

MAANVUOKRASOPIMUS / luonnos

VUOKRANANTAJA

Espoon kaupunki 0101263-6
Postiosoite: Tonttiyksikkö, PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puhelin: (09) 81 621
Päätös: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
[xx.xx.20xx] § [xx], lainvoimainen

VUOKRALAINEN

Kameleonten Ab (Y-tunnus 2877947-4)
c/o Ralf Wahlsten
Trädgårdsvägen 6
02700 KAUNIAINEN

VUOKRA-ALUE

Espoon 51. kaupunginosa (Leppävaara), korttelin 51155 tontti 5
Kiinteistötunnus: 49-51-155-5, 2 370 m² suuruinen alue kiinteistöstä
49-51-9903-27 ja 13 m² suuruinen alue kiinteistöstä
49-51-155-2
Pinta-ala: 17 464 m²
Rakennusoikeus: 15 500 k-m²
Asemakaavamerkintä: YU (Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten
korttelialue), VU (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue),
VL (lähivirkistysalue), VU-1 (urheilu- ja
virkistyspalvelujen alue)
Osoite: Monikonkatu 8, 02280 ESPOO

Vuokra-alue on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

1. VUOKRASUHTEEN KESTO

1.1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 25 vuotta alkaen sopimuksen allekirjoittamisesta.

1.2 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 vuokramiehelle annetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan mukaiseen käyttöön.

2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokra-alueelle on rakennettava asemakaavaa noudattaen urheiluhalli. Tontin 49-15-155-5 rakennusoikeudesta 70 % (10 850 k-m²) on toteutettava vuokra-alueelle rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-alueen hallinnan luovutuksesta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakennusvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa sekä rakentamismääräyksiä.

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

Vuokralainen huolehtii kaikista rakennushankkeen ja toimintansa edellyttämistä viranomaisluvista.

2.3 Kunnossapito ym.

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.

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

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. Siinä tapauksessa, että vuokralainen on aiheuttanut pilaantumisen, vastaa tällaisista kustannuksista aina vuokralainen.

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 vuokranantajan niin vaatiessa 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 alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

2.5 Katselmuksel

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

Vuokra-alueeseen ei kohdistu rasitteita tai vastaavia eikä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjä rasituksia tai rajoituksia. Kiinteistön 49-51-9903-27 rasiustodistukselta ilmenevä vuokraoikeus ei kohdistu tämän maanvuokrasopimuksen mukaiseen vuokra-alueeseen.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella sijaitsevan tekonurmen poistamisesta kustannuksellaan, mikäli liikuntapalvelujen kanssa ei toisin sovita.

Vuokra-alueella sijaitsee valaisinpylväitä ja niitä palvelevia sähköjohtoja. Kaupunki purkaa kustannuksellaan valaisinpylväät ennen vuokra-alueen hallinnanluovutusta. Vuokralainen poistaa kustannuksellaan käytöstä poistuneet sähköjohdot.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään vuokra-alueella sijaitsevat muut johdot ja putket. Mahdollisesti tarvittavista johto- tai putkisiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

Vuokralainen saa oikeuden Monikonkadun päästä vuokra-alueelle johtavaan urheiluhallia palvelevaan huoltoajoon asemakaavan ja oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn mukaisesti. Siltä osin, kun huoltoyhteys on asemakaavan mukaisen merkinnän alueella pp/h, sopii vuokralainen huoltoyhteyden ja kevyenliikenteen yhteyden järjestämisestä ja yhteyden kunnossapidosta kaupunkitekniikan keskuksen / liikuntapalvelujen kanssa. Siltä osin, kun huoltoyhteys on asemakaavan mukaisen merkinnän alueella h, vastaa vuokralainen yhteyden rakentamisesta ja kunnossapidosta kustannuksellaan. Merkintöjen pp/h ja h raja tarkentuu myöhemmässä suunnitteluvaiheessa.

Vuokralainen saa oikeuden Veräjätienkadun päästä Leppävaaran urheiluaukion ja Monikonkujan kautta vuokra-alueelle johtavaan urheiluhallia palvelevaan huoltoajoon ja pelastustiehen oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn mukaisesti. Vuokralainen sopii huolto- ja pelastusyhteyden rakentamisesta ja kunnossapidosta kaupunkitekniikan keskuksen / liikuntapalvelujen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa.

Tontin 49-51-155-5 länsiosassa sijaitseva Suunnistajanpolku-niminen kevyenliikenteen yhteys sisältyy vuokra-alueeseen ja on yleisessä käytössä niin kauan, kunnes kaupunkitekniikan keskuksen toimesta on rakennettu korvaava yhteys vuokra-alueen ulkopuolelle. Niin kauan, kun Suunnistajanpolku on yleisessä käytössä, vastaa sen kunnossapidosta kaupunki.

2.7 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

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

Vuokralaisen, jolle tämä vuokraoikeus on siirtynyt, tulee hakea vuokraoikeutensa kirjaamista siten kuin maakaarissa (540/95) säädetään.

Uuden vuokralaisen tulee myös viipymättä ilmoittaa siirrosta vuokranantajalle. Ilmoitukseen tulee liittää jäljennös saantoasiakirjoista.

3. MAKSUT

3.1 Vuokran määrä

Vuokra on 80 275 euroa vuodessa (perusvuokra).

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun vuokra-alueen hallinta on siirtynyt vuokralaiselle tämän sopimuksen kohdan 5.11. mukaisesti.

Tontin vuosivuokra on määritetty kerrosalan 15 500 k-m² mukaisesti. Kerrosala jakautuu liikuntatiloihin ja muihin tiloihin (mm. kaupalliset ja hallinnolliset tilat, kokoontumis- ja toimistotilat sekä vuokrattavat tilat). Vuosivuokra on määritetty muiden tilojen osalta, yhteensä 1 400 k-m², rakennusoikeuden pääoma-arvon

yksikköhintaan 190 e/k-m². Vuosivuokra on määritetty liikuntatilojen osalta, yhteensä 14 100 k-m², rakennusoikeuden pääoma-arvon yksikköhintaan 190 e/k-m², josta vuokraa (5 % pääoma-arvosta) peritään 50 %:a niin kauan, kun tilat ovat liikuntakäytössä. Kohdan 3.1 ensimmäisessä kappaleessa todetussa vuosivuokrassa on huomioitu tämä vähennys. Vuokra peritään täysimääräisenä, mikäli liikuntatilat siirtyvät pois liikuntakäytöstä. Mikäli liikuntatilojen ja muiden tilojen käyttötarkoituksijakauma muuttuu vuokrakauden aikana enemmän kuin 200 k-m² osalta, on vuokranantajalla oikeus muuttaa vuokran määrä vastaamaan tilojen todellista käyttöä. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan muutoksista vuokranantajalle viivytyksettä.

3.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 tammikuun indeksiluku. Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain 1.1.2022 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi tai pienempi.

3.3 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.

3.4 Muut maksut

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokraoikeutta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta. Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

3.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen, jolle vuokraoikeus on siirtynyt, on velvollinen maksamaan myös ne vuokrat viivästyskorkoineen, 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.

4. LUNASTAMINEN

4.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantaja ei lunasta vuokra-alueella olevia rakennuksia.

4.2 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen vie pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä siistii alueen, mikäli vuokranantajan kanssa ei toisin sovita.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne 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.

4.3 Vuokralaisen lunastusoikeus

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

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1. Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralainen rakentaa tuhoutuneen tilalle entistä vastaavan rakennuksen. Vuokralainen aloittaa rakennustyön vuoden kuluessa ja saattaa sen loppuun 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 määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin vuokra-alueen kohdalla olevaan 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.

5.3 Viivästyskorko

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

5.4 Sopimuksen irtisanominen

Vuokrasopimus voidaan irtisanoa maanvuokralaissa (258/1966) mainituin perustein.

5.5 Vuokraoikeuden kirjauttaminen

Vuokralainen hakee vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti.

5.6 Kiinnitys

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

5.7 Panttaussitoumus

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

5.8 Kohteeseen tutustuminen

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

5.9 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut vuokrakiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus
2. kaavakartat ja -määräykset

5.10 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdolliset aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

5.11 Vuokra-alueen hallinta

Vuokralainen on ilmoittanut, ettei vuokra-alueen rakentamista ole tarkoitus aloittaa välittömästi vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ja tämän vuoksi vuokralainen on pyytänyt, että vuokra-alueen hallinta siirtyy vuokralaiselle vasta lähempänä vuokra-alueelle rakennettavan urheiluhallin rakentamistöiden käynnistymistä.

Vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle (tonttiyksikkö) kirjallisesti vähintään yhtä (1) kuukautta ennen kuin vuokralaisella on tarve vuokra-alueen hallinnalle.

Vuokralainen hyväksyy, että ennen vuokra-alueen hallinnan siirtymistä vuokralaiselle, vuokra-alue on Espoon kaupungin liikuntapalvelujen hallinnassa urheilukenttäkäytössä.

Mikäli vuokra-alueen hallinta ei ole siirtynyt vuokralaiselle 31.5.2022 mennessä, vuokralainen ja vuokranantaja allekirjoittavat tämän maanvuokrasopimuksen päättämistä koskevan sopimuksen. Lisäksi vuokralainen sitoutuu allekirjoittamaan kirjaamisviranomaisen hakemukset koskien kiinnitysten kuolettamista ja vuokraoikeuden lakkaamista.

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun vuokra-alueen hallinta on siirtynyt vuokralaiselle.

LIITTEET Kartta vuokra-alueesta
Kartta huolto- ja pelastusyhteyksistä

PÄIVÄYS Espoossa . .2021

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä vuokrasopimus on tehty kahtena samasanaisena kappaleena.

ESPOON KAUPUNKI

Olli Isotalo
teknisen toimen johtaja

KAMELEONTEN AB

Päätösvalta ja allekirjoittaminen

Kaupunginvaltuusto on siirtänyt päätösvallan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle (Hallintosääntö I osa 2. luku 5 §). Teknisen toimen johtaja on valtuutettu laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän vuokrasopimuksen.