Indeksiehto**

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2024 huhtikuun indeksiluku (2333). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2025 lukien 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 %:lla (jäljempänä "Minimikorotus").

### **5.3 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.

### **5.4 Muut maksut**

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokraoikeutta ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta. Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 25-kertaisena.

### **5.5 Maksamattomat vuokrat**

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

1984/10.00.02/2021

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

## **6 LUNASTAMINEN**

### **6.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus**

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 4.2 tarkoitetun rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

1. alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
2. keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
3. ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
4. puita ja pensaita.

### **6.2 Vuokranantajan lunastusoikeus**

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 6.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

### **6.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen**

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, tämän sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rauetessa tämän saatavan asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

1984/10.00.02/2021

## **6.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen**

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 3.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 6.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään vuotta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 25 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokranmaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

## **6.5 Lunastamatta jäävä omaisuus**

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä se 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.

## **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 vuoden kuluessa ja loppuunsaattettava kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.



1984/10.00.02/2021

## **7.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito**

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 (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin vuokra-alueen kohdalla olevaa 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.

## **7.3 Viivästyskorko**

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

## **7.4 Sopimuksen päättäminen**

Osapuolella on oikeus päättää sopimus maanvuokralaissa (258/1966) mainituilla perusteilla. Vuokrasopimusta ei kuitenkaan voi irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän korkotukilainan laina-aikana.

## **7.5 Vuokraoikeuden kirjauttaminen**

Vuokralainen hakee vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti.

## **7.6 Kiinnitys**

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

## **7.7 Panttaussitoumus**

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

## **7.8 Kohteeseen tutustuminen**

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen ja rajat sekä maasto-olosuhteet. Vuokralainen on verrannut näitä vuokra-alueesta esitetystä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

1984/10.00.02/2021

## 7.9 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

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

Vuokralainen on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

## 7.10 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

**LIITTEET** Kartta

**PÄIVÄYS** Espoossa [...]. [...]kuuta 2024

## ALLEKIRJOITUKSET

ESPOON KAUPUNKI

[nimi]

[asema]

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

[nimi]

[asema]

Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy

[nimi]

[asema]

**Päätösvalta ja allekirjoittaminen**

Kaupunginvaltuusto on siirtänyt päätösvalan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle (Hallintosääntö II osa 2. luku 5 §). Päätöksessä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on oikeuttanut toimialajohtajan allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän vuokrasopimuksen.