

MAANVUOKRASOPIMUS

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

Espoon Koulutaival Oy
Y-tunnus: 3483199-6
Postiosoite: Hitsaajankatu 20, 00810 Helsinki

2 VUOKRA-ALUE

Espoon kaupungin 45. kaupunginosasta kiinteistöstä 49-45-31-11 noin 17318 m² suuruinen määräala.

Kiinteistötunnus:	49-45-31-11
vuokra-alueen Pinta-ala:	n. 17318 m ²
Asemakaavamerkintä:	Y, II, 0.30 Yleisten rakennusten korttelialue
Vuokra-alueen rakennusoikeus:	n. 5195 k-m ²
Osoite:	Aarrekartantie 4

Vuokra-alue on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

3 VUOKRASUHTeen KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

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;

[x]/xxx/2025 luonnos sitoumuksetta

- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrauden 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) 5 luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan mukaiseen käyttöön.

4.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon rakentamisluvan mukaisen koulurakennuksen. Rakennuksen on valmistuttava 1.8.2029.

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. Vuokralaisella tulee olla 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 yhdessä katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä.

[x]/xxx/2025 luonnos sitoumuksetta

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

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.

4.4 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 kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikköön. Kaupunki vastaa pilaantumisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle. Korvaus pilaantumisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista suoritetaan ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikön kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokralainen laadituttaa viipymättä vuokra-ajan päättyttyä 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.

[x]/xxx/2025 luonnos sitoumuksetta

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. Selvytyden vuoksi todetaan, että vuokralaisella on kuitenkin oikeus vuokrata vuokra- alueella olevat rakennukset ja/tai niiden osaa sekä siihen liittyen myös vuokra-alueen maa-alue toisen käytettäväksi Liikehuoneiston vuokrasopimuksen perusteella.

4.6 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. Vuokranantaja ilmoittaa katselmuksesta ennalta vuokralaiselle.

4.7 Rasitteet ja vastaavat

Vuokra-alueeseen kohdistuvat rasitteet ja vastaavat ilmenevät kiinteistörekisteriotteelta.

Kiinteistörekisteriotteen 12.2.2025 mukaan kiinteistöön 49-45-31-11 kohdistuu rasite veden johtamisesta maan kuivattamista varten, mutta rasite ei kohdistu vuokra-alueeseen.

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

Kaupunki pidättää oikeuden perustaa tarvittaessa vuokra-alueelle rasitteita kunnallisteknisiä johtoja varten. Johtojen sijoituspaikasta ja asentamisesta on sovittava etukäteen vuokralaisen kanssa.

4.8 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

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

Jos vuokralainen luovuttaa rakennuksien omistusoikeuden erillään vuokraoikeudesta kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 25-kertaisena.

[x]/xxx/2025 luonnos sitoumuksetta

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.

4.9 Vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten luovuttaminen Tilapalvelut-liikelaitokselle

Samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa on allekirjoitettu liikehuoneiston vuokrasopimus, jolla [vuokralainen] on vuokrannut vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset Espoon kaupungin omistamalle Tilapalvelut-liikelaitokselle. Mikäli vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten omistusoikeus luovutetaan Espoon kaupungin omistamalle Tilapalvelut-liikelaitokselle, osapuolet sitoutuvat erikseen sopimaan maanvuokrasopimuksen päättämisestä ilman aiheetonta viivytystä.

5 MAKSUT

5.1 Vuokran määrä

Vuokra on 84 419 € vuodessa (perusvuokra). Ensimmäinen vajaan kalenterivuoden vuokra on [] € ja se maksetaan [].

5.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2024 kesäkuun indeksiluku. Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2027 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 kalenterivuosittain 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 kohdassa 4.2 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen täyttämistä, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 25-kertaisena, ellei vuokranantaja vuokralaisen hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä.

5.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, on velvollinen maksamaan viivästyskorkoineen 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. Jos vuokranantajalla on tiedossa vuokralaisen verkkolaskutusosoite vuokranantaja lähettää vuokralaskut sähköisesti. Vuokranantajalla on oikeus lähettää vuokralaskut vuokrasopimuksessa merkittyyn postiosoitteeseen, mikäli verkkolaskutuksessa on teknisiä ongelmia.

6 LUNASTAMINEN

6.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantaja ei tämän maanvuokrasopimuksen perusteella lunasta vuokra-alueella olevia rakennuksia. Vuokra-alueella olevien rakennusten lunastamisesta/ siirtämisestä Espoole vuokrasuhteen päättyessä on sovittu erillisessä Liikehuoneiston vuokrasopimuksessa.

6.2 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen vie pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä siistii vuokra-alueen, elleivät rakennukset, laitteet ja laitokset ole siirtyneet Espoon kaupungin omistukseen Liikehuoneiston vuokrasopimuksen perusteella.

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. Tähän määräaikaan on kuitenkin oikeus saada pidennystä, mikäli purkutyön toteuttaminen ei ole mahdollista edellä esitetystä aikataulusta viranomaislupakäsittelystä johtuvan viivästyksen vuoksi.

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 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 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 tämän 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 tämän sopimuksen kohdan 7.9 mukaisista 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. rasisuodistus
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 x. xkuuta 2026

ALLEKIRJOITUKSET

ESPOON KAUPUNKI

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.