

MAANVUOKRASOPIMUS (NELJÄNTUULENSILTA)

VUOKRANANTAJA

Espoon kaupunki 0101263-6
Postiosoite: Tonttiyksikkö, PL 49, 20270 ESPOON KAUPUNKI
Puhelin: (09) 81 621
Päätös: Kaupunginhallitus [xx.xx.2021 § xx], lainvoimainen

VUOKRALAISET

YIT Suomi Oy perustettavan / perustettavien yhtiöiden lukuun osuudella 4840 / 19040
Y-tunnus 2225737-6
Panuntie 11
PL 36
00620 HELSINKI

Asunto Oy Espoon Itätuuli osuudella 5350 / 19040
Y-tunnus 3160594-2
c/o YIT Suomi Oy
Panuntie 11
PL 36
00620 HELSINKI

Kiinteistö Oy Kielas osuudella 8850 / 19040
Y-tunnus 0101845-6
c/o YIT Suomi Oy
Panuntie 11
PL 36
00620 HELSINKI

Vuokralaiset jäljempänä kukin erikseen "Vuokralainen" ja yhdessä "Vuokralaiset".

Vuokralaiset ovat maanvuokralaisina / omistajina Espoon kaupungin korttelin 12205 tontilla 4 ja kortteliin 12005 myöhemmin lohkomalla muodostettavilla tonteilla 9, 10 ja 11.

TOTEUTTAJA

YIT Suomi Oy
Y-tunnus 2225737-6
Panuntie 11
PL 36
00620 HELSINKI
jäljempänä "Toteuttaja"

YIT Suomi Oy toimii kaupan kohteen toteuttajana. Myyjä ja Toteuttaja sopivat tämän kauppakirjan kanssa samanaikaisesti allekirjoitettavalla Tapiolan keskuksen länsiosan kokonaissopimuksella (**Kokonaissopimus**), johon tämä kauppakirja liittyy, tontin 49-12-205-4 ja kortteliin 12005 muodostettavien tonttien sekä niihin liittyvien eräiden julkisten alueiden (jotka muodostavat yhdessä Kokonaissopimuksen sopimusalueen) suunnittelun ja toteuttamisen

ehdoista ym. Myyjän ympäristövastuu on edellä mainitun Kokonaissopimuksen mukainen.

VUOKRA-ALUE

Liitekarttaan merkitty alue Neljäntuulensillan katukiinteistöstä 49-12-9901-0 pysäköintilaitoksen osan ja polkupyöräpysäköinnin sijoittamista varten. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 392 m² ja pysäköintilaitos sijoittuu alueelle yhteen tasoon ja polkupyöräpysäköinti toiseen tasoon. Vuokra-alue sijaitsee tasojen +1,245 ja +10,185 ...+11,585 välissä. Vuokra-alueen alimman korkeusaseman raja sijaitsee anturan alapinnassa ja ylimmän korkeusaseman raja sijaitsee vesieristeen suojabetonin yläpinnassa.

1. VUOKRASUHTEEN KESTO

1.1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 60 vuotta alkaen sopimuksen allekirjoittamisesta.

1.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisilla on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle kaupungin periaatteita noudattaen samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralaiset ovat täyttäneet kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) alue on muutoinikin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralaiset ovat ilmoittaneet kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaisille, milloin yksi tai useampi niistä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokramiehelle annetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Kullakin vuokralaisella on muista vuokralaisista riippumaton oikeus vuokrata uudelleen tämän sopimuksen mukainen vuokra-alue vuokrakauden päätyttyä.

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

Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa sekä rakentamismääräyksiä.

Vuokralaiset vastaavat rakentamisen perustamistavasta. Vuokralaisten tulee tehdä rakennushankkeiden toteuttamiseksi tarvittavat maaperäselvitykset.

Vuokralaiset huolehtivat kaikista rakennushankkeidensa ja toimintansa edellyttämistä viranomaisluvista.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralaiset huolehtivat vuokra-alueelle rakentamiensa rakennusten sekä rakenteiden kunnossapidosta ja tarvittavasta peruskorjauksesta kustannuksellaan.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai peruskorjauksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisilla ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

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

Vuokralaiset ovat tietoisia, että Tapiolan keskuksen tonttien välillä tullaan laatimaan erillinen yhteisjärjestelysopimus, joiden ehtoja osapuolet sitoutuvat noudattamaan. Edellä mainitun yhteisjärjestelysopimuksen lisäksi vuokralaisten omistamien tai maanvuokraoikeuksien nojalla hallitsemien tonttien välillä tullaan allekirjoittamaan niiden keskinäisiä rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksia.

2.4a Roskaantuminen

Vuokralaiset huolehtivat siitä, että vuokra-alue ei niiden toimesta eikä muutoinkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin roskaantunut, vuokralaiset huolehtivat puhdistamisesta siten kuin jätelain (646/2011) 8 luvussa säädetään.

2.4b 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 olisivat 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, vuokralaisten 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.

Vuokralaiset huolehtivat siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisten toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana pilaantunut, vuokralaiset huolehtivat alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain (527/2014) 14 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralaiset laiminlyövät tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokramiesten lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokramiehiltä.

Vuokra-aikana tapahtuneesta pilaantumisesta vastaa kustannuksellaan pilaantumisen aiheuttaja tai aiheuttajat toteutuneiden rakennusoikeuksiensa

suhteessa. Mikäli pilaantumisen aiheuttaja ei ole tiedossa, jaetaan tässä kohdassa mainitut kustannukset kaikkien vuokralaisten kesken niiden toteutuneiden rakennusoikeuksien suhteessa.

Vuokralaiset laadittavat viipymättä vuokra-ajan päätyttyä, mikäli vuokrasopimusta ei uusita kohdan 1.2 mukaisesti, kustannuksellaan riittävän asiantuntemuksen omaavalla konsultilla vuokra-alueen maaperän pilaantuneisuus selvityksen ja toimittavat sen vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Edellä tarkoitettujen selvityksen kustannukset jaetaan vuokralaisten kesken niiden toteutuneiden rakennusoikeuksien suhteessa.

2.5 Alivuokraus

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

2.6 Katselmuksel

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovat vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta vuokranantaja ilmoittaa ennalta vuokralaisille.

2.7 Rasitteet ja vastaavat

Vuokralaiset ovat tietoisia, että vuokrattavaa kiinteistöä (49-12-9901-0) rasittaa kuusi olemassa olevaa vuokraoikeutta. Tällä maanvuokrasopimuksella vuokrattava alue on erillinen aikaisemmin vuokratuista alueista.

Vuokralaiset ovat tietoisia, että kiinteistöön 49-12-9901-0 kohdistuu maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukainen (käyttöoikeuden rajoitus) lunastus koskien metroa varten lunastettavaa maanalaisista aluetta, toimitusnumero 2010-346492. Vuokranantajalle tulee jäämään MRL 96 §:n mukaiseen lunastukseen perustuva pysyvä käyttöoikeus metron edellyttämiin alueisiin kiinteistön 49-12-9901-0 siltä osin, kun se on maanalaisen asemakaavan piirissä. Kaupunki pidättää hallintaoikeuden maanalaisen asemakaavan tarkoittamaan alueeseen, kunnes em. lunastustoimitus on saatettu loppuun. Vuokralaiset sitoutuvat myötävaikuttamaan lunastustoimitukseen ja olemaan valittamatta lunastustoimitukseen liittyvistä viranomaispäätöksistä.

Vuokralaiset ovat tietoisia, että rakentamiseen vaikuttaa maanalainen metrotunneli. Vuokralaiset ovat tutustuneet ja sitoutuvat noudattamaan HKL:n laatimaa toimintaohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä 31.5.2017".

2.8 Vuokraoikeuden siirto

Kullakin vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle ainoastaan omistamansa tontin tai sen koko alueeseen kohdistuvan maanvuokraoikeiden nojalla hallitsemansa tontin luovutuksen yhteydessä, kulloinkin kyseessä olevan tontin uudelle omistajalle tai vuokraoikeuden haltijalle.

Luovutuskirjan liitteeksi on otettava tämä maanvuokrasopimus.

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

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

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

3. MAKSUT

3.1 Vuokran määrä

Kertakaikkinen vuokrakorvaus on 40 511 euroa. Korvaus on määritetty 392 m² pinta-alan mukaan. Mikäli pinta-ala muuttuu, korvausta tarkistetaan vastaavasti. Kaupunki ei kuitenkaan palauta osaa vuokrakorvauksesta, mikäli muutos johtaisi korvauksen alenemiseen.

Kertakorvaus sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2020 marraskuun indeksiluku. Kertakorvausta ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

Kertakorvaus maksetaan viimeistään vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Espoon kaupungin tilille FI52 8000 1870 6520 06.

Vuokralaiset vastaavat tämän kohdan mukaisesta kertakaikkisesta vuokrakorvauksesta asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksiensa suhteessa:

YIT Suomi Oy perustettavan / perustettavien yhtiöiden lukuun	4840 / 19040
Asunto Oy Espoon Itätuuli	5350 / 19040
Kiinteistö Oy Kielas	8850 / 19040

Selvyyden vuoksi todetaan, että Asunto Oy Espoon Itätuulella on käytettävissään maanvuokraoikeuden nojalla hallitsemansa tontin (kiinteistötunnus 49-12-205-4) asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta (5700 kem²) vain 5350 kem².

3.2 Kustannustenjako

Ellei tässä sopimuksessa tai muutoin ole toisin sovittu, vuokralaiset vastaavat kaikista tämän maanvuokrasopimuksen perusteella syntyvistä kustannuksista kohdassa 3.1 esitetyssä asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksiensa suhteessa.

Maanvuokra-alueelle sijoitettavien rakenteiden ja tilojen omistuksesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä niistä syntyvien kustannusten jakamisesta sovitaan erikseen Espoon kaupungin korttelin 12205 tontin 4 ja kortteliin 12005 myöhemmin lohkomalla muodostettavien tonttien 9, 10 ja 11 välisessä yhteisjärjestelysopimuksessa.

4. LUNASTAMINEN

4.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Siinä tapauksessa, että tätä vuokrasopimusta ei vuokratuoden päätyttyä, uusita tämän sopimuksen kohdan 1.2 mukaisesti, vuokranantaja on oikeutettu ja velvollinen lunastamaan vuokralaisten omistamat, vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset siltä osin, kun ne toimivat vuokra-alueen päällä sijaitsevan katualueen rakenteena.

Tällöin vuokranantajan ja vuokralaisten keskinäisin neuvotteluin sovitaan, miten mahdollinen rakenteiden purku voidaan tehdä ja miten sen seurauksena rakenteiden jäykistäminen ja tiloissa olevat toiminnot korvataan muilla tavoin.

4.2 Lunastamatta jäävä omaisuus

Siltä osin, kun vuokranantaja ei tarvitse lunastamiensa rakennusten osia vuokra-alueen päällä sijaitsevan katualueen rakenteena, kukin vuokralainen vuokrasuhteen päättyessä, edellyttäen että vuokrasopimusta ei uusita kohdan 1.2 mukaisesti, vie pois omistamansa laitteet ja laitokset sekä siistii alueen.

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

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

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1. Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva yhden tai useamman vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralainen/vuokralaiset rakentavat tuhoutuneen tilalle entistä vastaavan rakennuksen. Vuokralainen/vuokralaiset aloittavat rakennustyön vuoden kuluessa ja saattavat sen loppuun kolmen vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

5.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Ellei toisin erikseen kirjallisesti sovita, vuokralaisten 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 katuun tai yleistä aluetta ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralaiset huolehtivat kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen ja yleisten alueiden osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

5.3 Viivästyskorkeus

Viivästyskorkeus 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

Kukin vuokralainen hakee vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti.

5.6 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralaiset ovat tutustuneet vuokra-alueeseen.

5.7 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralaiset ovat tutustuneet vuokrakiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

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

Vuokralaiset ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

5.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdolliset aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Länsi-Uudenmaan kärjäoikeudessa.

LIITTEET

1. Kartta vuokra-alueesta
2. Leikkauskuva vuokra-alueesta

PÄIVÄYS Espoossa [xx.xx.2021]

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä vuokrasopimus on tehty viitenä samasanaisena kappaleena.

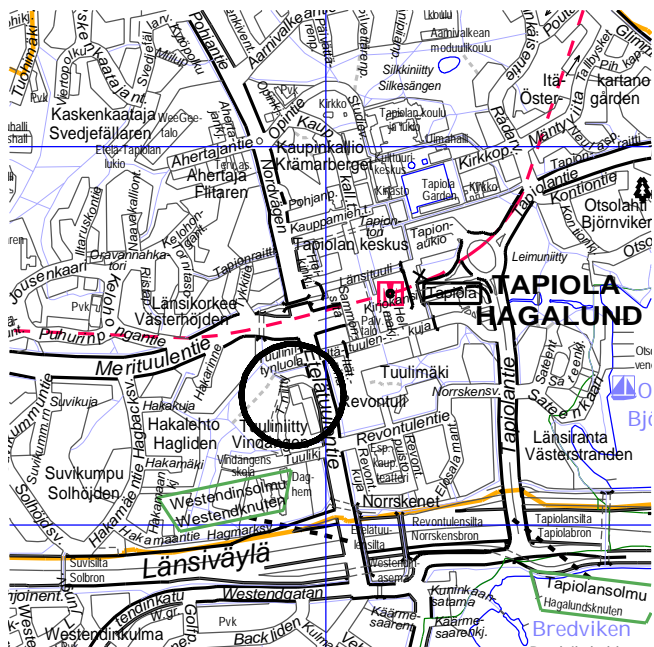
ESPOON KAUPUNKI

YIT SUOMI OY PERUSTETTAVAN/PERUSTETTAVIEN YHTIÖIDEN LUKUUN

ASUNTO OY ESPOON ITÄTUULI

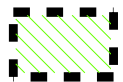
KOY KIELAS

YIT SUOMI OY



ALUEEN VUOKRAUS

12. Tapiola
 kiinteistö 49-12-9901-0 (katualue)
 Vuokra-alue tasojen +1,245 ja
 +10,185...+11,585 välissä



ko. alue

