

2960/10.03.01/2023

MAANVUOKRASOPIMUSLUONNOS

1 OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja

Espoon kaupunki	0101263-6
Postiosoite:	Tonttiyksikkö, PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puhelin:	(09) 81 621
Päätökset:	Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto [].[].2025 § [], lainvoimainen

1.2 Vuokralainen

Koiviston Auto Group Oy 3254069-3
Metsä-Pietilänkatu 3, 15800 Lahti
+358104774500

2 VUOKRA-ALUE

Espoon 30. kaupunginosan (Nöykkiö) korttelin 30011 tontti 2
Kiinteistötunnus: 49-30-11-2
Pinta-ala: 29 317 m²
Asemakaavamerkintä: E-1 (linja-autojen korttelialue)
Rakennusoikeus: 10 000 k-m²
Osoite: Finnoonniitty 2, 02270 Espoo

Vuokra-alue on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 20 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

4.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan mukaiseen käyttöön. Vuokra-alueen tulee olla HSL:n lähiliikenteen linja-autovarikkokäytössä.

2960/10.03.01/2023

4.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vähintään 75 kpl linja-autojen varikkopaikkaa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vähintään 150 kpl linja-autojen varikkopaikkaa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon viiden (5) 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 vastaa rakentamisen perustamistavasta. Vuokralaisen tulee tehdä rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavat maaperäselvitykset.

Vuokralainen huolehtii kaikista rakennushankkeen ja toimintansa edellyttämistä viranomaisluvista.

4.3 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.

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.

2960/10.03.01/2023

4.4 Maaperän pilaantuminen

[Alueella tullaan todennäköisesti tekemään maaperätutkimus, jonka myötä tämä ehto täydentyy.]

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 kaupunkiympäristön 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.

4.5 Alivuokraus

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

4.6 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko

2960/10.03.01/2023

tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Vuokranantaja ilmoittaa katselmuksesta ennalta vuokralaiselle.

4.7 Rasitteet ja vastaavat

Vuokra-alueeseen kohdistuvat rasitteet ja vastaavat ilmenevät kiinteistörekisteriotteelta.

Kiinteistörekisteriotteen [18.2.2025] mukaan kiinteistöön 49-30-11-2 kohdistuu seuraavia rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia: Y2001-16147 (Caruna Espoo Oy:n voimansiirtolinja).

Rasitustodistuksen [18.2.2025] mukaan kiinteistöön 49-30-11-2 ei kohdistu kiinnityksiä, rasituksia tai rajoituksia.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen läpi kulkee Finnoonniittypolku -niminen kevyen liikenteen väylä. Kyseinen väylä tulee poistumaan käytöstä vuokra-alueen rakentumisen yhteydessä. Vuokralaisen tulee purkaa kustannuksellaan edellä mainittu kevyen liikenteen väylä vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen ohjeistamana.

Vuokralainen on tietoinen ja tutustunut Espoon kaupungin 20.4.2009 myöntämään sijoituslupaun, jonka perusteella vuokra-alueelle on saanut sijoittaa kiinteistön 49-30-12-1 rakentamista varten tarvittua tukiseinän työnaikaisia ankkureita. Sijoituslupan mukaan tuennan päättymisen jälkeen ankkurit on katkaistu, mutta ankkurivaijerit kiinnityksineen on jätetty vuokra-alueelle. Kaupungin tietojen mukaan kyseisiä ankkurivaijereita kiinnityksineen ei ole purettu. Vuokralaisen tulee tarvittaessa purkaa kustannuksellaan edellä mainitut ankkurivaijerit kiinnityksineen, mikäli vuokra-alueen rakentaminen vaatii sitä.

Vuokralainen on tietoinen, että asemakaavassa vuokra-alueen läpi kulkee maanalaista johtoa varten varattu linja. Kyseisellä linjalla sijaitsee Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut – kuntayhtymä HSY:n (jäljempänä HSY) käytöstä poistama runkoviemäri linja. HSY on jättänyt käytöstä poistetun runkoviemäri linjan maaperään. Vuokralaisen tulee sopia HSY:n kanssa mahdollisista runkoviemäri linjaan kohdistuvista toimenpiteistä.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään muut vuokra-alueella mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

4.8 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

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

2960/10.03.01/2023

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.

5 MAKSUT

5.1 Vuokran määrä

Vuokra on 334 000 € vuodessa (perusvuokra).

5.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2024 toukokuun indeksiluku (2330). Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain 1.1.2025 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi.

5.3 Vuokran maksaminen

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

5.4 Muut maksut

Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisveloitteen 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.

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

2960/10.03.01/2023

6 LUNASTAMINEN

6.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantaja ei lunasta vuokra-alueella olevia rakennuksia.

6.2 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen vie pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä siistii vuokra-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.

6.3 Vuokralaisen lunastusoikeus

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

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 loppuunsaatettava kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

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 säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen

2960/10.03.01/2023

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 purkaminen ja irtisanominen

Osapuolella on oikeus purkaa tai irtisanoa sopimus maanvuokralaissa (258/1966) mainituilla perusteilla.

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 esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7.9 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

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

Vuokralainen on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

2960/10.03.01/2023

7.10 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

7.11 Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ja rakenteet

Vuokra-alueella ei sijaitse rakennuksia.

Osalla vuokra-alueesta on aiemmin sijainnut edellisen vuokralaisen toteuttama tilapäinen linja-autovarikkoalue. Kyseiselle osalle on mahdollisesti jäänyt edellisen vuokralaisen toteuttamat asfalttirakenteet, jotka vuokralainen voi purkaa kustannuksellaan. Mikäli ilmenee muita edellisen vuokralaisen toiminnasta aiheutuvia alueen käyttöön liittyviä toimenpide- tai purkamistarpeita, sitoutuvat vuokralainen ja vuokranantaja sopimaan käytännön järjestelyistä erikseen.

LIITTEET Kartta**PÄIVÄYS** Espoossa x. xkuuta 2025**ALLEKIRJOITUKSET**

ESPOON KAUPUNKI

[nimi]

[asema]

[YRITYS]

[nimi]

[asema]

2960/10.03.01/2023

Päätösvalta ja allekirjoittaminen

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