

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

WelCo Oy	Y-tunnus 3236418-3
Postiosoite:	Sammaltie 14, 90620 Oulu
sähköposti:	info@welco.fi

VUOKRA-ALUE

Espoon kaupungin 80. kaupunginosasta kiinteistöstä 49-80-1-1 noin 4 500 m² suuruinen määräala.

Espoon 80. kaupunginosa, kortteli 80001 tontti 1	
Kiinteistötunnus:	49-80-1-1
Pinta-ala:	n. 4 500 m ²
Rakennusoikeus:	n. 1000 k-m ²
Asemakaavamerkintä:	YS ⁶ , Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
Osoite:	Vanhankartanontie 27, 02920 Espoo

Vuokra-alue (ohjeellinen) on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

Vuokra-alueella sijaitsee rakennus, jonka omistusoikeuden vuokranantaja on luovuttanut vuokralaiselle erillisellä rakennuksen luovutuskirjalla, joka on allekirjoitettu tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.

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:

- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- alue on muutoinkin tarkoitettu vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- 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

Mikäli vuokralainen purkaa vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen, on vuokralainen velvollinen toteuttamaan vuokra-alueen rakennusoikeudesta 70 % (700 k-m²) rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

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

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

2.3 Kunnossapito

Vuokralainen huolehtii vuokra-alueen ja sillä sijaitsevien rakennusten asianmukaisesta 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.

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 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 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 vuokramiehen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokramieheltä.

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, 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

Kiinteistöön ei kohdistu kiinteistörekisteriotteelle merkittäviä rasitteita.

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 20 000 euroa vuodessa (perusvuokra).

3.2 Indeksiehto ja vuokran tarkistaminen vuokratuokran aikana

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 syyskuun indeksiluku. Vuokra tarkistetaan 1.1.2025 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 kahdessa erässä, 31.3. ajalta 1.1. -30.6. ja 30.9. ajalta 1.7. - 31.12.

3.4 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.

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.

4.3 Vuokralaisen lunastusoikeus

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

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 vastaavan rakennuksen. 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.

5.3 Viivästyskorko

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

5.4 Sopimuksen irtisanominen

Sopijapuolilla on oikeus 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 ja vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin.

5.9 Asukasvalinnat

Vuokra-alueelle tulevan hankkeen tulee palvella Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen asukkaita, ensisijaisesti espoolaisia.

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle kerran vuodessa tiedon espoolaisten asukkaiden määrästä.

5.10 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdolliset aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

LIITTEET Kartta

PÄIVÄYS Espoossa __ . __.2024

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä vuokrasopimus on tehty kahtena samasanaisena kappaleena.

ESPOON KAUPUNKI

Olli Isotalo
kaupunkiympäristön toimialajohtaja

VUOKRALAINEN

NN

Päätösvalta ja allekirjoittaminen

Kaupunkivaltuusto on hallintosäännöllä siirtänyt päätösvallan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle (Hallintosääntö II luku, 5 §). Tontin vuokrausta koskevassa päätöksessään jaosto on valtuuttanut kaupunkiympäristön toimialajohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän vuokrasopimuksen.