

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

Maanvuokrasopimuksen kohdat 1-24 ovat luonteeltaan vakiomuotoisia. Niitä muutetaan ainoastaan hankkeen erityispiirteistä johtuvista painavista syistä.

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	A1115-170
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit -yksikön päällikkö
VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	Maanvuokralain (258/1966) 3. luvun mukainen muu asuntoalueen vuokra
VUOKRANANTAJA	Helsingin kaupunki 0201256-6 Kaupunkiympäristön toimiala Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Vuokrasopimuksessa ilmaisulla kaupunki tarkoitetaan soveltuvien osien myös kaupungin muita tahoja. (jäljempänä myös "kaupunki")
VUOKRALAINEN	Vuokrasopimuksessa ilmaisulla vuokralainen tarkoitetaan kaikkia vuokralaisia yhdessä, ellei jonkin kohdan osalta ole toisin nimenomaisesti mainittu.

(jäljempänä "vuokralainen")

Edellä mainitut vuokranantaja ja vuokralainen jäljempänä yhdessä "sopijapuolet".

VUOKRA-AIKA

allekirjoituksesta – 31.12.2080

VUOKRA-ALUE

Liitekarttaan nro 1 merkitty noin 2153 m²:n alue kiinteistöstä 91-437-1-14.

Vuokra-alueen osoite Tamminiementie 3, Helsinki.

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Alkuvuosivuokra on 51 200 euroa ($400 \text{ k-m}^2 \times 3200 \text{ euroa/k-m}^2 \times 4 \%$).

Tammikuun 1. päivästä 2027 alkaen kunkin kalenterivuoden vuosi-vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" siten, että alkuvuosivuokra vastaa mainitun indeksin pistelukua 2334 (1/2026, perusindeksi). Tarkistusindeksinä käytetään edellisen vuoden indeksin pistelukujen keskiarvoa. Vuosivuokra muodostuu jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla alkuvuosi-vuokra saadulla luvulla.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokran vuosittain vuokranantajalle (vuokralaisen valinnan mukaan):

(a) yhdessä erässä, jolloin eräpäivä on 30.6.

(b) kahdessa yhtä suuressa erässä, jolloin eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

(c) neljässä yhtä suuressa erässä, jolloin eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

2 §

Vuokran korotus muutostilanteissa ja viivästysseuraamukset

Vuokranantajalla on oikeus korottaa maanvuokraa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on muualla mainittu, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin- ja/tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 400 k-m^2 .

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa vuokra-alueen ja/tai kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen tai sen osan (tilan) käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten perusteella edellyttäen, että vuokralainen ryhtyy toteuttamaan muutoksen mukaista rakennusoikeutta hakemalla tarvittavia viranomaislupia.

Edellä mainituissa muutostilanteissa vuokranantajalla on oikeus määrittää muutoksen kohteena olevan rakennusoikeuden vuokra muutoshetken markkina-arvon mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen välittömästi ilmoittamaan vuokranantajalle edellä mainituista muutoksista. Tällöin vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa kahden kuukauden kuluttua kohdassa 7 mainittujen piirustusten tutkimista seuraavan kalenterikuukauden alusta lukien. Mikäli vuokralainen laiminlyö velvoitteensa muutoksista ilmoittamiseen, vuokranantajalla on oikeus periä tältä osin vuokraa takautuvasti sen jälkeen, kun tässä kohdassa 2 mainittu muutos on tullut vuokranantajan tietoon.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle erääntyneille vuokraerille ja muille vuokrasopimukseen perustuvilla saatavilla

eräpäivästä lukien maksupäivään saakka viivästyskorkoa kulloinkin voimassa olevan korkolainsäädännön mukaisesti sekä korvaamaan vuokranantajan kohtuulliset perimiskulut.

3 §

Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannukset	Vuokra-aluetta ei voi lohkoa (muodostaa) itsenäiseksi kiinteistöksi (tontiksi), koska vuokra-alue sijaitsee asemakaavan mukaisella lähivirkistys-alueella (yleistä aluetta).
---	--

4 §

Siirto-oikeus	Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle (vapaa siirto-oikeus). Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään. Uusi vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeuden siirron tapahtuttua vuokraoikeutensa siirron kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti. Lisäksi uuden vuokralaisen on viipymättä siirron tapahtuttua toimitettava vuokranantajalle jäljennös luovutusasiakirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoitettava samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Tällöin vuokralainen on velvollinen myös antamaan siirronsaajana olevalle uudelle vuokralaiselle vuokraoikeuden siirtoa koskevassa luovutusasiakirjassa tai muussa saannon perusteena olevassa asiakirjassa tiedot vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta, joka on voinut tai voi aiheuttaa maaperän, pohjaveden tai sedimentin pilaantumista, sekä tiedot tehdyistä pilaantuneisuustutkimuksista, puhdistustoimenpiteistä sekä maaperään sijoitetuista jätteistä kuten esimerkiksi tuhkasta ja betonista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava vuokra-alue. Myös edellinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta kirjaamisviranomaisen kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta. Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada mahdollisesti maksamatta olevat vuokrat ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.
---------------	--

5 §

Vuokra-alueen hallinnan luovuttaminen	Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta eikä sen osaa toisen hallintaan (kuten alivuokraus tai jälleenvuokraus).
---------------------------------------	---

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus huoneenvuokrasopimuksin vuokrata vuokra-alueella oleva rakennus tai sen osa (huoneisto) sekä siihen liittyvä mahdollinen maa-alue toisen käytettäväksi huoneiston yhteydessä tämän vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen. Vuokralainen ei kuitenkaan tällöin vapaudu miltei osin tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista eikä vastuista suhteessa vuokranantajaan.

6 §

Vakuudet

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisella vuokranantajan hakemaan vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista sekä vuokranantajan hyväksi parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviiin vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään 154 000 euroa.

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

Mikäli maanvuokraa korotetaan, vuokranantajalla on oikeus kaikissa tapauksissa vuokranantajan määrittelemään vuokran korotusta vastaavaan parhaalla mahdollisella etusijalla olevaan kiinnitykseen. Vuokralainen on velvollinen hankkimaan pantinhaltijoilta suostumukset edellä mainittuihin vuokranantajan hyväksi tehtäviin kiinnityksen enimmäismäärää koskeviin muutoksiin.

Panttaussitoumus

Vuokralainen 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 antama panttaussitoumus kattaa myös pantin tuoton. Tuotona pidetään esimerkiksi huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

Mikäli vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen perustuvan maksuvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus saada esimerkiksi edellä

mainittu huoneenvuokra välittömästi huoneenvuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen siihen saakka, kunnes vuokrasopimukseen perustuvat maksuvelvoitteet on suoritettu kokonaisuudessaan vuokranantajalle.

7 §

Piirustukset

Vuokra-alueella tapahtuva mahdollinen uudisrakentaminen sekä nykyisen suojellun asuinrakennuksen korjaustöiden suunnittelu on tehtävä yhteistyössä rakennusvalvontaviranomaisen ja museoviranomaisen kanssa.

Mikäli vuokra-alueelle rakennetaan uudisrakennus, on piirustukset, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

8 §

Vuokra-alueella sijaitseva asemakaavalla suojeltu asuinrakennus, sen rajoitukset ja velvoitteet

Vuokra-alue on asemakaavassa nro 12372 merkitty VLA/s = kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä lähivirkistys- ja asuin-alue. Huvila-alueiden suojelumerkinnällä merkityt huvilat, rakennukset, rakennelmat, puutarhakulttuurin jäänteet sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökokonaisuuden. Huvilapuutarhakulttuuri, pihapiirien arvokkaat ominaispiirteet sekä maisemalliset arvot tulee säilyttää. Osalla aluetta sijaitsee arvokkaita metsäkohteita. Alueet tulee ylläpitää luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot huomioiden. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- tai maisemahoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Vuokra-alue on asemakaavassa merkitty lisäksi merkinnällä s-1, joka tarkoittaa puutarhakulttuurin ja/tai puutarhakasvillisuuden kannalta arvokasta pihapiirin osaa. Aluetta on hoidettava siten, että sen merkitys puutarhakulttuurin tai -kasvillisuuden erikoiskohteena säilyy.

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistama noin 400 k-m²:n suuruinen asuinrakennus, joka on asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-1-s. Merkintä tarkoittaa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokasta rakennusta, jossa on myös arvokkaita sisätiloja. Lisäksi rakennuksen rakennus- alalla on merkintä as/yy, joka tarkoittaa rakennusala, jolle saa sijoittaa asuntoja, kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja sekä kahvilan.

Rakennuksesta on teetetty korjaustarvekatselmus 6.10.2023, asbesti- ja haitta-ainekartoitus 8.10.2023 ja rakennushistoriaselvitys vuonna 2025. Vuokralainen on tietoinen arvioiden sisällöistä sekä niissä esitetyistä toimenpide-ehdotuksista rakennuksen kunnostamiseksi ja ylläpitämiseksi.

Rakennusten kunnostustoimenpiteet tulee toteuttaa asemakaavan suojelumääräysten mukaisesti edellä mainituissa selvityksissä esiin tuodut

arvot ja rakennusten ominaispiirteet säilyttävällä tavalla yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

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

Mikäli vuokra-alueella oleva rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, vuokralainen on velvollinen korjaamaan, siirtämään ja uudelleen pystyttämään tai rakentamaan uuden vastaavan rakennuksen täysin valmiiksi viranomaisien hyväksymään kuntoon tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti kolmen (3) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua rakentamisaikaa.

Mikäli tuhoutuneelle rakennukselle ei saada korjauslupaa tai vuokra-alueelle ei saada siirtää ja uudelleen pystyttää tai rakentaa vastaavaa uudisrakennusta, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus välittömästi. Tällöin vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen noudattamaan ja toimimaan tämän vuokrasopimuksen 18a §:n (toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä) ehtojen mukaisesti.

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvoitteen täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus maanvuokralain mukaisesti. Vuokranantajalla ei ole kuitenkaan oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen, jos vuokralaisen laiminlyönti on vähäinen.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä tässä kohdassa määrätyn velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus.

9 §

Maa-ainekset ja puut

Vuokra-alueen mahdollisen uudisrakentamisen 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 mahdollisen 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 toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

10 §

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet ja laitteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä. Lisäksi vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan mahdollisten haitallisten vieraslajien torjunnasta vuokra-alueella.

Vuokra-alueen rakentamattomalla osalla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaupungin luvatta kaataa. Kaupungilla on oikeus määrätä, että istutettaviksi määrätty tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin suojattava.

Vuokralainen on velvollinen tarkkailemaan ja huolehtimaan vuokra-alueella sijaitsevien puiden kunnosta sekä ryhtymään kustannuksellaan tarvittaviin toimenpiteisiin huonokuntoisista puista mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen torjumiseksi. Vuokralainen vastaa puista aiheutuvista kaikista mahdollisista vahingoista ja muista seuraamuksista.

11 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja/tai yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

12 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtautudesta

Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan tontin lounaisosan tieluis-kassa osittain täyttöä. Vuokra-alueen rakennuksessa on aiemmin ollut öljylämmitys. Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun rakentamiskelpoisuustiimi). Vuokralainen on tällöin velvollinen puhdistamaan pilaantuneisuuden ympäristöviranomaisen päätöksen ja vuokranantajan ohjeiden mukaisesti sekä toteuttamaan pilaantumisen vuoksi mahdollisesti edellytettävät riskinhallintarakenteet.

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvytyksen vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

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

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja pohjavedestä on voimassa 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 aiheutajasta.

13 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtautesta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alueen maaperä, pohjavesi, eikä sedimentti 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 vuokranantajalle sekä estämään pilaantumisen leviämisen. Vuokralainen on velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen jäljempänä kohdassa 18a mainitun mukaisesti.

Vuokra-alueella ei saa hyödyntää jätteitä eikä luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja maarakentamisessa ilman vuokranantajan erillistä lupaa. Tämä koskee myös materiaaleja, joiden jätteeksi luokittelu on päättynyt (ns. EEJ-materiaalit). Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle tiedot hyödynnetyn materiaalin laadusta ja sijainnista. Tiedot on toimitettava vuoden kuluessa materiaalin sijoittamisesta.

14 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia. 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.

15 §

Yhdyskuntatekniset
laitteet, johdot, viemä-
rit, laitteet ja niiden siir-
rot

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta korvauksetta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle tai sen yli.

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan jakokaapin tai muuntamon rakentamisen, käytön, ylläpidon ja uudistamisen vuokra-alueella. Helen Sähköverkko Oy vastaa jakokaapin tai muuntamon osalta kaikista kustannuksista, ellei kaupungin kanssa asiassa muuta sovita.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja tai liikenteen ohjauslaitteita.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen sekä uudistamisen vuokra-alueella. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta toiselle.

Mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, vuokralainen on velvollinen välittömästi ilmoittamaan asiasta vuokranantajalle. Tällöin vuokranantaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä po. johtojen omistajien kanssa ja suorittamaan siirroista aiheutuvat kustannukset.

Johtosiirtoehdot sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtoehdot määrittelee niiden omistaja. Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

16 §

Vuokra-alueen osan
luovuttaminen yleistä
tarvetta varten

Mikäli vuokranantaja tarvitsee vuokra-aikana osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralainen on velvollinen kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovuttamaan sitä varten tarvittavan alueen. Tämä ei kuitenkaan koske vuokra-alueen osaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon teknisen arvon mukaan. Mikäli sopijapuolet eivät

pääse yhteisymmärrykseen korvauksen määrästä, sitoutuvat sopijapuolet hankkimaan asiasta ulkopuolisen asiantuntijan lausunnon ja noudattamaan lausunnossa esitettyä.

Korvausta ei makseta yleisyyslaitteista eikä vuokra-alueen pinta-alan pientymisestä.

17 §

Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen vuokranantajan tuolloin määrittelemän uusin ehdoin edellyttäen, että:

- vuokra-alue päätetään vuokrata samanlaiseen käyttötarkoitukseen,
- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa ja
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

18 a §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta sekä siellä säilytetyistä jätteistä ja aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän, pohjaveden tai sedimentin pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on kustannuksellaan teetettävä ulkopuolisella asiantuntijalla tutkimukset koskien vuokra-alueen maaperän, pohjaveden ja sedimentin pilaantuneisuutta sekä toimitettava tutkimustulokset vuokranantajalle.

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän, pohjaveden ja sedimentin siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle eikä sen käytölle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle puhdistamisesta loppuraportin.

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta tai vuokralaisen taikka vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen kustannuksellaan myös tämän tutkimuksesta ja puhdistamisesta. Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu

jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokrasuhteen päättyessä. Tämä koskee myös materiaaleja, joiden jätteeksi luokittelu on päättynyt (ns. EEJ-materiaalit).

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat vuokralaiselta ja 18b §:ssä mainitusta lunastushinnasta.

18 b §

Kaupungin lunastus- velvollisuus

Vuokra-ajan päättyessä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokra-alueella sijaitsevat vuokralaisen omistamat rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi, siivotuksi ja taksatuksi. Kaupunki maksaa lunastuskorvauksena vuokralaiselle 80 % rakennusten markkina-arvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana oletuksella, että maanvuokrasopimus olisi jatkettavissa vuokrasopimuksen päättymisen ajankohtana kaupungin vastaavilla asuintonteilla muutoinkin käytettävien tavanomaisien vuokrasopimusehdoin ja käypään maanvuokraan sijainti, käyttötarkoitus ja ominaisuudet huomioon ottaen.

Markkina-arvon määrittelyssä rakennukset huomioidaan siinä kunnossa, missä rakennukset vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana ovat, eikä määrittelyssä huomioida ylellisyyslaitteita eikä laitteita ja/tai rakennelmia, jotka eivät palvele välittömästi vuokrasopimuksen mukaista käyttötarkoitusta.

Mikäli sopijapuolet eivät kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokranantaja on tehnyt vuokralaiselle kirjallisen ehdotuksen lunastuskorvauksesta, saa sovittua lunastuskorvauksen määrää, kaupunki suorittaa lunastuskorvauksena vuokralaiselle 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Tällöin teknistä arvoa määritettäessä ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa, eikä ylellisyyslaitteita.

Lunastuskorvauksen maksamisen edellytyksenä on, että vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa. Kaupungilla on oikeus kuitata lunastuskorvauksesta mahdolliset tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet saatavat, mikä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle tai jäljempänä kohdassa 18c mainituin tavoin pantinhaltijoille.

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

Mikäli vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidentään, 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 siitä ensin vähennettynä, etuoikeusjärjestyksen mukaisesti, todellisia saatavia vastaan, kuitenkin enintään kiinnitetyn saamisen määrän, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan vuokrasuhteen päättyessä vuokra-alueelta poistamaan lunastamatta jäävät rakennukset ja muun vuokra-alueella sijaitsevan omaisuutensa ottaen huomioon kohdassa 18c mainitut ehdot rakennusten poistamisesta ja suojelluista rakennuksista.

18c §

Lunastusvelvollisuudesta vapautuminen ja rakennusten poistaminen vuokra-alueelta

Mikäli vuokranantaja tarjoaa ennen vuokra-ajan päättymistä vuokralaiselle vuokra-ajan pidentämistä tuolloin kaupungin vastaavanlaisissa maanvuokrauksissa käyttämin tavanomaisin ehdoin ja käyväällä vuokralalla vuokra-alueen sijainti, käyttötarkoitus ja ominaisuudet huomioon ottaen vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi, mutta vuokralainen ei hyväksy tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan rakennuksista lunastusta.

Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois myös omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella sijaitsevan omaisuuden. Vuokralainen on velvollinen myös siivoamaan vuokra-alueen ja tasamaan sen kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

Mikäli kuitenkin rakennusta ei saa purkaa suojelumääräyksen tai muun syyn vuoksi, vuokralainen on tällöin velvollinen luovuttamaan rakennuksen ainesosineen, tarpeistoineen ja liittymineen korvauksetta vuokranantajan omistukseen kolmen (3) kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan edellä mainitut vapaina, sopimuksen mukaisessa kunnossa, siivottuina ja tyhjinä irtaimistosta.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut vuokra-alueella sijaitsevaa omaisuuttaan sekä puhdistanut, siivonnut ja tasannut vuokra-alueen, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat vuokralaiselta ja lunastushinnasta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella sijaitseva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin 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.

19 §

Käyttökorvaus

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kaksinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna, siivottuna ja tasattuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

20 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle niimeään, kotipaikkaa sekä posti-, sähköposti- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset, kuten vuokrasopimuksen päättämistä koskevat ilmoitukset, ja kehotukset lähettämällä ne vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan posti-, sähköposti- tai laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty vuokranantajalle viimeksi ilmoitettuun posti-, sähköposti- tai laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

21a §

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 50 000 euroa.

Olennainen sopimusrikkomus on esimerkiksi se, ettei vuokralainen noudata edellä mainitulla tavalla vuokrasopimuksen kohtien 1 § Vuokra ja 18a § Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä mukaisia velvoitteita.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrasopimuksen 8 §:n mukaisen rakentamisvelvoitteen määräajan laiminlyönnin osalta perittävästä erityisestä sopimussakosta mainitaan 21b §:ssä.

21b §

Erityinen sopimussakko

Mikäli vuokralainen laiminlyö 8 §: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.

22 §

Vahingonkorvaus

Edellä kohdassa 21 sovitun sopimussakon lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tämän vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisesta tai noudattamatta jättämisestä aiheutuneet välittömät ja välilliset vahingot täysimääräisesti.

23 §

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella saattaa sijaita käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan mahdollisen uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, 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 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.

24 §

Maanalaiset hankkeet

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 asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

Energiakaivot:

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 mai-nittujen 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 energiajärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokranantaja korvaa asiassa mahdollisia välillisiä vahinkoja, kuten korvaavasta järjestelmästä aiheutuvaa energian käyttökustannusten ja/tai energiajärjestelmän ylläpitokustannusten nousua.

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

Lisäehdot:

Ajoyhteys ja pysäköinti vuokra-alueella	Ajoyhteys vuokra-alueelle on osoitettu asemakaavassa nro 12372 ajo-merkinnällä. Vuokra-alueelle saa sijoittaa 1 autopaikan asuntoa kohden ja lisäksi 1 autopaikan auton tilapäistä pysäköintiä varten. Autot tulee sijoittaa aidatulle vuokra-alueelle.
---	---

26 §

Vuokra-alueen aitaaminen	Asemakaavan nro 12372 mukaan vuokra-alue tulee aidata.
--------------------------	--

27 §

Kunnallistekniset liittymät	Vuokra-alueella sijaitseva rakennus on liitetty vesi-, viemäri- ja sähköverkkoon.
-----------------------------	---

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

28 §

Vuokra-alueen hoidon erityisehdot	Vuokra-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, nimeltään Meilahden huvila-alue. Se ilmentää aikansa näyttävää kulttuuriympäristöä.
-----------------------------------	---

Vuokra-alue on asemakaavassa nro 12372 merkitty merkinnällä s-1, joka tarkoittaa puutarhakulttuurin ja/tai puutarhakasvillisuuden kannalta arvokas pihapiirin osa. Aluetta on hoidettava siten, että sen merkitys puutarhakulttuurin tai -kasvillisuuden erikoiskohteena säilyy. Aluetta tulee hoitaa ja uudistaa asemakaavamääräysten mukaisesti siten, että sen luonne, arvot ja merkitys säilyvät.

Kaikki asemakaavamääräyksistä poikkeavat maisemaan vaikuttavat muutostyösuunnitelmat tulee, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, toimittaa vuokranantajalle hyväksyttäväksi.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen luonne saattaa edellyttää mainitun suunnittelutyön teettämistä kulttuurihistorialliseen ympäristöön perehtyneellä maisema-arkkitehdilla.

29 §

Vuokra-alueen käyttötarkoitus	Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alue on osoitettu tässä maanvuokrasopimuksessa asumiskäyttöön. Kahvila -käyttötarkoitus on myönnetty rakentamisluvalla 15-1044-93-C, 18.5.1993.
-------------------------------	--

30 §

Vuokrasopimuksen
ehtojen muuttami-
nen

Vaikka jokin tämän vuokrasopimuksen ehto katsotaan pätemättömäksi, mitättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi lainsäädännön, verotuksen muutoksen, viranomais määräyksen tai muun syyn takia, se ei vaikuta vuokrasopimuksen tai sen muiden ehtojen lainmukaisuuteen, pätevyteen tai täytäntöönpanokelpoisuuteen.

Sopijapuolet sitoutuvat tämän kohdan 30 tarkoittamissa tilanteissa neuvottelemaan vuokrasopimuksen muuttamisesta ja mainitun ehdon/ehtojen korvaamisesta siten, että sopijapuolten alkuperäinen yhteinen sopimustahto sekä vuokrasopimuksen tarkoitus ja luonne toteutuvat mahdollisimman tarkasti.

31 §

Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat on pyrittävä ensisijaisesti ratkaisemaan vuokranantajan ja vuokralaisen välisin neuvotteluihin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sopimukseen, niin vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat voidaan saattaa ensimmäisenä oikeusasteena Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

32 §

Organisaationimikkeet

Tähän vuokrasopimukseen on merkitty kaupungin tahot sellaisina kuin ne ovat vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä. Mainitut tiedot voivat muuttua vuokrasuhteen aikana.

33 §

Sopimuksen liitteet

liite 1 Vuokra-aluekartta NA52/25161, 18.12.2025

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

Helsingissä kuun . päivänä 202y

Helsingin kaupunki

Vuokralainen:
