

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 X.X.2026 § [x], lainvoimainen

1.2 Vuokralainen

BC Real Estate Oy (y-tunnus 2061871-3)
Tekniikantie 12, 02150 Espoo
[Puhelin]

2 VUOKRA-ALUE

Espoon Viispakan kylän (427) kiinteistön 49-427-1-648 alueelta noin 5 689 m² suuruinen alue.

Kiinteistötunnus:	49-427-1-648
Pinta-ala:	5 689 m ²
Asemakaavamerkintä:	Alueella ei ole maanpäällistä asemaakaavaa
Osoite:	Gräsanlaakso 2

Vuokra-alue on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

Vuokralainen on hallinnut vuokra-aluetta alkaen 5.3.2003. Vuokra-alueella sijaitsee 337 k-m² suuruinen rakennus.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 10 vuotta alkaen 1.1.2027.

4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

4.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla huoltoasematoimintojen alueena.

4.2 Rakentaminen

Rakentamisessa tulee noudattaa 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.

4.4 Maaperän pilaantuminen

Kohteessa sijaitsevan vuokralaisen huoltoaseman pilaantunutta maaperää on kunnostettu silloisen vuokralaisen toimesta aseman uusimistöiden yhteydessä vuonna 1998 ja seurattu pohjaveden tilaa vuoteen 2017 saakka. Kohteessa tehtiin vuokralaisen toimesta vuonna 2016 maaperätutkimus, joka liittyi tuotelaadun lisäyksen suunnitteluun liikenneasemaverkostossa. Tutkimuksessa ei todettu pilaantuneita maa-aineksia mittarikentän tai säiliöalueen tutkimuspisteissä.

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.

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.

Jos maaperässä havaitaan pilaantumista, vuokralaisen tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys Espoon kaupungin kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikköön. Maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa pitää ottaa yhteys Lupa- ja valvontavirastoon, joka on pilaantuneiden maiden valvontaviranomainen.

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

4.7 Rasitteet ja vastaavat

Vuokra-alueeseen kohdistuvat rasitteet ja vastaavat ilmenevät kiinteistörekisteriotteelta.

Kiinteistörekisteriotteen 10.2.2026 ja kiinteistörekisterin karttaotteen 10.2.2026 mukaan kiinteistöön 49-427-1-648 kohdistuu vuokra-alueen osalta sen länsiosan alueelle ulottuva tieoikeus (000-2019-K39855) ja vuokra-alueen luoteiskulman alueelle ulottuva lunastuslain mukainen erityinen oikeus (000-2021-K19301) metrotunneli.

277/10.00.02/2026 Luonnos sitoumuksetta

Rasitustodistuksen X.X.2026 mukaan kiinteistöön 49-427-1-648 ei kohdistu [tai kohdistuu] kiinnityksiä, rasituksia tai rajoituksia.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen luoteiskulman alueelle ulottuu Jousenpuiston – Matinkylän metrotunneli -niminen maanalainen asemakaava.

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.

4.8 Gräsanojan ekologiset yhteydet

Vuokralainen huomioi toiminnassaan Gräsanojan ekologiset yhteydet. Vuokralaisen tulee pitää vuokra-alueen Gräsanlaaksonreitin puoleiset reunat kasvipeitteisinä. Eläinten liikkumisen turvaamiseksi koko vuokra-aluetta ei saa aidata tai aitaan on jätettävä eläimille kulkuaukkoja. Vuokra-alueen lumia ei saa aurata viher- ja virkistysalueen puolelle, sillä auratut lumet vaurioittavat ekologisen yhteyden kasvillisuutta sekä lisäävät ympäristön roskaantumista.

4.9 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.

5 MAKSUT

5.1 Vuokran määrä

Vuokra on 67 600 € vuodessa (perusvuokra).

Vuokra on määritetty nykyisen maankäytön ja käyttötarkoituksen mukaisesti. Mikäli vuokralainen haluaa toteuttaa vuokra-alueelle lisätoimintoja, on siitä sovittava ensin vuokranantajan kanssa.

5.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 joulukuun indeksiluku (2338). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2028 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 kalenterivuosineljänneksittäin vuokranantajan osoittamalle tilille. Eräpäivä on kunkin kalenterivuosineljänneksen ensimmäisen kuukauden viimeinen päivä.

5.4 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.

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 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 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. Vuokralainen on hallinnut vuokra-aluetta jo ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista alkaen 5.3.2003.

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 x. xkuuta 2026

ALLEKIRJOITUKSET

ESPOON KAUPUNKI

[nimi]

[asema]

BC REAL ESTATE 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 tai tämän määräämän allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän vuokrasopimuksen.