

MAANVUOKRASOPIMUSLUONNOS

VUOKRANANTAJA

Espoon kaupunki	0101263-6
Postiosoite:	Tonttiyksikkö, PL 49, 20270 ESPOON KAUPUNKI
Puhelin:	(09) 81 621
Päätös:	Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2024 § xx, (lainvoimainen)

VUOKRALAINEN

NCC Property Development Oy (Y-tunnus 1765519-3) perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun
PL 13
00281 Helsinki

VUOKRA-ALUE

Espoon 42. kaupunginosa, kortteli 42004 tuleva tontti 14
Kiinteistötunnus: 49-42-4-14
Pinta-ala: 4 968 m²
Rakennusoikeus: 14 500 k-m²
Asemakaavamerkintä: KTY-1, Toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja tutkimustiloja sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja verstastiloja. Korttelialueelle ei saa rakentaa asuntoja.
Osoite: Ruukintie 10, 02330 ESPOO

Vuokra-alue on osoitettu liitteenä 1 olevalla kartalla.

1. VUOKRASUHTEEN KESTO

1.1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 30 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 veloitteensa;
- 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 toimintaan.

2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokra-alueen rakennusoikeudesta 70 % (yhteensä 10 150 k-m²) on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon seuraavan aikataulun mukaisesti.

Kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vuokra-alueelle on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon noin 4 505 k-m²:n suuruinen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat noin 4 505 k-m²:n suuruisia.

Viiden (5) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vuokra-alueelle on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon vähintään 10 150 k-m²:n suuruinen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 10 150 k-m²:n suuruisia.

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

Vuokranantaja voi perustellusta syystä vuokralaisen kirjallisesta pyynnöstä pidentää rakentamisvelvollisuuksien määräaika kohtuullisesti, jos rakentamisvelvollisuuden täyttämisen määräaika umpeutuu vuokralaisesta riippumattomasta syystä.

Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa sekä rakentamismääräyksiä.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen. Tiedossa ei ole, että tontilla olisi siirrettäviä johtoja.

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.

2.4a 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.

2.4b Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrausta tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että tontti 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 tai vähäistä suurempaa roskaantumista, 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.

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

2.6 Katselmuksset

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 vuokralaiselle.

2.7 Rasitteet ja vastaavat

[Tämä kohta päivitetään ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista, kun tarvittavat rasitteet ovat tiedossa.]

Kiinteistöä 49-42-4-12 rasittaa 23.5.2024 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 17.6.2023 rekisteröity kulkuyhteys asemakaava-alueella (049-2023-K61). Kyseinen kulkuyhteys on voimassa 31.12.2025 saakka tai kunnes korttelia 42004 koskeva yhteisjärjestelysopimus on tullut voimaan.

Vuokralainen on tietoinen, että kiinteistöjä 49-42-4-10 ja 49-42-4-12 koskeva rasitesopimus on allekirjoitettu 24.11.2023. Kyseisessä rasitesopimuksessa on sovittu, että kiinteistöllä 49-42-4-12 on pysyvänä rasitteena oikeus sijoittaa ja käyttää kiinteistöllä 49-42-4-10 sijaitsevaa kulkuyhteyttä kiinteistöllä 49-42-4-12 sijaitsevan rakennuksen hätäpoistumistiekäytössä.

Kiinteistö 49-42-4-14 sijoittuu kortteliin 42004, jota koskien tullaan laatimaan tai ollaan laadittu seuraavat sopimukset:

- pysäköintiä koskeva sopimus
- yhteisjärjestelysopimus ja
- toteuttamissopimus ml. kunnallistekninen sopimus

Vuokralainen sitoutuu kiinteistön 49-42-4-14 osalta myötävaikuttamaan edellä todettujen sopimusten tekemiseen korttelissa 42004 toteutettavien hankkeiden edellyttämässä aikataulussa.

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

Vuokra on 226 300 euroa vuodessa (perusvuokra).

Perusvuokra on johdettu opetustilojen sekä tutkimus- ja toimistotilojen pääoma-arvosta siten, että opetustiloihin kohdistuvasta pääoma-arvosta perusvuokra on 5 % vuodessa, ja tutkimus- ja toimistotiloihin kohdistuvasta pääoma-arvosta 6 % vuodessa. Opetustiloja vuokra-alueella on noin 11 000 k-m² ja tutkimus- ja toimistotiloja 3500 k-m².

Vuosivuokrasta laskutetaan vaiheen 1 osuutta vastaavan rakennusoikeuden 4 505 k-m² mukaisesti 82 442 euroa. Tämä vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin kohdan 3.2 mukaisesti.

Kun vaiheen 2 rakentaminen käynnistyy, laskutetaan vuosivuokra koko kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta 14 500 k-m². Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan tonttiyksikölle rakentamisen aloittamisesta kaksi (2) kuukautta ennen vaiheen 2 rakentamisen aloittamista. Ennen rakentamista tonttiyksikkö suorittaa vuokra-alueella katselmuksen.

3.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2024 huhtikuun indeksiluku (indeksiluku). Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain 1.1.2025 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. Vuokra-antaja on tietoinen, että vuokralaisen on tarkoitus hankkia vuokra-alueelle rakennettavalle kohteelle sijoittaja, jolle vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden.

Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttymistä ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin 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 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 on oikeus ostaa vuokra-alue.

Osto-oikeus on voimassa neljä (4) vuotta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Tontin kauppahinta on 4 312 500 euroa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2024 huhtikuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenesi. Tämä kauppahinta on voimassa kahdeksantoista (18) kuukautta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen kauppahinta määritetään myyntiajankohdan markkina-arvoon perustuen.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan osto-oikeuden käyttämisestä viimeistään kaksi (2) kuukautta ennen osto-oikeusajan päättymistä.

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 katuun tai yleistä aluetta ei ole säädettyä 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. Yhteisjärjestelysopimuksessa sovitaan tarkemmin näistä korttelin sisäisistä kunnossa- ja puhtaanapidon vastuun jakautumisesta korttelin kiinteistöjen välillä.

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

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 tutustunut vuokra-alueeseen.

5.9 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut vuokrakiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus
2. rasitustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. pöytäkirja tontin lohkomisesta karttoineen
5. kaavakartat ja -määräykset

Vuokralainen on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

5.10 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdolliset aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

LIITTEET Kartta