

Maanvuokrasopimusluonnos esitteen liitteeksi. HUOM! Luonnos on laadittu ainoastaan rakennettuja alueita varten.

Maanvuokrasopimuksen kohdat 1-22 ovat luonteeltaan vakiomuotoisia. Niitä muutetaan ainoastaan hankkeen erityispiirteistä johtuvista painavista syistä. Muut sopimusehdot voivat täsmentyä ostajan toimittua selvityksen vuokra-alueelle suunnitellusta toiminnasta. Edellä mainittu selvitys toimitetaan toiminnan maanvuokrasopimuksen mukaisuuden tarkastamiseksi. Vuokranantaja ei edellä mainitun selvityksen perusteella takaa, että rakennusvalvontaviranomainen myöntää yksittäiselle rakennukselle suunnitellun käyttötarkoituksen mahdollisesti edellyttämän käyttötarkoituksen muutoksen.

Mikäli vuokraus tehdään alkuvaiheessa perustettavan yhtiön lukuun:

- a) vuokraukselle myönnetään vapaa siirto oikeus vasta kun yhtiö on perustettu ja vuokraoikeus on siirretty perustetun yhtiön nimiin
- b) vakuus tulee toimittaa omavelkaisena pankkitakauksena, pankkitalletustodistuksella, jossa on kuittamattomuustodistus tai vuokranantajalle maksettuna rahasummana, joka vaihdetaan luonnoksessa olevan vakuusehdon mukaiseksi vasta, kun vapaa siirto-oikeus on myönnetty.

MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Asemakaavan mukaiseen käyttöön maanvuokralain
258/1966 5. luvun mukaisesti

VUOKRANANTAJA

Helsingin kaupunki
0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

VUOKRALAINEN
Y-TUNNUS

VUOKRA-AIKA

Allekirjoituspäivästä – 30 vuotta

VUOKRA-ALUE

Liitekarttaan 1 merkitty noin 786 m²:n kokoinen alue kiinteistöstä 91-20-17-7.

Vuokra-alueen osoite Laivapojanaukio 2, Helsinki.

LUONNOS

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2027 saakka 8 750 euroa.

Vuokra perustuu asemakaavan nro 12272 mukaiseen rakennusoikeuteen 350 k-m² ja yksikköhintaan 21,35 €/k-m² (ind.100) sekä viiden prosentin tuottoon.

Huhtikuun 1. päivästä 2027 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 373,63 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2 §

Lohkomiskustannukset

Vuokra-aluetta ei voi lohkoa (muodostaa) itsenäiseksi kiinteistöksi (ton-tiksi), koska vuokra-alue sijaitsee asemakaavan mukaisella yleisellä alueella.

3 §

Siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

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

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta Maanmittauslaitoksen kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa panttusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

4 §

Alivuokraus

Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi.

Tämän estämättä vuokralaisella on oikeus vuokrata omistamansa rakennuksen tiloja huoneenvuokrasopimuksin. Siltä osin kuin vuokra-alueelle olevan rakennuksen tiloja vuokrattaessa annetaan samassa yhteydessä tilojen vuokralaiselle oikeus käyttää rakennuksen piha-alueita, tämän ei katsota rikkovan tässä tarkoitettua alivuokrauskieltoa. Vuokralainen ei kuitenkaan tällöin vapaudu milteenkään osin tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista eikä vastuista suhteessa vuokranantajaan.

5 §

Vakuudet

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään kaksikymmentäneljätuhatta (24 000) euroa.

Samalla vuokralainen määrää, että hakemus sisältää peruuttamattoman määräyksen merkitä vuokranantaja pantin saajaksi kuhunkin edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettuun sähköiseen panttikirjaan.

Mikäli 1 §:n mukaista maanvuokraa tarkistetaan, kaupungilla on oikeus kaikissa tapauksissa parhaalla etusijalla oleviin kiinnityksiin.

Panttaussitoumus

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa kunkin edellä mainitun panttikirjan vuokranantajalle vakuudeksi tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden, kuten vuotuisen vuokranmaksun ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen, suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

Mikäli vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut erääntyneet saatavat maksamatta, vuokranantajalla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Pantin tuotto

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään tällöin vakuutena olevalle pankkitalletukselle maksettavaa korkoa samoin kuin huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

Jos vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen perustuvan maksumuvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus saada edellä mainittu huoneenvuokra välittömästi huoneenvuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen.

6 §

Piirustukset

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

7 §

Vuokra-alueella sijaitseva rakennus, sen kunnostus, rajoitukset ja velvoitteet

Vuokra-alue sijaitsee Länsisatamassa asemakaava-alueella (asemakaavan nro 12272).

Vuokra-alue on sopimuksen allekirjoittamishetkellä voimassa olevassa asemakaavassa merkitty alueen osaksi, joka on rakennettava korkea-tasoiseksi aukioksi ja sillä oleva rakennus merkinnällä y1, joka tarkoittaa rakennusala, jolla olevaan rakennukseen saa sijoittaa ravintola-, näyttely-, julkisia lähipalvelutiloja tai muita asiakaspalvelutiloja.

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistamat rakennukset:

1. Teollisuus- ja pienteollisuustalo, Sonckin talo, kerrosala 350 k-m², suojelumerkintä sr-2
2. Puhelinkoppi, ei kerrosalaa, suojelumerkintä sr

sr2= suojeltava rakennus. Kaupunkikuvallisesti, historiallisesti ja arkkitehtuuriltaan arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

sr= suojeltava kohde. Puhelinkioski tulee säilyttää ja kunnostaa mahdollisuuksien mukaan ulkonäöltään alkuperäistä asua vastaavaksi kuitenkin siten, että sen käyttötarkoitusta voidaan muuttaa esimerkiksi mainostarkoituksiin tai vastaavaan muuhun käyttöön.

Rakennusten kunnostustoimenpiteet tulee toteuttaa asemakaavan suojelumääräysten mukaisesti rakennusten ominaispiirteet säilyttävällä tavalla museoviranomaisen kanssa.

Suojeltua rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa myöskään sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen julkisivujen tai sisätilojen sivistyshistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa.

Rakennuksesta on tehty kuntoarvio 4.6.2025 ja asbesti- ja haitta-ainekartoitus 29.9.2025. Kuntoarvion mukaan kohde on tyydyttävässä kunnossa. Vuokralainen on tietoinen selvitysten sisällöstä sekä niissä esitetystä toimenpide-ehdotuksista rakennuksen kunnostamiseksi ja ylläpitämiseksi.

Vuokralainen on velvollinen koko vuokra-ajan pitämään voimassa kiinteistövakuutusta tulipalon yms. varalle.

Mikäli suojeltu rakennus palaa tai muutoin tuhoutuu korjauskelvottomaksi ja korjaamiselle ei saa lupaa taikka se ei ole taloudellisesti katsottuna kohtuullista, on vuokranantajalla ja vuokralaisella kummallakin oikeus purkaa tämä maanvuokrasopimus. Muussa tapauksessa vuokralainen on velvollinen korjaamaan rakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja aikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä tässä kohdassa määrätyn velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

8 §

Maa-ainekset ja puut

Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottopaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne kustannuksellaan kaupungin

osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan kaupungin suorittamassa puustokatselmuksessa.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee Helsingin kaupungin toiminta-ohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

9 §

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Puustoa ja muuta kasvillisuutta vuokra-alueella ja sen ympäristössä ei saa vahingoittaa. Työmaa-aikaisesta suojauksesta on huolehdittava.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaupungin rakennusvalvontapalvelun luvatta kaataa.

10 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

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 sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään siltä osin kuin jäljempänä tässä maanvuokrasopimuksessa ei ole muuta sovittu.

11 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi. Vuokra-alueen pilaantunut maaperä kunnostetaan vuokralaisen toimesta rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 antaman ympäristöluvan YS 674 mukaisesti.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten vuokranantajalle suunnitelma vuokra-alueen maarakennustoista heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle maarakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista. Vuokralaisen on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja vuokranantajan ohjeiden mukaisesti. Vuokranantaja vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset

kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alitavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittava tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Vuokranantaja ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueen rakennukset ovat asemakaavan nro 12272 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Mikäli vuokra-alueelle jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

12 §

Vuokralaisen vastuu
maaperän puhtau-
desta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue vuokralaisen toimesta eikä muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle sekä puhdistamaan alueen.

13 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai hänen edustajansa läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

14 §

Yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle tai sen yli.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Kaupunki korvaa vuokramiehelle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa varaamaan vuokra-alueelta tilan muuntamoa varten.

15 §

Kunnallistekniikka

Kaupunki rakentaa vuokra-aluetta palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

16 §

Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

17a §

Toimenpiteet vuokra-ajan päätyessä

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan ja omistusoikeuden sillä oleviin suojeltuihin rakennuksiin ainesosineen, tarpeistoineen ja liittymineen kolmen (3) kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen on velvollinen

luovuttamaan edellä mainitut vapaina, sopimuksen mukaisessa kunnossa, siivottuina ja tyhjinä irtaimistosta.

Muilta osin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

Mikäli kuitenkin vuokra-alueella oleva rakennus on tulipalossa vaurioitunut tai muutoin tuhoutunut, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan kuuden (6) kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokra-alueen vapaana, purettuna ja siivottuna.

Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle ennen hallinnan luovutusta riittävän selvityksen vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alueella todetaan pilaantuneisuutta, vuokralainen on velvollinen kunnostamaan ennen hallinnan luovutusta vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle (Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) kunnostuksen loppuraportin. Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokra-ajan päättyessä.

Mikäli vuokralainen ei ennen hallinnan luovutusta ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokrasopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on tässä pykälässä sanotulla tavalla jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Lunastuskorvaus

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan ja omistusoikeuden sillä oleviin suojeltuun rakennukseen ainesosineen, tarpeistoineen ja liittymineen kolmen (3) kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan edellä mainitut vapaina, sopimuksen mukaisessa kunnossa, siivottuina ja tyhjinä irtaimistosta.

Vuokra-ajan päättyessä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokra-alueella sijaitsevan vuokralaisen suojellut rakennukset sekä maksamaan niistä lunastuskorvauksen kolmen (3) kuukauden kuluttua vuokra-alueen hallinnan ja rakennusten omistuksen tultua tämän sopimuksen mukaisin ehdoin luovutetuksi.

Vuokranantaja maksaa lunastuskorvauksena vuokralaiselle joko 60 % rakennuksen teknisestä nykyarvosta tai 60 % rakennuksen markkina-arvosta, mikäli tämä on teknistä nykyarvoa alhaisempi.

Rakennuksen markkina-arvo määritetään seuraavin ehdoin:

- yleisesti hyväksytyjen kiinteistöarvioinnin periaatteiden mukaan,
- vuokrasuhteen päättymisen ajankohdan mukaan siinä kunnossa, missä rakennus silloin on,
- huomioon ei oteta maan arvon kohoamista, rakennuksen mahdollista tuottoa, eikä ylellisyyslaitteita, eikä laitteita ja/tai rakennelmia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen ja
- oletuksella, että maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa olisi jatkettu markkinaehtoisella maanvuokralla ja vastaavilla tonteilla vuokrasopimuksen päättymisen ajankohtana noudatetuin tavanomaisin ehdoin 30 vuodeksi.

Lunastuskorvauksen maksamisen edellytyksenä on, että vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa. Vuokranantajalla on oikeus kuitata lunastuskorvauksesta mahdolliset tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet saatavat, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle tai jäljempänä mainituin tavoin pantinhaltijoille.

Lunastuskorvausta ei suoriteta, mikäli vuokrasuhde päätetään vuokralaisen vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella.

Lunastuskorvausta ei suoriteta myöskään, mikäli vuokranantaja tarjoaa ennen vuokra-ajan päättymistä vuokralaiselle vuokra-ajan pidentämistä tuolloin kaupungin vastaavanlaisissa maanvuokrauksissa käyttämin tavanomaisin ehdoin ja käyvällä vuokralla vuokra-alueen sijainti, käyttötarkoitus ja ominaisuudet huomioon ottaen vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi, mutta vuokralainen ei hyväksy tarjousta.

Mikäli vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus pidennetyn vuokra-ajan loppuun tai siihen saakka, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Mikäli vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin on vahvistettu velan vakuudeksi kiinnityksiä, vuokranantaja suorittaa pantinhaltijoille, edellä mainitun lunastushinnan vuokranantajan tämän vuokrasopimuksen perusteella olevat saatavat vähennettynä etuoikeusjärjestyksen mukaisesti todellisia saatavia vastaan, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

18 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi kaupungille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty kaupungille viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

19 a §

Yleinen sopimussakko

Mikäli vuokralainen ei noudata tämän vuokrasopimuksen ehtoja tai sen perusteella annettuja määräyksiä, eikä vuokranantajan kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan vuokranantajan määräämässä kohtuullisessa ajassa, vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kustakin olennaisesta sopimusrikkomuksesta enintään 25 000 euroa ja kustakin vähäisemmästä sopimusrikkomuksesta enintään 12 500 euroa.

Olennainen sopimusrikkomus on esimerkiksi se, ettei vuokralainen noudata edellä mainitulla tavalla kohtien 1 § Vuokranmaksu, 17a § Toimenpiteet vuokrasopimuksen päättyessä tai vuokra-alueen käyttötarkoitus (vuokra-alueen pitäminen koko vuokra-ajan sovitussa käyttötarkoituksessa) mukaisia velvoitteitaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrasopimuksen 7 §:n mukaisen rakentamisvelvoitteen määräajan laiminlyönnin osalta perittävästä erityisestä sopimussakosta mainitaan kohdassa 19 b §.

19 b §

Eriytyinen sopimussakko

Mikäli vuokralainen laiminlyö 7 §:ssä sovitun rakentamisvelvoitteen määräaikojen suhteen, vuokranantajalla on oikeus periä vuokra-alueesta ensimmäiseltä vuodelta kaksinkertaista vuokraa ja sen jälkeiseltä ajalta kolminkertaista vuokraa siltä ajalta, kun rakentamisvelvollisuus on täyttämättä.

Eriyistä sopimussakkoa ei kuitenkaan peritä, jos määräajan noudattamatta jättäminen ei johdu vuokralaisesta. Vuokralainen on tällöin velvollinen luotettavasti selvittämään vuokranantajalle sen hyväksymällä tavalla, ettei esimerkiksi rakennusluvan myöntämisen viivästyminen ja/tai tontin rakentamiskelvottomuus ole aiheutunut vuokralaisen vastuulla ja vaikutuspiirissä olevista seikoista. Muussa tapauksessa erityistä sopimussakkoa peritään.

20 §

Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle ja kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

21 §

Aiempi käyttö

Mikäli alueella suoritetaan uudisrakentamista, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

22 §

Maanalaisia hankkeita

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asema-kaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

Lisäehdot

Vuokralaisella on oikeus maalämmön hyödyntämiseksi ja rakennusten viilentämiseksi toteuttaa vuokra-alueelle tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä energiakaivoja laitteistoineen kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön, viranomaisohjeiden ja tätä varten myönnettävien viranomaislupien mukaisesti. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa vuokranantajan mahdollisesti antamia tarkempia ohjeita.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että vuokra-alueen alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset tai tärkeät pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää energiakaivojen sijoittamisen vuokra-alueelle. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien suostumusta energiakaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään kaupungilta vuokra-alueen osan, johon energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Mikäli vuokralainen on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut energiakaivot edellä mainittujen ehtojen vastaisesti, vuokralainen on vuokranantajan ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan omistajan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan energiakaivoihin asentamansa keruulaitteistot ja täyttämään mainitut kaivot vuokranantajan antamien ohjeiden mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa energiakaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa vuokranantajan vuokralaiselle toimittamasta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta. Vuokranantaja korvaa edellä mainitussa irtisanomistilanteessa energiakaivojen käytön estymisestä ja poistamisesta johtuvat välittömät vahingot edellyttäen, että toimenpiteistä ja kustannuksista sovitaan vuokranantajan kanssa etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Korvattavia kustannuksia ovat energiakaivojen keruulaitteiston poistamisesta ja täyttämisestä sekä korvaavan vastaavan tasoisen energijärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokranantaja korvaa asiassa mahdollisia välillisiä vahinkoja, kuten korvaavasta järjestelmästä aiheutuvaa energian käyttökustannusten ja/tai energijärjestelmän ylläpitokustannusten nousua.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää edellä mainitun korvauksen maksamista koskeva velvollisuus kolmannelle.

Asemakaavan nro 12272 mukaan vuokra-alueen huoltoliikenne on mahdollista aukion alueella.

25 §

Vuokra-alueen hoidon erityisehdot ja jätehuolto

Vuokra-alueella olevan rakennuksen edustalle on voimassa olevassa katusuunnitelmassa osoitettu istutuksia, jotka ovat vuokralaisen kunnossapito- ja hoitovastuulla.

Vuokra-alue rajoittuu yleiseen Laivapojanaukion alueeseen. Vuokra-alueen kunnossa- ja ylläpitovastuu (ml. talvikunnossapito) on vuokralaisella ja vuokralainen vastaa vuokra-alueen turvallisuudesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokra-alueen kunnossa- ja ylläpidon tulee vastata vähintään muun ympäröivän yleisen aukion alueen kunnossa- ja ylläpitoa.

Vuokra-alueen piha-alue on pidettävä yleisilmeeltään siistinä eikä sitä saa käyttää varastointiin tai muuhun tavaroiden säilyttämiseen.

Vuokra-alueen ja sillä sijaitsevan rakennuksen jätehuollon paikka on osoitettu karttaliitteessä 1. Rakennuksen omistaja on velvollinen järjestämään rakennuksen toiminnan ja vuokra-alueen käytön vaatiman jätehuollon osoitettuun paikkaan.

Vuokralainen on tietoinen, että Välimerenkadun varressa olevat väliaikaiset maanalaiset jäteasiat (Molok) eivät ole rakennuksen käyttäjän käytössä. Em. jäteasiat tulevat poistumaan, kun läheisen Keskuskorttelin kierrätyspiste on saatu avattua ja tällöin kaupungilla on edellytykset toteuttaa alue suunnitelmien mukaiseen käyttöön. Tämä on arviolta mahdollista 2030-luvun alkupuoliskolla.

26 §

Laivapojanaukion rakentaminen

Vuokralainen on tietoinen, että vuokrasuhteen alkaessa vuokra-alueella ympäröivä Laivapojanaukio on keskeneräinen, ja että kaupunki rakentaa ja viimeistelee aukion katusuunnitelman mukaan päättämänsä aikataulun mukaisesti. Aukion rakentamisesta saattaa aiheutua rakennuksen toimintaan ja vuokra-alueen käyttämiseen häiriötä, eikä kaupunki ole velvollinen korvaamaan tästä aiheutuvaa haittaa.

27 §

Valaistussuunnitelma

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella olevalle suojellulle rakennukselle on teetetty julkisivun valaistussuunnitelma, jonka rakennuksen omistaja on velvollinen toteuttamaan ja kunnossapitamaan. Valaistuksen sähköt tuodaan rakennuksesta ja sähkösuunnitelma on laadittava erikseen. Julkisivuvalaistuksesta on järjestettävä koevalaistus ennen valaisimien tilausta. Koevalaistustilaisuuteen on kutsuttava kaupungin yhteyshenkilö (Ari Turunen / 09 310 22282).

Muut rakennelmat

Vuokra-alueelle ei saa ilman vuokranantajan lupaa rakentaa lisärakennelmia tai -rakenteita kuten terasseja tai aitoja. Rakennuksen toiminnan kannalta välttämättömien mainoslaitteiden tulee sopia ympäristöön ja niiden luvanvaraisuus tulee tarkistaa rakennusvalvonnasta.

Terassialueen kalusteissa, rajaamisessa ja kattamisessa on noudatettava kulloinkin voimassa olevia Helsingin kaupungin terassiohjeita.

Vuokraus ei oikeuta kaivutöiden suorittamiseen alueella ilman asian mukaisia kaivulupia.

Vuokralaisen tulee selvittää rakentamistoimenpiteiden luvanvaraisuus Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelulta (09 310 2611*) ja hankkia kustannuksellaan tällaiset ja muut tarvittavat luvat ennen rakennus- tai muihin luvanvaraisiin toimenpiteisiin ryhtymistä. Vuokralainen vastaa lupahakemuksista ym. rakentamiseen liittyvistä kustannuksista siinäkin tapauksessa, että rakennustoimenpiteelle ei myönnetä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää lupaa.

Katuliittymistä ja mahdollisesti tarvittavista muista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava etukäteen Helsingin kaupungin alueidenkäytön valvontayksikön kanssa (Työpajankatu 8, 09 310 22111). Hakemus on toimitettava luvat@hel.fi osoitteeseen. Hakuohjeet ja ehdot Kaduilla ja puistoissa tehtävät työt | Helsingin kaupunki

29 §

Kunnallistekniset liittymät

Vuokra-alueella sijaitseva rakennus on liitetty vesi-, viemäri-, sähkö- ja kaukolämpöverkostoon.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tarvitsemiensa kunnallisteknisien liittymien luvista, suunnittelusta ja rakentamisesta sähköyhtiön ja HSY:n tarjoamiin (tai paikallisen yksityisen omistajatahon kanssa sopimiinsa) liitoskohtiin saakka.

30 §

Kaupungin ja kolmannen omaisuus vuokra-alueella

Asemakaavan nro 12272 mukaan vuokra-alue sijoittuu osittain maanalaisen pysäköintilaitoksen (map-2) yläpuolelle. Vuokralainen on tietoinen, että maanalainen tila on luovutettu maanvuokrasopimuksella ulkopuoliselle vuokralaiselle.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueelle on sijoitettu mm. yleisen sähköverkon johtoja ja vesi- ja viemäriputkia. Vuokralainen on velvollinen selvittämään johtojen ja putkien tarkan sijainnin, mikäli vuokra-alueella suoritetaan maatöitä sekä vastaa mahdollisesti tarvitsemistaan putki- ja johtosiirroista.

Vuokralaisen on korvauksetta sallittava johtojen pitäminen vuokra-alueella ja kaupungilla on oikeus suorittaa vuokra-alueella edellä mainittujen johtojen tai laitteiden kunnossapidon edellyttämiä toimenpiteitä vuokralaiselle siitä etukäteen ilmoitettuaan.

31 §

Vuokra-alueen ja rakennuksen käyttötarkoitus

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alue on osoitettu tässä maanvuokrasopimuksessa asemakaavan mukaista käyttöä varten.

Vuokralaisen tulee hakea teollisuus- ja pienteollisuustalo -käyttöön merkitylle rakennukselle käyttötarkoituksen muutos, joka vastaa tämän maanvuokrasopimuksen mukaista käyttötarkoitusta 31.12.2026 mennessä.

32 §

Tämä maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti rakennuksia koskevan kauppakirjan kanssa.

Liitteet

Liite 1: Vuokra-aluekartta NA52/25101

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Helsingissä kuun päivänä 2025

Helsingin kaupunki

Vuokralainen