



LIIKE- JA TOIMISTOALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Opetustoimintaa varten

VUOKRANANTAJA

Helsingin kaupunki, jota edustaa
kiinteistölautakunta

VUOKRALAINEN
Y-TUNNUS

Kulosaaren yhteiskoulun osakeyhtiö
02135523

VUOKRA-AIKA

1.1.2016 – 31.12.2045

VUOKRA-ALUE

Helsingin kaupungin 42. kaupunginosan (Kulosaari) kortte-
lin 42052 tontti nro 4 (pinta-ala 19 258 m²).

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 6 143 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.

Vuosivuokra 31.3.2017 saakka on 116 840 euroa. Perittävä vuokra 1.1.2016 – 31.3.2017 väliseltä ajalta on 146 050 euroa.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty toteutunutta rakennusoikeutta 6 466 k-m². Mikäli tontilla suoritetaan lisärakentamista, vuokranmäärä tullaan tarkistamaan vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta.

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 Vuokralainen vastaa tontin lohkomiskustannuksista.

3 §

Siirto-oikeus

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta, joka on voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alue. Vuokralaisen tulee antaa uudelle vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä maaperään sijoitetuista jätteistä, esimerkiksi tuhkasta ja betonista.

Viimeisin vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen päättyessä ehdon 17 mukaisesti alueen pilaantuneisuudesta ja jätteistä vuokranantajaan

nähdessä myös edellisten vuokralaisten osalta.

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

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosastolle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta Etelä-Suomen maanmittaustoimiston kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta. .

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

4 §

Alivuokraus

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

5 §

Vakuudet

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kansliaosaston hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään () euroa.

Mikäli vuokramiehelle myöhemmin myönnetään oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle, vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston hallinto-osaston hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin.

Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava kiinteistöviraston kansliaosastolle.

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

Panttaussitoumus

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

Jos vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut, erääntyneet maksut maksamatta, kaupungilla on oikeus vuokramiestä enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Muut vakuudet

Vuokralaisen on sopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama () euron oma-velkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahasumma kiinteistöviraston tonttiosastolle. Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti/takaus on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti/takaus palautetaan, kun vuokranantajan hyväksi on vahvistettu kiinnitys, ja viimeistään vuokra-ajan tai vuokra-alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin, kuin vuokranantajalla ei ole vuokrasopimuksesta johtuvia saatavia.

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 maksumielvoitteen, vuokranantajalla on oikeus saada edellä mainittu huoneenvuokra välittömästi huoneenvuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen.

Piirustukset Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset sekä muutospiirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

7 §

Rakentamisvelvollisuus Rakennusta ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

8 §

Maa-ainekset ja puut Rakennusvirastolla on oikeus korvauksetta kuljettaa vuokra-alueelta pois turve ja ruokamulta ennen rakennustöiden aloittamista.

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 tonttiosaston toimintaohjeesta 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.

Rakennusvalvontavirastolla on oikeus määrätä, että istutettaviksi määrätty tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin aidattava.

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

10 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito-velvollisuus

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.

Siihen asti kunnes alueen asemakaava on vahvistettu ja katu on luovutettu tai katsottava luovutetuksi yleiseen käyttöön, vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä, että vuokra-alueen kohdalla pidetään kunnossa ja puhtaana puolet alueeseen rajoittuvaan tiemaahan kuuluvan, yleistä liikennettä varten kuntoonpannun tien leveydestä ja sen lisäksi kuntoonpannulta tieltä vuokra-alueelle johtavat tieosat. Tähän velvollisuu-teen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekoitus.

Vuokralainen voi eri sopimuksella antaa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi.

11 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta vuokrasopimukset 1.10.1965 alkaen (sopimusnro 8316, vuokraustunnus L21142-1) sekä 1.7.1954 alkaen (sopimusnro 6749, vuokraustunnus L2142-2). Tässä sopimuksessa on kyse saman alueen uudelleen vuokraamisesta samalle vuokralaiselle. Aiemmin voimassa olleen vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

12 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

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

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai

muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle sekä puhdistamaan alueen.

13 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokramiehelle 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 vuokramiehelle 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 kirjal-

lisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

17 §

Toimenpiteet
vuokra-ajan
päätyessä

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.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen sekä aikaisemman/aikaisempien että tämän vuokrasopimuksen aikana alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on tämän tai aikaisemman/ aikaisempien vuokrasopimuksen /-sopimusten mukaisena vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän pilaantuneisuuden puhdistamisesta.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on tämän tai aikaisempien vuokrasopimuksen/-sopimusten mukaisena aikana sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne vuokra-ajan päättyessä.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä 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 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.

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

18 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle 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 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään () euroa.

20 §

Vahingonkorvaus

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

21 §

Aiempi käyttö

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, 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 kiinteistöviraston tonttiosaston 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

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

Helsingissä kuun päivänä 200

Kiinteistölautakunnan puolesta:

Ilkka Kaartinen
kiinteistöviraston hallinto-osaston
osastopäällikkö

Teuvo Sarin
kiinteistöviraston hallinto-osaston
apulaisosastopäällikkö

Todistavat:

