

[]/10.00.02/2024

MAANVUOKRASOPIMUSLUONNOS

1 OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja

Espoon kaupunki 0101263-6
Postiosoite: Tonttiyksikkö, PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puhelin: (09) 81 621
Päätökset: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
[].[].2024 § [], lainvoimainen

1.2 Vuokralaiset määrösin

Espoon kaupunki 0101263-6
Tonttiyksikkö, PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI
(09) 81 621
Määräosa: [231/319]

KOy Cleantech Parking I
Y-tunnus: 3468519-1
Osoite: c/o NCC Property Development Oy, PL 13, 00281 Helsinki
Määräosa: [88/319]

2 VUOKRA-ALUE

Espoon kaupungin 42. kaupunginosassa n. 1 462 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 49-42-4-15.

Kiinteistötunnus: 49-42-4-15
Pinta-ala: 1 462 m²
Asemakaavamerkintä: **KTY-1**, Toimitilarakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja tutkimustiloja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työ- ja verstastiloja. Korttelialueelle ei saa rakentaa asuntoja.
a-1, Sijainniltaan ohjeellinen pysäköintilaitoksen rakennusala.

Osoite: Ruukintie 10, 02330 Espoo

[]/10.00.02/2024

Vuokra-alue on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 40 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

3.2 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 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.

Mikäli edellä todettu uudelleen vuokrauksen edellytys 3.2 a) ei jonkun määräosaisen vuokralaisen osalta täyty, on tässä kohdassa 3.2 tarkoitettu etuoikeus voimassa kuitenkin muiden määräosaisten vuokralaisten hyväksi, jolloin kaupunki on velvollinen muiden edellä todettujen edellytysten (b-c) täytyessä solmimaan vuokra-aluetta koskevan uuden vuokrasopimuksen niiden määräosaisten vuokralaisten kesken, joiden osalta edellytys 3.2 a) täyttyy. Tässä tilanteessa Espoon kaupunki ja uuden vuokrasopimuksen vuokralaiset neuvottelevat erikseen siitä, miten toimitaan sen määräosaisen vuokralaisen, jonka osalta edellytys 3.2 a) ei täyty, omistaman pysäköintirakennuksen sijoittamisen ja omistuksen järjestämisen suhteen.

4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

4.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5. luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan mukaiseen käyttöön pysäköintirakennuksen maa-alueeksi.

Vuokra-alueelle on suunniteltu toteutettavaksi rakenteellinen pysäköintilaitos, johon sijoitetaan enintään seitsemään (7) kerrokseen yhteensä noin 319 pysäköintipaikkaa. Koska

[]/10.00.02/2024

pysäköintirakennus on suunniteltu toteutettavaksi vaiheittain, on pysäköintilaitoksen toteutus ja omistus järjestettävä siten, että pysäköintirakennuksen rakentaminen vaiheissa on mahdollista vuokra-ajan kuluessa liitteenä [x] olevan periaatesuunnitelman ja rakennustapaselostuksen mukaisesti.

Vuokra-alueelle kussakin vaiheessa rakennettava pysäköintilaitoksen osa tulee määräosaisen vuokralaisen yksinomaiseen omistukseen siten kuin vuokraoikeuteen kirjattavassa maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisessa hallinnanjakosopimuksessa todetaan. Kunkin määräosaisen vuokralaisen tulee sallia myöhemmissä vaiheissa toteuttavien pysäköintilaitoksen osien toteuttaminen aikaisemmassa vaiheessa rakennetun pysäköintilaitoksen osan päälle ja niihin liittyvien rakenteiden tukeminen aikaisemmissa vaiheissa toteutettujen pysäköintilaitoksen osien rakenteisiin. Tämän velvollisuuden sisältöön ei ole merkitystä sillä, käsitteleekö rakennusvalvontaviranomainen pysäköintilaitoksen eri osien rakennuslupia erillisinä vai jo toteutettujen osien rakennuslupien laajenuksena tai muutoksena. Aikaisemmin toteutettavan pysäköintilaitoksen osan omistajan tulee myötävaikuttaa mahdolliseen rakennusluvan laajentamiseen käsittämään myös myöhemmin toteutettavia pysäköintilaitoksen osia.

4.2 Rakentamisvelvoite

Ensimmäisessä vaiheessa vuokra-alueelle on rakennettava vähintään 88 paikkainen pysäköintirakennus, joka on suunniteltu ja toteutettu siten, että sen rakennustekniset ominaisuudet mahdollistavat lisäkerrosten toteuttamisen myöhemmissä vaiheissa siten kuin edellä kohdassa 4.1 on sanottu ja rakentamiseen soveltuvista periaatteista erikseen osapuolten kesken sovittu.

KOy Cleantech Parking I vastaa kokonaisuudessaan ensimmäisen vaiheen rakentamisvelvollisuuden täyttämisestä ja siihen liittyvästä sopimussakosta.

Pysäköintirakennuksen ensimmäinen vaihe (likimäärin 88 pysäköintipaikkaa) on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakennusvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 8-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä (5) vuodelta.

10/10.00.02/2024

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.

Kukin määräosainen vuokralainen on velvollinen toteuttamaan oman rakennushankkeensa siten, että kohdassa 4.1 tarkoitettu vaiheittainen rakentaminen on asianmukaisesti huomioitu sekä rakentamisen suunnitellussa että toteutuksessa sekä huomioiden sen mitä asiasta on mahdollisesti muutoin tarkemmin sovittu.

4.3 Kunnossapito ja roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii omistamiensa rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien peruseräparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai peruseräparannuksista 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 peruseräparannuksista tai muista töistä.

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 vuokra-alueella ennen vuokra-aikaa mahdollisesti sijainneiden vähäisten roskien käsittelystä.

4.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrausta tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle

10/10.00.02/2024

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 asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikön kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokralainen laadituttaa viipymättä vuokra-ajan päätyttyä kustannuksellaan riittävän asiantuntemuksen omaavalla ja vuokranantajan hyväksymällä konsultilla vuokra-alueen maaperän pilaantuneisuusselvityksen ja toimittaa sen vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä.

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 veloittaa toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

4.5 Alivuokraus

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

4.6 Katselmuksset

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. Vuokranantaja ilmoittaa katselmuksesta ennalta vuokralaiselle.

[]/10.00.02/2024

4.7 Rasitteet ja vastaavat

Vuokra-alueeseen 49-42-4-15 kohdistuu rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia, jotka ilmenevät [x.x.2024] päivätyltä kiinteistörekisteriotteelta.

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä 49-42-4-14 koskevaan 14.3.2023 allekirjoitettuun sopimukseen "Sopimus yhteisjärjestelyyn osallistumisesta", jossa on sovittu korttelin 42004 yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta ja sen pääperiaatteista. Vuokralainen sitoutuu osaltaan laatimaan ja allekirjoittamaan yhteisjärjestelysopimuksen sopimuksessa mainituilla pääperiaatteilla.

Rasitustodistuksen [x.x.2024] mukaan kiinteistöön 49-42-4-15 ei kohdistu kiinnityksiä, rasituksia tai rajoituksia.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään vuokra-alueella mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

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

Kiinteistöllä 49-42-4-15 sijaitsevan vuokra-alueen toteuttaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaista yhteisjärjestelysopimusta, jolla sovitaan muun muassa vuokra-alueeseen rajautuvan Kiviruukinkujan toteuttamisesta. Yhteisjärjestelysopimus tulee vaikuttamaan vuokra-alueen käyttöön ja vuokralaisen oikeuksiin ja velvoitteisiin. Vuokralainen sitoutuu myötävaikuttamaan tarpeellisten sopimusten laatimiseen ja rekisteröimiseen.

Vuokra-alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen perustus- yms. rakenteita ulottuu myös vuokra-alueen ulkopuolelle viereisten rakennuspaikkojen alueelle siten kuin pysäköintilaitosta koskevasta liitteenä [x] olevasta periaatesuunnitelmasta ilmenee. Vuokralaisella on tähän maanvuokrasopimukseen perustuva oikeus sanottujen rakenteiden sijoittamiseen vuokra-alueen ulkopuolelle, myös viereisille rakennuspaikoille pysäköintilaitoksen periaatesuunnitelman mukaisesti liitteenä [x] olevalle alueella. Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että samalle rasitealueelle voidaan sijoittaa myös ympäröivien rakennuspaikkojen rakenteita siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Muilta osin pysäköintilaitoksen rakenteista ei saa sijoittaa vuokra-alueen ulkopuolelle, ellei tästä sovita vuokra-aluetta ympäröivien alueiden omistajan kanssa erikseen. Osapuolten yhteinen tahtotila on, että mikäli vuokra-alueesta tai sitä ympäröivistä rakennuspaikoista muodostetaan erillisiä kiinteistöjä, sisällytetään edellä todettujen perustusten

[]/10.00.02/2024

sijoittamista koskeva vuokralaisen oikeus kiinteistöjen välillä solmittavaan yhteisjärjestelysopimukseen tai sanottujen rakenteiden sijoittamisesta perustetaan erilliset rasiitteet.

4.8 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

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

Vuokralaisen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, tulee hakea vuokraoikeutensa kirjaamista siten kuin maakaassa (540/1995) säädetään. Uuden vuokralaisen tulee myös viipymättä ilmoittaa siirrosta vuokranantajalle. Ilmoitukseen tulee liittää jäljennös saantoasiakirjoista.

5 MAKSUT

5.1 Vuokran määrä

Vuokran määrä on [34] € vuodessa kustakin pysäköintipaikasta, joka toteutetaan vuokralaisen omistukseen vuokra-alueelle rakennettavaan pysäköintirakennukseen (perusvuokra).¹

Vuokranmaksuvelvoite alkaa välittömästi vuokraoikeuden omistusoikeuden alkamisesta lukien, eikä se edellytä pysäköintipaikan tosiasiallista valmistumista. Kukin määräosainen vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle vuokran määrittämiseksi varten luotettavan kirjallisen selvityksen vuokra-alueelle vuokralaisen omistukseen toteutettavien pysäköintipaikkojen kokonaislukumäärästä.

Kukin määräosainen vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle viivytyksettä luotettavan kirjallisen selvityksen, mikäli toteutettavien pysäköintipaikkojen lukumäärää koskeva vuokranantajalle toimitettu suunnitelma ei vuokralaisen rakennushankkeen valmistuttua vastaa vuokralaisen vuokra-alueella omistamien pysäköintipaikkojen määrää. Tällöin vuokra tarkistetaan vastaamaan vuokralaisen vuokra-alueella sijaitsevien pysäköintipaikkojen tosiasiallista määrää. Vuokranantaja on oikeutettu laskuttamaan takautuvasti mahdollisista lisäpaikoista vuokra-ajalta.

[]/10.00.02/2024

Selvyyden vuoksi todetaan, että koska kukin määräosainen vuokralainen on vastuussa hankkeensa suunnittelusta ja toteuttamisesta, ei vuokranantaja ole velvollinen suorittamaan hyvitystä tai korvausta siitä, jos vuokraa on pysäköintipaikkojen määrää koskevien suunnitelmien perusteella suoritettu suuremmasta määrästä pysäköintipaikkoja, kuin mitä vuokralainen tosiasiallisesti vuokra-alueelle toteuttaa.

5.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden [] [kuukauden] indeksiluku (). Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain 1.1.[] lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi.

5.3 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.

5.4 Muut maksut

Kukin määräosainen vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokraoikeuden määräosaansa kolmannelle ennen ko. vuokraoikeuden määräosaan liittyvälle hallinta-alueelle sijoittuvan pysäköintilaitoksen toteutusvaiheen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta. Jos määräosainen vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden määräosaansa kolmannelle ennen hallinta-alueelleen sijoittuvan pysäköintilaitoksen toteutusvaiheen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta, ko. määräosainen vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 50-kertaisena.

5.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen, jolle tämä vuokrasopimus tai sen määräosa on siirtynyt, on velvollinen maksamaan viivästyskorkeineen myös ne vuokrat, jotka siirtäjänä toiminut 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.

5.6 Määräosan omistajien keskinäinen vastuu

Määräosaisten vuokralaisten vastuu vuokranmaksusta tai tämän sopimuksen mukaisten muiden maksujen tai sopimussakkojen maksamisesta ei ole yhteisvastuullista.

Kultakin määräosaiselta vuokralaiselta perittävä vuokra määräytyy ko. vuokralaisen vuokra-alueelle toteuttamien pysäköintipaikkojen lukumäärien perusteella. Määräosaisten vuokralaisten perusvuokran määrä ei muutu, vaikka jonkun toisen määräosaisten vuokralaisen pysäköintilaitosta koskeva suunnitteluratkaisu muuttuisi.

6 LUNASTAMINEN

6.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä, mikäli vuokra-alueella ei voida kohdassa 3.2 b) tarkoitusta syystä uudelleen vuokrata samaan käyttötarkoitukseen, on vuokranantaja velvollinen lunastamaan edellä kohdassa 4.1 tarkoitetun vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen.

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

6.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 6.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

[]/10.00.02/2024

6.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka vastaa omaisuuden teknistä arvoa vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Omaisuuden tekninen arvo lasketaan kunkin määräosaisen vuokralaisen omistaman omaisuuden osalta erikseen.

Mikäli lunastuksen toimeenpanon yhteydessä ilmenee, että lunastettavaan omaisuuteen kohdistuu vuokraoikeuteen kohdistuvan maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisen hallinnanjakosopimuksen tai vuokra-alueeseen kohdistuvien yhteisjärjestelysopimusten määräyksistä poikkeavia lunastajan edun kannalta epäedullisia kolmansien oikeuksia, on tällaisten oikeuksien aiheuttama laskennallinen arvonalennus Kaupungin erikseen niin vaatiessa huomioitava lopullisessa lunastushinnassa sitä vähentävänä eränä sen jälkeen, kun on ensin määritelty omaisuuden tekninen arvo ennen vähennystä. Edellä todettua epäedullisuutta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon markkinaehtoisista järjestelyistä poikkeavat järjestelyt. Lunastushintaan tehtävä vähennys kohdistetaan siihen osaan lunastushinnasta, joka suoritetaan sen määräosan omistajalle, jonka omistamiin tiloihin tässä kohdassa tarkoitettut oikeudet on perustettu. Lunastushinta ei kuitenkaan voi muodostua negatiiviseksi siten, että vuokralainen olisi velvollinen suorittamaan Kaupungille hyvitystä.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan siitä, että lunastushinnasta ja mahdollisista vähennyksistä hankintaan ulkopuolisen, riittävän teknisen, kaupallisen ja juridisen asiantuntijuuden omaavan asiantuntijatahon kirjallinen lausunto.

Jos maanvuokraoikeus tai sen määräosa 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 vuokramiehelle.

6.4 Uudelleen vuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Jos vuokranantaja on ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas tekemään uuden vuokrasopimuksen vähintään 20 vuodeksi alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien vuokratasolla, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää LPA-tontin vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan

10/10.00.02/2024

asettamassa kohtuullisessa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

6.5 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.

6.6 Vuokranantajan pysäköintiä koskeva järjestelyvastuu lunastuksen jälkeen

Sopijapuolet toteavat, että kohdassa 4.1 tarkoitettu rakentaminen vuokra-alueella perustuu vuokrasopimuksen allekirjoittamishetkellä voimassa olevaan asemakaavaan, jossa korttelialuetta palveleva pysäköinti on osoitettu keskitetysti vuokra-alueelle siten kuin asemakaavassa on tarkemmin määrätty. Edellä sanottu huomioiden vuokranantaja vastaa lunastuksen täytäntöönpanon jälkeen kustannuksellaan siitä, että vuokra-alueeseen ja/tai lunastettavaan omaisuuteen kohdistuvat rasiteoikeudet ja muut rasitteeseen rinnastuvin pysyvin järjestelyin perustetut kolmansien osapuolten pysäköintiä koskevat oikeudet järjestetään edelleen asianmukaisesti ja kulloinkin voimassa olevia viranomais- ja kaavamääräyksiä noudattaen.

Mikäli Kaupunki lunastamisen jälkeen purkaa pysäköintilaitoksen, on Kaupunki velvollinen osoittamaan etäisyydeltään, käyttökustannuksiltaan ja laatutasoltaan vastaavan tasoiset korvaavat pysäköintipaikat lähialueelta kulloinkin voimassa olevia viranomais- ja kaavamääräyksiä noudattaen ja vähintään siinä laajuudessa, mitä niiden tonttien, joiden velvoitepaikkoja pysäköintilaitoksesta on osoitettu, rakennuslupien mukaiset velvoitepaikkavaatimukset edellyttävät. Mikäli tämän sopimuksen vuokralaisille tässä kohdassa tarkoitettulla tavalla osoitetaan omistukseen tai pysyvään hallintaan korvaavia pysäköintipaikkoja, on kukin määräosainen vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille korvaavien pysäköintipaikkojen hankinnasta enintään sen

[]/10.00.02/2024

määrän vastiketta, jonka Kaupunki on edellä kohdassa 6.1 tarkoitetun lunastuksen yhteydessä suorittanut määräosaiselle vuokralaiselle kohdassa 6.3 tarkoitettuna lunastushintana.

7 PYSÄKÖINTILAITOKSEN 2-OSAN SIJOITTAMISEEN LIITTYVÄT VELVOITTEET

7.1 Yleistä

Vuokra-alue luovutetaan vuokrattavaksi vuokralaisen omistaman pysäköintirakennuksen sijoittamista varten. Pysäköintirakennuksen suunnittelussa varaudutaan pysäköintirakennukseen liitettävän laajennusosan toteuttamiseen Liitteen [x] osoittamalla tavalla, jonne on mahdollista sijoittaa likimäärin 177 pysäköintipaikkaa. Laajennusosa sijoittuu erikseen vuokrattavalle alueelle tai myöhemmin erilliselle LPA-tontille. Laajennusosa käytännössä tukeutuu vuokralaisen omistamaan pysäköintilaitokseen sekä rakenteellisesti että toiminnallisesti. Laajennusosan tulee toteuttamaan se taho, jolle Espoon kaupunki vuokraa ko. määräalan tai siitä muodostettavan LPA-tontin.

Tätä taustaa vasten vuokralainen sitoutuu sallimaan vuokra-alueen viereiselle rakennuspaikalle sijoitettavan laajennusosan toteutuksen. Lisäksi vuokralainen sitoutuu laajennusosan sijoittamiseen liittyviin jäljempänä tässä kohdassa 7 todettuihin järjestelyihin. Vastaavasti Espoon kaupunki on velvollinen laajennusosan rakennuspaikkaa vuokratessaan tai siitä muodostettavaa LPA-tonttia luovuttaessaan sitouttamaan laajennusosan toteuttajan tässä kohdassa 7 todettuihin järjestelyihin.

Mikäli vuokra-alueesta muodostetaan myöhemmin erillinen LPA-tontti, otetaan tässä kohdassa 7 todettuja määräyksiä vastaavat ehdot myös alueelle perustettavaan yhteisjärjestelyyn.

7.2 Rakenteiden sijoittaminen ja tukeutuminen

Laajennusosa tukeutuu osin vuokralaisen pysäköintirakennuksen kantaviin rakenteisiin siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Vuokralaisen pysäköintirakennuksen suunnittelussa tulee näin ollen huomioida myöhemmän laajennusosan sijoittuminen ja tarvittaessa tukeutuminen. Vuokralainen sitoutuu sallimaan laajennusosan toteuttamisen kiinni pysäköintirakennukseen sekä laajennusosan tukeutumisen pysäköintilaitoksen kantaviin rakenteisiin siten myöhemmin laadittavat tarkemmat rakenne- yms. suunnitelmat edellyttävät.

7.3 Laajennusosan oikeus käyttää vuokralaisen pysäköintirakennuksen ajo- ja kulkuyhteyksiä sekä hissiyhteyttä

Pysäköintirakennukseen ja laajennusosaan sijoitettavat ajoyhteydet, hissiyhteys ja porrasyhteydet (2 kpl) muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden ja palvelevat sekä vuokralaisen omistamaa pysäköintirakennusta että laajennusosaa. Tästä johtuen vuokralaisella ja myöhemmin laajennusosan omistajalla on omistusrajoista riippumatta yhtäläinen oikeus käyttää pysäköintilaitosrakennuksen ja laajennusosan alueella sijaitsevia ajoyhteyksiä, porrasyhteyksiä ja hissiyhteyttä sekä muita jalankulun yhteyksiä kulkuyhteytenä katualueen ja pysäköintilaitoskokonaisuuden osien välillä niiden käytön edellyttämällä tavalla. Lähtökohtana pidetään, että pysäköintilaitoskokonaisuuden ajo- ja kulkuyhteydet tulee olla käytettävissä kaikissa olosuhteissa.

7.4 Pysäköintirakennukseen sijoitettava tekninen tila ja kunnallistekniset yhteydet

Vuokralaisen pysäköintirakennuksen 1. kerrokseen sijoitettava tekninen tila (ml. sähköpääkeskus) palvelee vuokralaisen omistaman pysäköintirakennuksen lisäksi myös laajennusosaa. Laajennusosan toteuttajalla on vuokralaisen kanssa yhtäläinen oikeus johtaa ko. teknisestä tilasta laajennusosaa palvelevat johdot, kaapelit ja muut yhteydet siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa.

Vuokralaisen omistamaan pysäköintirakennukseen johdetaan kunnallistekniset yhteydet siten ja siinä laajuudessa kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Laajennusosaan vastaavat yhteydet johdetaan vuokralaisen omistamasta pysäköintirakennuksesta.

Laajennusosan toteuttaja vastaa laajennusosassa kulutetusta sähköstä perustuen alamittaukseen tai muuhun luotettavaan jakoperusteeseen.

7.5 Yhteiset rakenteet ja järjestelmät

Vuokralaisen omistama pysäköintilaitosrakennus ja laajennusosa käsittävät sellaisia rakennusosia, rakenteita ja järjestelmiä, joiden ylläpito-, peruskorjaukset- ja uusimiset hyödyttävät käytännössä sekä vuokralaista että laajennusosan omistajaa ja/tai joiden osalta em. toimenpiteiden järjestäminen on perusteltua tehdä yhtenä kokonaisuutena. Nämä rakennusosat ja järjestelmät ovat:

- Pysäköintilaitoskokonaisuuden ajoväylät (ml. sisäänajoalue ja tasovaihtoluiskat), hissi- ja porrasyhteyksien rakenteet sekä hissikori ja niihin liittyvät laitteet (ml.

[]/10.00.02/2024

hissitekniikka) ja muut jalankulkuyhteydet sisältäen näihin liittyvät ovilaitteet, nosto-ovet, puomit ja muut mahdolliset kulunvalvontaan liittyvät laitteet;

- Pysäköintilaitoskokonaisuutta palvelevat yhteiset kunnallistekniset liittymät ja niihin liittyvät johdot, putket ja laitteet siltä osin niitä ei omista alueellinen verkkoyhtiö tai muu palveluntarjoaja;
- Turvallisuusjärjestelmät, kuten palohälyttimet tms.
- Vuokralaisen pysäköintilaitoksen alueella sijaitsevan teknisen tilan (ml. sähköpääkeskus) rakenteet ja siellä sijaitsevat vuokralaista että laajennusosan toteuttajaa palvelevat tekniset laitteet;
- Vuokralaisen pysäköintilaitosta ja laajennusosaa yhdessä palvelevat sade- ja hulevesien käsittelyjärjestelmät, hiekan erottimet yms.;
- Vuokralaisen pysäköintilaitosta ja laajennusosaa yhdessä palvelevat johdot, putket ja kanavistot; ja
- Vuokralaisen pysäköintilaitosta ja laajennusosaa yhdessä palvelevat IV-laitteet ja kanavat.

Edellä todetut jäljempänä yhdessä: "**Yhteiset Järjestelmät**".

Vuokralainen ja toisaalta laajennusosan toteuttaja vastaavat ensisijaisesti omistamiensa pysäköintirakennusten alueella sijaitsevien Yhteisten Järjestelmien ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistimenpiteistä. Koska Yhteiset Järjestelmät palvelevat vuokralaista ja laajennusosan toteuttajaa yhteisesti, sitoutuvat vuokralaiset ja vastaavasti laajennusosan toteuttaja em. toimenpiteiden järjestämiseen keskitetysti siten kuin vuokralaisen ja laajennusosan toteuttajan välillä tarkemmin sovitaan, mutta kuitenkin siten, että toimenpiteet suoritetaan hyvän kiinteistöhoitotavan mukaisesti. Tässä tarkoitettujen toimenpiteiden kustannukset jaetaan kunkin omistamaan pysäköintirakennukseen sijoitettujen pysäköintipaikkojen lukumäärien mukaisessa suhteessa.

7.6 Laajennusosan toteuttaminen

Vuokralainen hyväksyy, että laajennusosan toteuttaminen saattaa aiheuttaa eri asteista melua, pölyyntymistä ja muuta vastaavaa tilapäistä häiriötä. Tässä todettu ei poista laajennusosan toteuttajan velvollisuutta korvata vuokralaiselle aiheuttamansa vahinko normaalisti vahingonkorvauslain perusteiden mukaisesti.

Mikäli vuokralaisen omistaman pysäköintirakennuksen käyttö joltain osin estyy laajennusosan toteuttamisesta johtuen, on laajennusosan toteuttaja velvollinen kustannuksellaan järjestämään

[/10.00.02/2024

tältä osin korvaavat tilapäiset pysäköintipaikat, jotka toteutetaan todennäköisesti maantasopaikkoina CTG-hankkeen alueella tai jos välttämätöntä, alueen ulkopuolella kohtuullisella etäisyydellä.

Mikäli laajennusosan toteuttaminen esim. työmaaliikenteen takia aiheuttaa poikkeuksellista kulumista tai vaurioita vuokralaisen pysäköintilaitokselle, on laajennusosan toteuttaja velvollinen kustannuksellaan ennallistamaan aiheuttamansa vauriot.

8 MUUT SOPIMUSEHDOT

8.1 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 loppuunsaatettava kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

8.2 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 (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin vuokra-alueen kohdalla olevaa 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.

8.3 Viivästyskorko

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

8.4 Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen

Osapuolella on oikeus purkaa tai irtisanoa sopimus maanvuokralaissa (258/1966) mainituilla perusteilla.

[]/10.00.02/2024

8.5 Vuokraoikeuden kirjauttaminen

Vuokralainen hakee vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti.

8.6 Kiinnitys

Vuokralainen hakee toiseksi parhaalle etusijalle maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisen hallinnanjakosopimuksen jälkeen kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen omistamaansa vuokraoikeuden määräosaan ja vuokralaisen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään kyseisen panttikirjan saajaksi vuokranantajan.

8.7 Panttaussitoumus

Vuokralainen panttaa edellä mainittua kiinnitystä koskevan panttikirjan vuokranantajalle vuokrasopimuksen veloitteiden täyttämisen vakuudeksi.

8.8 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen ja rajat sekä maasto-olosuhteet. Vuokralainen on verrannut näitä vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8.9 Hallinnanjakosopimus

Määräosaisten vuokralaisten oikeus sijoittaa omistamansa pysäköintirakennuksen osa vuokra-alueella kolmiulotteisesti määritellylle alueelle perustuu maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaiseen hallinnanjakosopimukseen.

Sopijapuolet sitoutuvat pitämään hallinnanjakosopimuksen voimassa vuokra-aikana, kirjaamaan sen parhaalle etusijalle ja tekemään siihen tarvittavat muutokset sitä mukaa, kun vuokra-alueella rakentaminen sitä perustellusti edellyttää. Kukin osapuoli vastaa oman määräosansa osalta sähköisten panttikirjojen haltijoiden suostumusten hankkimisesta tarpeen mukaan.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Espoon kaupungin tarkoituksena on luovuttaa määräosia vuokraoikeudesta alueella toteuttavien rakennushankkeiden tarpeisiin. Näin ollen hallinnanjakosopimusta tulee määräosien luovutusten yhteydessä päivittää uusien vuokraoikeuden määräosaisten omistajien liittämiseksi sopimuksen piiriin. Sopijapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan asianmukaiseen menettelyyn ja allekirjoittamaan tarpeelliset muutosasiakirjat, jotta uudet vuokraoikeuden yhteisomistajat saadaan liitetyksi hallinnanjakosopimukseen. Tässä

10/10.00.02/2024

yhteydessä ei kuitenkaan saa loukata muiden sopijapuolten olemassa olevia hallintaoikeuksia taikka muita voimassa olevia oikeuksia.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa tarkoitettujen velvoitteiden täyttämisen, sitoutuu laiminlyönnistä vastuussa vuokralainen maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on laiminlyönnillä aiheutetun viivästysajan vuokra 10-kertaisena siihen saakka, kunnes velvoite on kokonaan täytetty.

Laiminlyönnillä aiheutettu viivästys katsotaan alkaneeksi kun 30 päivää on kulunut siitä, kun vuokralaista on vuokranantajan toimesta kirjallisesti kehoitettu sopimussakon uhalla ryhtymään toimenpiteisiin tämän sopimuskohdan velvoitteiden täyttämiseksi, jos hallinnanjakosopimusta tai sen muutosta ei tuolloin ole vuokralaisen laillisen edustajan tai laillisesti valtuutetun toimesta allekirjoitettu taikka vuokralaisen vastuulla olevaa asian kannalta tarpeellista suostumusta, päätösasiakirjaa tai muuta sellaista asiakirjaa ei ole toimitettu.

Kaupunki voi vuokralaisen kirjallisesta hakemuksesta ja painavasta syystä myöntää vuokralaiselle lisäaikaa veloitteen täyttämiseksi.

8.10 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on vuokra-aikana oikeus erikseen päätettävien ehtojen mukaan ostaa vuokra-alue, mikäli vuokra-alueesta on muodostettu LPA-tontti. Kauppahinnan tulee perustua Espoon kaupungissa noudatettavaan LPA-tonttien hinnoitteluun.

Mikäli vuokralainen haluaa käyttää osto-oikeutta, tulee vuokralaisen jättää kaupungille asiaa koskeva kirjallinen hakemus.

Vuokra-alueen osto-oikeutta ei kuitenkaan ole niin kauan, kun Espoon kaupunki omistaa vuokraoikeudesta määräosan.

8.11 Vuokra-alueen arvonlisäverollinen käyttö

Kukin vuokralainen on velvollinen toteuttamaan vuokra-alueelle toteuttamansa rakennukset arvonlisäverolliseen käyttöön ja pitämään ne arvonlisäverollisessa käytössä.

8.12 Espoon kaupungin asema vuokralaisena

Espoon kaupunki ei vastaa mistään tässä sopimuksessa yksinomaan vuokralaiselle osoitetuista suoritus- tai maksuvelvoitteista tai niiden kaltaisista muista vuokralaisten velvoitteista riippumatta

[]/10.00.02/2024

Espoon kaupungin mahdollisesta tällä sopimuksella perustetun vuokraoikeuden määräosaisesta omistuksesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että tätä kohtaa 8.12 ei kuitenkaan sovelleta miltään osin sellaisiin vuokralaisiin, joille Espoon kaupunki on siirtänyt luovuttamalla tai muutoin määräosan tästä vuokraoikeudesta.

Mikäli kuitenkin Espoon kaupunki määräosan omistajana toimii siten, että Espoon kaupunki määräosan omistajana toteuttaa omistukseensa ja/tai hallintaansa pysäköintipaikkoja pysäköintilaitokseen, sovelletaan tämän sopimuksen vuokralaisia koskevia ehtoja soveltuvin osin myös Espoon kaupunkiin niin kauan, kuin Espoon kaupunki omistaa tällaisen määräosan.

8.13 Espoon kaupungin vuokraoikeuden määräosan lunastus

Mikäli vaiheittainen rakentaminen vuokra-alueella on Espoon kaupungin toimesta todettu lopullisesti päättyneeksi, on vuokralaisilla Espoon kaupungin kirjallisesta vaatimuksesta velvollisuus hankkia omistamiensa määräosien suhteessa Espoon kaupungin omistuksessa mahdollisesti edelleen oleva määräosa vuokraoikeudesta.

Määräosan luovutus tapahtuu tässä tilanteessa vastikkeettomasti. Vuokralaiset vastaavat kustannuksellaan mahdollisesta hallinnanjakosopimuksen päivittämisestä, mikäli se on luovutuksen takia tarpeellista.

Luovutuskirja määräosasta tulee vuokralaisten toimesta allekirjoittaa 60 päivän kuluessa siitä, kun Espoon kaupunki on määräosan lunastamista koskevasta vaatimuksesta vuokralaisille kirjallisesti ilmoittanut, ellei Espoon kaupunki ilmoita tätä pidemmästä määräajasta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa tarkoitetun veloitteen täyttämisen, sitoutuu laiminlyönnistä vastuussa vuokralainen maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on laiminlyönnillä aiheutetun viivästysajan vuokra 10-kertaisena siihen saakka, kunnes velvoite on kokonaan täytetty.

Laiminlyönnillä aiheutettu viivästys katsotaan alkaneeksi kun 30 päivää on kulunut siitä, kun vuokralaista on vuokranantajan toimesta kirjallisesti kehotettu sopimussakon uhalla ryhtymään toimenpiteisiin tämän sopimuskohdan veloitteiden täyttämiseksi, jos määräosan luovutuskirjaa ei tuolloin ole vuokralaisen laillisen edustajan tai laillisesti valtuutetun toimesta allekirjoitettu taikka vuokralaisen vastuulla olevaa asian kannalta tarpeellista suostumusta, päätösasiakirjaa tai muuta sellaista asiakirjaa ei ole toimitettu. Kaupunki voi vuokralaisen kirjallisesta hakemuksesta ja painavasta syystä myöntää vuokralaiselle lisäaikaa veloitteen täyttämiseksi.

[]/10.00.02/2024

Mikäli pysäköintilaitoksen rakennuspaikan maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta on kulunut vähintään kahdeksan (8) vuotta eikä pysäköintilaitoksen jonkin vaiheen rakennustöitä ole käynnissä, eikä pysäköintilaitoksen uuden vaiheen rakennustöiden aloittamisesta tulevaisuudessa ole vuokralaisen tai Espoon Kaupungin ja kolmannen osapuolen välillä sitovasti sovittu, on Espoon kaupunki vuokralaisen pyynnöstä velvollinen neuvottelemaan kaupungin omistuksessa vielä olevien vuokraoikeuden määräosien luovuttamisesta vuokralaisille näiden omistamien määräosien suhteessa. Tässä tilanteessa Kaupungin omistamien vuokraoikeuden määräosien luovuttamisesta vuokralaisille sovitaan kuitenkin aina erikseen pitäen lähtökohtana luovutuksen korvauksettomuutta. Kaupungin vuokraoikeuden määräosien siirtyessä vuokralaiselle tässä todetulla tavalla noudatetaan lisäksi, mitä kohdassa 8.14 on todettu pysäköintilaitoksen rakentamisesta valmiiksi. Lisäksi, vuokraoikeuden määräosien siirryttyä pois Espoon kaupungin omistuksesta on vuokralaisilla vuokra-alueeseen kohdistuva osto-oikeus siten kuin kohdassa 8.10 todetaan. Kaupungilla on kuitenkin oikeus neuvotteluihin ryhtymisen sijasta antaa neuvottelupyynnön esittäneelle vuokralaiselle kirjallinen selostus, jossa Kaupunki kohtuudella selostaa Kaupungin omistuksessa olevien määräosien luovuttamista ja/tai toteuttamista koskevat kulloinkin voimassa olevat Kaupungin tavoitteet.

8.14 Espoon kaupungin velvoite toteuttaa pysäköintilaitos valmiiksi

Mikäli Espoon kaupungin vielä omistaessa vuokraoikeuden määräosia, tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta on kulunut vähintään kahdeksan (8) vuotta eikä pysäköintilaitoksen jonkin vaiheen rakennustöitä ole käynnissä, eikä pysäköintilaitoksen uuden vaiheen rakennustöiden aloittamisesta tulevaisuudessa ole vuokralaisen tai Kaupungin ja kolmannen osapuolen välillä sitovasti sovittu, on Kaupungilla osapuolten välillä käytyjen asiaa koskevien neuvottelujen jälkeen oikeus kirjallisesti ilmoittaa muille vuokralaisille, että pysäköintilaitoksen vaiheittainen rakentaminen vuokra-alueella on lopullisesti päättynyt. Tällöin Espoon kaupunki on velvollinen kustannuksellaan joko toteuttamaan pysäköintilaitoksen valmiiksi, tai toteuttamaan jo toteutetun pysäköintilaitoksen vaiheen tai vaiheiden päälle pysyvän vesikaton, eli sen kantavat rakenteet, katoneristykset ja räystäät sekä katon hulevesien johtamiseen liittyvät järjestelyt, tarvittaessa hissien, sekä muut rakennusvalvonnan edellyttämät rakenteet ja tekniset järjestelmät, jotta pysäköintilaitos saadaan loppukatselmoitua.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että siten kuin tässä sopimuksessa on pysäköintilaitoksen vaiheittaisesta rakentamisesta sovittu, on Espoon kaupungilla vuokraoikeuden määräosan omistajana muutoinkin kuin tässä kohdassa sanotulla tavalla oikeus harkintansa mukaan toteuttaa

[]/10.00.02/2024

omistukseensa ja/tai hallintaansa pysäköintipaikkoja pysäköintilaitokseen ja/tai rakentaa pysäköintilaitos kokonaan valmiiksi siten kuin Espoon kaupungin määräosainen omistus sen kulloinkin mahdollistaa,

Mikäli Espoon kaupunki määräosan omistajana toteuttaa pysäköintilaitoksen valmiiksi kohdassa 8.14 tarkoitetulla tavalla tai muutoin toimii siten, että Espoon kaupunki määräosan omistajana toteuttaa pysäköintipaikkoja pysäköintilaitokseen, ei Espoon kaupungilla ole missään olosuhteissa velvollisuutta luovuttaa vuokralaiselle tällaisten pysäköintipaikkojen taikka niihin kuuluvien rakenteiden omistamiseen ja/tai hallintaan oikeuttavia määräosia korvauksetta taikka korvausta vastaan, eikä vuokralaisella ole oikeutta taikka velvollisuutta lunastaa tällaisia määräosia milteen osiin.

8.15 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. kaavakartat ja -määräykset
5. pysäköintiä koskeva puitesopimus Espoon kaupungin ja NCC PD:n välillä [x]
6. Sopimus yhteisjärjestelyyn osallistumisesta 14.3.2023

Vuokralainen on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

8.16 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

LIITTEET 1.Kartta 2. Pysäköintilaitoksen vaiheittainen toteutuksen periaatesuunnitelma ja rakennustapaselostus 3. Rakenteiden sijoittamista koskeva rasitealueen kartta 4. Laajennusosan periaatesuunnitelma

PÄIVÄYS Espoossa x. xkuuta 2024

ALLEKIRJOITUKSET

ESPOON KAUPUNKI

[nimi]

[asema]

[YRITYYS]

[nimi]

[asema]

Päätösvalta ja allekirjoittaminen

Kaupunginvaltuusto on siirtänyt päätösvalan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle (Hallintosääntö II osa 2. luku 5 §). Päätöksessä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on oikeuttanut toimialajohtajan allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän vuokrasopimuksen.