

## MAANVUOKRASOPIMUSLUONNOS

### VUOKRANANTAJA

Espeen kaupunki	Y-tunnus 0101263-6
Postiosoite:	Tonttiyksikkö, PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puhelin:	(09) 81 621
Päätös:	Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.11.2023 § xx, (lainvoimainen)

### VUOKRALAINEN

Asunto Oy Kauklahti	(Y-tunnus 0223873-3)
c/o:	Granlund Isännöinti Oy
Postiosoite:	PL 26 00401 Helsinki

### VUOKRA-ALUE

Espeen kaupungin 44. kaupunginosassa sijaitsevat määräalat kiinteistöistä 49-428-7-38, 49-428-4-16 ja 49-44-9902-1.

Vuokra-alueen pinta-ala on noin 3559 neliometriä.

Vuokra-alue on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

Vuokralainen on hallinnut vuokra-aluetta jo aiemmin 26.3.1969 allekirjoitetun ja 28.9.1972 päivitetyn maanvuokrasopimuksen perusteella. Tällä maanvuokrasopimuksella vuokra-alue annetaan uudestaan vuokralle nykyiselle vuokralaiselle siten, että vuokra-aluetta on vähäiseltä osin muutettu.

## 1. VUOKRASUHTEEN KESTO

### 1.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 2.1.2024 ja päättyy 31.12.2063.

### 1.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- 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) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen.

Vuokralainen huolehtii kaikista rakennushankkeensa toteuttamiseen tarvittavista viranomaisluvista.

### 2.2 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 tontilla mahdollisesti ennen vuokraa-aikaa sijainneiden vähäisten roskien tai jätteiden käsittelystä kustannuksellaan.

### 2.3b Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen ensimmäistä vuokrausta tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista vuokra-alueen käytön edellyttämälle tasolle kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla.

Vuokranantajan ja vuokralaisen tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi 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 tällaisissa kustannuksista aina vuokralainen.

Vuokralainen on tuonut ilmi, että vuokra-alueen maaperässä on mahdollisesti rakennusaikaisia rakennusjätteitä.

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 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 periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

#### 2.4 Alivuokraus

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

#### 2.5 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 vuokralaiselle.

#### 2.6 Rasitteet ja vastaavat

Kiinteistörekisteriotteista (26.10.2023) ilmenevät kiinteistöihin kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset.

Rasitustodistusten (26.10.2023) mukaan kiinteistöihin kohdistuu vuokralaisen vuokraoikeuden (49-428-4-16-L2) lisäksi useita muita vuokraoikeuksia, jotka eivät kuitenkaan kohdistu vuokra-alueeseen.

Kaupunki pidättää oikeuden perustaa tarvittaessa vuokra-alueelle rasitteita kunnallisteknisiä johtoja varten.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta sijoittaa vuokra-alueelle kortteli- ja katusuunnitelmien mahdollisesti edellyttämiä pengerryksiä, leikkauksia tai muita rakennelmia. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko.

#### 2.7 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

Vuokra on 47 269 euroa vuodessa (perusvuokra).

Vuokra-ajan ensimmäisenä vuotena (2.1.2024-31.12.2024) vuosivuokra on 50 % täysimääräisestä perusvuokrasta, toisena vuotena (1.1.2025-31.12.2025) 60 %, kolmantena vuotena (1.1.2026-31.12.2026) 70 %, neljäntenä vuotena (1.1.2027-31.12.2027) 80 %, viidentenä (1.1.2028-31.12.2028) vuotena 90 % täysimääräisestä perusvuokrasta.

Perusvuokra veloitetaan täysimääräisenä 1.1.2029 alkaen.

#### 3.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 syyskuun indeksiluku (2311). Vuokra tarkistetaan 1.1.2025 alkaen kalenterivuosittain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Mikäli elinkustannusindeksi nousee vähemmän kuin 1 %, korotetaan vuokraa kuitenkin vuosittain vähintään 1 %:lla (jäljempänä "Minimikorotus").

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään tasotarkistus 1.1.2043. Tällöin määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2015=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2022 asuntohintaindeksin keskimääräistä indeksipistelukua (122,4). Kohdan 3.2 ensimmäisessä kappaleessa todettu elinkustannusindeksiin sidottu tarkistus tai Minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2042 elinkustannusindeksin keski-indeksi.

#### 3.3 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.

### 3.4 Maksamattomat vuokrat

Vuokranantaja lähettää vuokralaskut vuokrasopimukseen merkittyyn vuokralaisen osoitteeseen. 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

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 1.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokra-kauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 5.10 tarkoitetun rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4) puita ja pensaita.

### 4.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 4.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

### 4.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, tämän sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa tämän saatavan asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

#### 4.4 Uudelleen vuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 1.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 4.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään vuotta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 25 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

#### 4.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta, sekä siistimään 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.

### 5. MUUT SOPIMUSEHDOT

#### 5.1 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 loppuunsaattettava 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 (633/73) 4 §:n 1 momentin mukainen.

### 5.4 Sopimuksen päättäminen

Sopijapuolella on oikeus päättää sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

### 5.6 Vuokraoikeuden kirjauttaminen

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.

Jos vuokraoikeuteen kohdistuu muille pantinhaltijoille rekisteröityjä kiinnityksiä, vuokralainen sitoutuu toimittamaan kyseisten pantinhaltijoiden suostumuksen siihen, että vuokranantajan kiinnitys saadaan kohdistaa parhaalle etusijalle vuokraoikeuteen.

### 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 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## 5.10 Rakennukset

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistama rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottoon hyväksymä rakennus.

LIITTEET Kartta

PÄIVÄYS Espoossa xx.xx.2023

## ALLEKIRJOITUKSET

Tämä vuokrasopimus on tehty kahtena (2) samasanaisena kappaleena yksi kummallekin osapuolelle.

ESPOON KAUPUNKI

---

ASUNTO OY KAUKLAHTI

Etunimi Sukunimi  
titteli

## Päätösvalta ja allekirjoittaminen

Kaupunginvaltuusto on hallintosäännöllä siirtänyt päätösvallan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle (II osa, 2 luku 5 §). Tontin vuokrausta koskevassa päätöksessään jaosto on valtuuttanut tonttipäällikön tai maankäyttöasiantuntija, kummankin yksin, laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän vuokrasopimuksen sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.