

MAANVUOKRASOPIMUSLUONNOS luonnos sitoumuksetta 5.12.2022**VUOKRANANTAJA**

Espoon kaupunki Y-tunnus 0101263-6
Postiosoite: Tonttiyksikkö, PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puhelin: (09) 81 621
Päätös: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
5.12.2022 § xx, lainvoimainen

Jäljempänä "**Vuokranantaja**".

VUOKRALAINEN

Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy
Y-tunnus: 2352732-3
Postiosoite: Tuulikuja 2, 02100 ESPOO
Osuus: 1453/10000

Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkki
Y-tunnus: 3319379-3
c/o Asianajotoimisto Project Law Oy
Museokatu 8 A 8, 00100 Helsinki
Osuus: 8253/10000

As. Oy Espoon Pohjoisviitta
Y-tunnus: 3177582-9
Postiosoite: PL 114, 00101 Helsinki
Osuus: 187/10000

As. Oy Espoon Tyrsky
Y-tunnus: 3310700-7
c/o PL 114, 00101 Helsinki
Osuus: 107/10000

Yllä todetut jäljempänä yhdessä "**Vuokralainen**".

VUOKRA-ALUE

Espoon kaupungin 31. kaupunginosan (Finnoo) korttelin 31125 kiinteistö 49-31-125-10.

Kiinteistö: n. 2429 m²
Asemakaavamerkintä: LPA-1 Autopaikkojen korttelialue
Osoite: Finnoonsilta 13, 02270 Espoo

Vuokrattava alue on osoitettu sopimuksen liitteenä olevassa kartassa.

1. VUOKRASUHTEEN KESTO

1.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 60 vuotta alkaen tämän 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 viimeistään yhtä vuotta ennen vuokrakauden 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.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

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

2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokra-alueelle on rakennettava pysäköintirakennus. Pysäköintirakennus on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

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

Vuokra-alueelle voidaan sijoittaa myös As. Oy Espoon Pohjoisviitan ja As. Oy Espoon Tyrskyn oleskelu- ja leikkipihat.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään vuokra-alueella mahdollisesti sijaitsevat johdot ja putket. Mahdollisesti tarvittavista johto/putkisiirroista tai käytöstä poistettujen johtojen/putkien poistosta ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa sekä rakentamismääräyksiä.

Vuokralainen vastaa rakentamisen perustamistavasta. Vuokralaisen tulee tehdä rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavat maa- ja kallioperäselvitykset.

Vuokralainen huolehtii kaikista rakennushankkeensa ja toimintansa edellyttämistä viranomaisluvista.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen huolehtii 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.

2.4a Roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen 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 vuokra-alueella mahdollisesti ennen vuokraa-aikaa sijainneiden vähäisten roskien tai jätteiden käsittelystä kustannuksellaan.

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 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 ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikön kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokralainen kuitenkin vastaa alueella mahdollisesti sijaitsevien jätejakeiden asianmukaisesta käsittelystä ja niiden kustannuksista rakentamisen yhteydessä.

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 viipymättä 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 vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

2.5 Alivuokraus

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

2.6 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. Katselmuksesta vuokranantaja ilmoittaa ennalta vuokralaisille.

2.7 Rasitteet ja vastaavat

Rasitustodistuksen (xx.xx.2022) mukaan vuokrattavaan alueeseen ei kohdistu rasitteita. Vuokrattavaan alueeseen ei myöskään kohdistu voimassa olevia käyttöluhia.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokranantaja on allekirjoittanut liitteen mukaisen sitoumuksen yhteisjärjestelysopimuksen tekemisestä ja / tai rasitteista sopimisesta Espoon 31. kaupunginosan korttelissa 31125. Vuokralainen sitoutuu vuokra-alueen osalta myötävaikuttamaan ja allekirjoittamaan sitoumuksen mukaisesti tarvittavat sopimukset.

2.8 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. 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

Vuosivuokra on yhteensä 11 300 euroa (perusvuokra). Vuokra laskutetaan vuokralaisilta seuraavasti:

Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkki	9326 euroa vuodessa
Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy	1642 euroa vuodessa
Asunto Oy Espoo Pohjoisviitta	211 euroa vuodessa
Asunto Oy Espoon Tyrsky	121 euroa vuodessa

3.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2022 lokakuun indeksiluku. Vuokra tarkistetaan 1.2.2024 alkaen kalenterivuositain 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 kaksi kertaa vuodessa; maaliskuussa 31.3. ajalta 1.1.-30.6. ja syyskuussa 30.9. ajalta 1.7-31.12.

3.4 Maksamattomat vuokrat

Vuokranantaja lähettää vuokralaskut vuokrasopimukseen merkittyihin vuokralaisten osoitteisiin. Vuokralaisen tulee aina viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle vuokrasopimukseen merkityn laskutusosoitteen muutoksesta.

Vuokralainen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, on velvollinen maksamaan myös ne vuokrat viivästyskorkoineen, jotka edellinen vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

4. LUNASTAMINEN

4.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantaja ei lunasta vuokra-alueella olevia rakennelmia tms.

4.2 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen vie pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä siistii alueen. Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisten omaisuutta ei ole poistettu vuokra-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.

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennelma tms. tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennelma tms. Rakennustyö on aloitettava vuoden kuluessa ja loppuunsaatettava 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 määräytyvät sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

5.3 Viivästyskorko

Viivästyskorko on korkolain (633/73) 4 §:n 1 momentin mukainen.

5.4 Sopimuksen päättäminen

Sopijapuolella on oikeus irtisanoa tai purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

5.5 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralainen hakee vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti.

5.6 Kiinnitys

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin

vuokralaisen 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 tutustunut vuokra-alueeseen, vuokra-aluetta koskeviin rekisteriotteisiin sekä vuokra-alueen kaavamääräyksiin- ja karttoihin.

5.9 Muita ehtoja

5.9.1 Design Finnöö -käsikirja

Vuokralainen on tietoinen, että Finnöö alueelle on laadittu Design Finnöö -käsikirja. Käsikirja sisältää kaupunkikuvan ja ympäristörakentamisen kannalta keskeiset designpaikat ja niiden verkostot. Käsikirja määrittää periaatteet ja ohjeistuksen design-teemoille ja niiden toteuttamiselle. Design Finnöö -käsikirja on luonteeltaan suunnittelua ohjaava, ja sen vaatimukset tulee ottaa huomioon vuokra-alueelle toteutettavien kohteiden rakentamisessa.

5.9.2 Rakentamisen yhteensovittaminen

Vuokra-alue rajautuu idässä Finnöönsilta -nimiseen katuun. Finnöönsillan länsireunan kevyen liikenteen väylää ei ole vielä toteutettu lopulliseen tasoonsa. Kevyenliikenteen väylä on tarkoituksenmukaista toteuttaa mahdollisuuksien mukaan samanaikaisesti kortteleiden 31124 ja 31125 hankkeiden kanssa. Vuokralainen on velvollinen sopimaan yhteensovittamisesta tarkemmin Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskuksen kanssa, kun vuokra-alueen rakentaminen alkaa.

Vuokralainen on tietoinen korttelia 31125 rajaavien katujen lopullisesta korkeusasemasta, joka ostajan tulee kustannuksellaan huomioida kaupan kohteen rakentamisessa siten kuin on ohjeistettu kaavamääräyksissä.

Vuokralainen on tietoinen, että kaupan kohteen ja sen naapuritonttien välinen piha- alue tulee perustaa siten, ettei kadulle aiheudu painumia.

5.9.3 Maanalainen ajoyhteys

Asemakaavan mukaan ajoyhteys vuokra-alueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen tapahtuu Espoon kaupungin Finnöönsillan katualueelle toteuttaman maanalaisen ajoyhteyden kautta. Ajoyhteyden toteuttaminen on vielä osittain kesken. Ajoyhteyden kustannukset tulevat olemaan tämänhetkisen arvion mukaan noin 2,7 miljoonaa euroa. Vuokralaiset

Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkki ja Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy, jotka vastaavat pysäköintilaitosten toteuttamisesta vuokra-alueelle, sitoutuvat sopimaan Espoon kaupungin kanssa erillisellä sopimuksella ajoyhteyden rakentamisen kustannuksien korvaamisesta sekä ajoyhteyden käyttämisestä ja kunnossapidosta yms. Ajoyhteyden rakentamiskustannukset jaetaan vuokra-alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen ja tulevan Finnoon keskuksen pysäköintilaitoksen kesken suunniteltujen pysäköintipaikkojen lukumäärien mukaisessa suhteessa. Tämänhetkisen arvion mukaan ajoyhteyden kustannukset per pysäköintipaikka ovat noin 2420 euroa (alv 0%).

5.9.4 Metron rakenteet ja metrotunneli

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteen rakentamiseen vaikuttaa kaupan kohteen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat metron rakenteet ja metrotunneli sekä mahdollinen metron liikennöinti. Ostaja on tutustunut ja sitoutuu noudattamaan HKL:n laatimaa toimintaohjetta ”Työskentely metroradan läheisyydessä 5.10.2018”.

5.9.5 Länsimetron ajotunneli ja HSY:n jätevesitunneli

Alueella sijaitsee Länsimetron ajotunneli ja HSY:n Blominmäen jätevesitunnelit, jotka aiheuttavat rajoitteita maankäytölle. Suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava HKL:n toimintaohjetta ”Työskentely metroradan läheisyydessä 5.10.2018” sekä HSY:n ohjetta ”Ohjeita vesihuoltoon liittyvien tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta 22.8.2022”.

6. ERIMIELISYYKSIEN SELVITTÄMINEN

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

LIITTEET Kartta

Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen tekemisestä ja / tai rasitteista sopimisesta 7.11.2022

PÄIVÄYS Espoossa . .202

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä vuokrasopimus on tehty viitenä (5) samanasaisena kappaleena, yksi kullekin osapuolelle.

ESPOON KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY FINNONSILLAN PARKKI

ASUNTOSÄÄTIÖN VUOKRA-ASUNNOT OY

ASUNTO OY ESPOON POHJOISVIITTA

ASUNTO OY ESPOON TYRSKY

Päätösvalta ja allekirjoittaminen

Kaupunginvaltuusto on hallintosäännöllä siirtänyt päätösvalan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle (Hallintosääntö I osa, 2 luku 5 §). Tontin vuokrausta koskevassa päätöksessään jaosto on valtuuttanut kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän vuokrasopimuksen.