8010/10.00.02/2021

# MAANVUOKRASOPIMUS luonnos

## 1 OSAPUOLET

### 1.1 Vuokranantaja

Espoon kaupunki

| | |
|---|---|
| Y-tunnus: | 0101263-6 |
| Postiosoite: | Tonttiyksikkö, PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI |
| Puhelin: | (09) 81 621 |
| Päätökset: | Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto […].[…].2026 § […], lainvoimainen |

### 1.2 Vuokralainen

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue

| | |
|---|---|
| Y-tunnus: | 3221347-3 |
| Postiosoite: | PL 33, 02033 Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue |

## 2 VUOKRA-ALUE

Espoon 10. kaupunginosan (Otaniemi) korttelin 10014 tontti 3001.

| | |
|---|---|
| Kiinteistötunnus: | 49-10-14-3001 |
| Projisoitu pinta-ala: | 1 902 m² |
| Asemakaavamerkintä: | AK-1 pl - Asuinkerrostalojen korttelialueen paloasemalle osoitettu rakennusala |
| Rakennusoikeus: | 1 450 k-m² |
| Osoite: | Miestentie 2, 02150 Espoo |

Vuokra-alue on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

Kiinteistörekisteriotteen 21.10.2026 mukaan vuokra-alue on peruskiinteistön alapuolinen 3D-kiinteistö, jonka ylin korkeus on 29,00 metriä ja alin korkeus -283,90 metriä N2000-järjestelmässä. Täsmennyksenä osapuolet toteavat, että 3D-kiinteistö sijaitsee peruskiinteistön sisällä, ei sen alapuolella.

## 3 VUOKRASUHTEEN KESTO

### 3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 60 vuotta vuokrasopimuksen molempien osapuolten allekirjoittamisesta lukien.

### 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.

## 4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 4.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

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

### 4.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon rakennuksen tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat kerrosalaltaan vähintään 70 % vuokra-alueen rakennusoikeuden määrästä. Rakentamisvelvoitteeseen voi hakea perustellusta syystä pidennystä.

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

Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa ja rakentamismääräyksiä. Vuokralainen huolehtii kaikista rakennushankkeensa ja toimintansa edellyttämistä viranomaisluvista.

Vuokralainen vastaa rakentamisen perustamistavasta. Vuokralaisen tulee tehdä rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavat maaperäselvitykset.

### 4.3 Yhteistoiminta korttelin 10014 tonttien 49-10-14-11, -12, -15, -16 ja -3001 kesken

Vuokra-alue on osa korttelin 10014 tonttien 49-10-14-11, -12, -15, -16 ja -3001 muodostamaa kokonaisuutta. Korttelin 10014 tonttien 49-10-14-11, -12, -15, -16 ja -3001 rakentamisen toteuttamisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista sovitaan yhteisjärjestelysopimuksella.

Yhteisjärjestelysopimus on tarkoitus rekisteröidä kokonaisuudessaan sopimusalueeseen kuuluvien tonttien osalta kiinteistörekisteriin, jolloin sen katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan myös sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen ja niihin kohdistuvien vuokraoikeuksien myöhempiä luovutuksensaajia.

Yhteisjärjestelysopimuksella sovitaan mm. piha-alueista ja kulkuyhteyksistä, huolto-, pelastus- ja poistumisteistä, sammutusreiteistä sekä pelastuslaitoksen nostopaikoista, palomuurien rakentamatta jättämisestä, pysäköinnin järjestämisestä ja maalämpökaivojen sijoittamisesta.

Vuokralainen on tutustunut yhteisjärjestelysopimusluonnokseen ja sitoutuu siitä aiheutuviin oikeuksiin ja velvollisuuksiin vuokra-alueen osalta.

### 4.4 Kunnossapito ja roskaantuminen

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.

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.

### 4.5 Maaperän pilaantuminen

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

Sitowise on suorittanut kaupungin tilauksesta nykyisten tonttien 49-10-14-15, -16 ja -3001 alueella maaperätutkimuksen ja laatinut maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportin (26.3.2020), johon vuokralainen on tutustunut. Tutkimuksessa alueella todettiin valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, mutta havainnot eivät sijoittuneet vuokra-alueelle.

Vuokra-alue on ollut aiemmin vuokrattuna 15.6.2017-14.6.2026 Neste Markkinointi Oy:lle polttoaineenjakelutoimintaa varten. Neste Markkinointi Oy on poistanut vuokraamaltaan alueelta polttoaineen jakelutoimintaan liittyvät laitteet ja rakenteet. Neste Markkinointi Oy on lisäksi teettänyt vuokraamalleen alueelle pilaantuneisuustutkimukset ja kunnostanut alueen siten, että aluetta voidaan käyttää nykyisessä asemakaavan mukaisessa käytössä. Vuokralainen on tutustunut 30.6.2026 päivättyyn AFRY Finland Oy:n laatimaan pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraporttiin.

Edellä todetun lisäksi 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.

Mikäli ilmenee, että kiinteistön maaperä tai pohjavesi ovat ennen hallinnan siirtymistä ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantuneet, vastaa vuokranantaja suhteessa vuokralaiseen tavanomaiseen maanrakentamiseen nähden ylimääräisistä maaperän ja pohjaveden suorista puhdistuskustannuksista. Tavanomaiseen maanrakentamiseen nähden ylimääräisinä puhdistuskustannuksina pidetään mm. kohonneita vastaanotto- ja kuljetuskustannuksia valtioneuvoston asetuksen vna 214/2007 alemman ohjearvon ylittävien maa-aineisten tai maaperässä todettujen jätejakeita sisältävien maa-ainesten osalta, haitta-ainepitoisen veden käsittelykustannuksia sekä ympäristöteknisiä suunnittelu-, ja luvitus-, ja valvontakustannuksia. Puhdistaminen suoritetaan sellaiseen tasoon, että maaperän ja pohjaveden puhtaus täyttää rakennettavan kohteen edellyttämät viranomaisten ja määräysten mukaiset vaatimukset. Vuokralaisen tulee ennen puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys Espoon kaupungin kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikköön. Tarkemmista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä sovitaan kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikön kanssa ennen niiden toteuttamista. Kaupunki korvaa ylimääräiset puhdistuskustannukset ainoastaan siinä tapauksessa,

että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikön kanssa ennen niiden toteuttamista. Mahdollisista töiden viivästymisestä ei makseta korvausta.

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.

### 4.6 Alivuokraus

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

### 4.7 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. Vuokranantaja ilmoittaa katselmuksesta ennalta vuokralaiselle.

### 4.8 Rasitteet ja vastaavat

Vuokra-alueeseen kohdistuvat rasitteet ja vastaavat ilmenevät kiinteistörekisteriotteelta.

Kiinteistörekisteriotteen 21.10.2026 mukaan kiinteistöön 49-10-14-3001 ei kohdistu rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

Rasitustodistuksen 21.10.2026 mukaan kiinteistöön 49-10-14-3001 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.

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

### 4.9 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 maakaaressa (540/1995) säädetään. Uuden vuokralaisen tulee myös viipymättä ilmoittaa siirrosta vuokranantajalle. Ilmoitukseen tulee liittää jäljennös saantoasiakirjoista.

## 5 MAKSUT

### 5.1 Vuokran määrä

Vuokra on 25 500 € vuodessa (perusvuokra).

### 5.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2026 tammikuun indeksiluku (2334). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.[…] lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokraa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenisi.

### 5.3 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.

Vuokranantaja lähettää vuokralaskut vuokrasopimukseen merkittyyn vuokralaisen osoitteeseen. Vuokralaisen tulee aina viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle vuokrasopimukseen merkityn laskutusosoitteen muutoksesta.

### 5.4 Muut maksut

Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 25-kertaisena.

### 5.5 Maksamattomat vuokrat

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

## 6 RAKENNUKSEN LUOVUTTAMINEN VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ

### 6.1 Rakennuksen luovutusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokralainen on vuokranantajan vaatiessa velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle korvauksetta vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 4.2 tarkoitetun rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset, vuokralaisen omistamat pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset sekä vuokra-aluetta palvelevat liittymät. Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan rakennusten luovuttamista koskevan asiakirjan.

### 6.2 Vuokranantajalle luovuttamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet, laitokset, liittymät sekä muun omaisuutensa, jota ei luovuteta vuokranantajalle. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta yhden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

### 6.3 Vuokralaisen lunastusoikeus

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

## 7 MUUT SOPIMUSEHDOT

### 7.1 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. Mikäli vuokralaisen toiminnan kannalta uudelleen rakentaminen ei ole tarkoituksenmukaista, osapuolet neuvottelevat maanvuokrasopimuksen päättämisestä. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

### 7.2 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 säädetyssä 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.

### 7.3 Viivästyskorko

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

### 7.4 Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen

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

### 7.5 Vuokraoikeuden kirjauttaminen

Vuokralainen hakee vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti.

### 7.6 Kiinnitys

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokralaisen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään kyseisen panttikirjan saajaksi vuokranantajan.

### 7.7 Panttaussitoumus

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

### 7.8 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.

### 7.9 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus
2. rasitustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. kaavakartat ja -määräykset

Vuokralainen on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

### 7.10 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

**LIITTEET**

- Kartta 49-10-14-3001 (karttaliite ei saavutettava)

**PÄIVÄYS** Espoossa _____. _____. 202[…]

**ALLEKIRJOITUKSET**

ESPOON KAUPUNKI

[nimi]

[asema]

LÄNSI-UUDENMAAN HYVINVOINTIALUE

[nimi]

[asema]

**Päätösvalta ja allekirjoittaminen**

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