

MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Asemakaavan nro 10440 mukaista kulttuuritoimintaa varten

VUOKRANANTAJA
Y-TUNNUS

Helsingin kaupunki
0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 58213, 00058 HELSINGIN KAUPUNKI

VUOKRALAINEN
Y-TUNNUS

Tiina ja Antti Herlinin säätiö (Y-tunnus 2597856-6) perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun

VUOKRA-AIKA

1.1.2020-31.12.2049

Vuokra-aikaa jatketaan 31.12.2079 saakka, jos kaupunginvaltuusto hyväksyy myöhemmin vuokra-alueelle vuokrausperusteet 31.12.2079 saakka.

VUOKRA-ALUE

Karttaliitteen 1 mukainen, noin 1000 m²:n suuruinen määräala Helsingin kaupungin 9. kaupunginosan (Kaivopuisto) puistoalueesta 91-9-9903-100 (9P100, Puistokatu 4).

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Huhtikuun 1. päivästä 2021 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 427,55 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 on 28 165,56 euroa ja vuosivuokra ajalta 1.1.2020-31.3.2021 on 35 206,95 euroa.

Kulttuurikäytössä olevien tilojen vuokra perustuu pääoma-arvoon 31 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), joka vastaa marraskuun 2019 indeksin (19,73) mukaista 612 euroa/k-m² sekä rakennusoikeuteen (921 k-m²) ja viiden prosentin vuotuiseen tuottoon.

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 saatuille eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2 §

Siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokranantajaa kuulematta 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.

3 §

Jälleen- tai alivuokraus Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta eikä 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.

4 §

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 seitsemänkymmentätuhatta (70 000) euroa.

Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle.

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, eräänntyneet maksut maksamatta, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Pantti 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.

Pantin tuotto

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään tällöin myös huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

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

5 §

Piirustukset

Mikäli vuokralainen hakee vuokra-alueelle rakennus- tai toimenpidelupaa, on piirustukset esitettävä vuokranantajan (kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyttäväksi.

6 §

Kunnostusvelvollisuus

Vuokralainen omistaa vuokra-alueella sijaitsevan, noin 921 k-m²:n suuruisen rakennuksen, joka on maanvuokrasopimuksen allekirjoittamishetkellä sisä- ja ulkopuolelta huonossa kunnossa. Rakennus on voimassa olevan asemakaavan mukaan suojeltu rakennus (SR). Vuokra-alue on asemakaavassa nro 10440 puistoaluetta ja sille on osoitettu kulttuuritoimintaa palvelevan rakennuksen rakennusala (YY).

Vuokralainen on velvollinen kunnostamaan ja maalaamaan rakennuksen julkisivut hyvään kuntoon.

Vuokralainen on tietoinen viranomaisen (kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston) päätöksestä 1.6.2018 § 127, jolla on asetettu oma määräaika ja uhkasakko rakennuksen julkisivujen kunnostamiselle ja maalaamiselle.

Vuokralainen on muutoin velvollinen kunnostamaan rakennuksen piha-
piireineen harjoitetun toiminnan edellyttämien viranomaismääräysten
mukaiseen kuntoon. Kohteesta on valmistunut rakennushistoriallinen
selvitys (Livady Oy), jota voidaan hyödyntää kunnostustoimenpiteitä
suunniteltaessa.

Rakennusta ei saa ilman vuokranantajan lupaa kokonaan eikä osittain
purkaa.

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

Mikäli suojeltu rakennus palaa tai muutoin tuhoutuu korjauskelvotto-
maksi ja korjaamiselle ei saa lupaa taikka se ei ole taloudellisesti mah-
dollista, on vuokranantajalla ja vuokralaisella kummallakin oikeus pur-
kaa tämä maanvuokrasopimus. Muussa tapauksessa vuokralainen on
velvollinen korjaamaan rakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja aikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö tässä pykälässä sanotun velvollisuutensa,
vuokranantajalla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus.

7 §

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja sillä olevan
suojellun ja vuokrasuhteen alussa kunnostettavan rakennuksen ja muut
rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan viranomaismää-
rysten edellyttämässä kunnossa.

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 rakennusval-
vontapalvelun luvatta kaataa.

8 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito-velvollisuus

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

9 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokra-alueesta on ollut voimassa aiempia vuokrasopimuksia, joista ensimmäinen alkoi 19.9.1932 (sopimusnumero 185). Sopimusten ajalta on peräisin nykyinen vuokra-alueella sijaitseva suojeltu rakennus.

Vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole aiemman vuokrasopimuksen aikana eikä tämän sopimuksen uusimisen yhteydessä tutkittu.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen jäljempänä tässä sopimuksessa sanotut vuokra-alueen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen ja tämän maanvuokrasopimuksen välistä aikaa.

Vuokralainen ja rakennuksen myyjä ovat tämän maanvuokrasopimuksen kanssa yhtä aikaa allekirjoitettavassa kauppakirjassa sopineet keskenään maaperävastuiden jakautumisesta välillään.

10 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

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 vuokranantajalle (Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle) sekä puhdistamaan alueen.

11 §

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 sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

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

12 §

Yhdyskuntatekniset
laitteet

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle ja 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 vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

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

13 §

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.

Ilmoituksen tulee sisältää yksi yhteinen sähköinen osoite vuokranantajan vastausta ja mahdollista jäljempänä 14 b:n sanottua ilmoitusta varten.

14 a §

Toimenpiteet
vuokra-ajan
päätyessä

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan ja omistusoikeuden sillä olevaan 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.

Mikäli kuitenkin vuokra-alueella oleva rakennus on tulipalossa olennaisesti vaurioitunut tai muutoin tuhoutunut korjauskelvottomaksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hal-

linnan 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-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, 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 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.

14 b §

Lunastuskorvaus

Kun vuokra-aika päättyy, vuokranantaja on velvollinen maksamaan lunastuskorvauksen vuokra-alueella olevasta vuokralaisen rakennuksesta kahden (2) kuukauden kuluttua vuokra-alueen hallinnan ja rakennuksen omistuksen tultua 14a §:n mukaan luovutetuksi.

Vuokranantaja ei kuitenkaan ole velvollinen maksamaan lunastuskorvausta, mikäli vuokrasopimus puretaan vuokralaisesta johtuvasta

syystä tai vuokralainen ei ilmoita edellä 13 §:n mukaisesti haluavansa vuokrata uudelleen vuokra-alueen.

Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen maksamaan lunastuskorvausta, mikäli vuokranantaja on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa valmis vuokra-ajan pidentämiseen vähintään kolmeksi kymmeneksi (30) vuodeksi vuokranantajan käyttämin tavanomaisin ehdoin ja vuokrasta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa entisessä käyttötarkoituksessa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta.

Lunastuskorvausta maksetaan 60 % rakennuksen teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana.

Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennuksen mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Jos vuokra-aikaa edellä sanotulla tavalla sovitaan pidennettäväksi, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastuskorvaus uuden vuokra-ajan loppuun.

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä oleva vuokralaisen rakennus on kiinnitetty velasta, suorittaa vuokranantaja, kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa, edellä mainitun lunastuskorvauksen siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

Mikäli vuokralainen ei ole täyttänyt 14 a §:ssä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat edellä sanotusta lunastuskorvauksesta.

Mikäli kaupungin yleiset sopimusehdot koskien lunastusta muuttuvat tulevaisuudessa vuokralaisen eduksi, sovelletaan tähän sopimukseen vuokralaiselle edullisempia lunastusehtoja.

15 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

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

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

se on lähetetty vuokranantajalle viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

16 §

Käyttötarkoitus ja sen rajoitukset

Vuokralainen on tietoinen, että rakennus on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa nro 10440 ja tässä maanvuokrasopimuksessa kulttuuritoimintaan.

Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää eikä sallia toisen käyttää vuokra-aluetta eikä sillä olevaa rakennusta esimerkiksi asumiseen, majoitustoimintaan tai niihin verrattavaan toimintaan lukuun ottamatta rakennuksessa sijaitsevaa 103 k-m²:n suuruista talonmiehen asuntoa, jossa asuminen on sallittua.

Vuokralaisen tulee ottaa rakennuksensa tilojen huoneenvuokrasopimukseen tms. ehto, joka kieltää selvästi asumisen, majoitustoiminnan ja niihin verrattavan toiminnan ja ottaa niihin riittävän tehokkaat sopimussakot ja niille vakuudet rikkomusten ennaltaehkäisemiseksi.

Vuokralaisen tulee myös riittävästi valvoa, että edellä sanottuja käyttörajoituksia noudatetaan, kirjallisesti ilmoittaa välittömästi havaitsemastaan käyttörajoituksen vastaisesta menettelystä rikkojalle ja vuokranantajalle (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle) ja ryhtyä välittömästi kaikkiin tarvittaviin toimenpiteisiin, myös oikeudellisiin, käyttörajoituksen vastaisen toiminnan lopettamiseksi nopeasti ja edellä sanotun sopimussakon perimiseksi.

17 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tämän sopimuksen 16 §:ssä sanottuja vuokra-alueen ja rakennuksen käyttötarkoitusta koskevia erityisehtoja, vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle kustakin rikkomuksesta sopimussakkoa, jonka suuruus on 10 000 euroa lisätynä rikkomuksen ajalta vuokralaisen kolmannelta saadulla bruttovuokratulolla. Mikäli vuokratulon suuruutta ei muutoin saada selvitettyä, sen arvioi riippumaton asiantuntijataho. Mahdollisen arvion kustannukset peritään vuokralaiselta.

Jos vuokralainen ei muilta osin noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa.

Edellä sanotut sopimussakot eivät estä vuokranantajaa purkamasta tätä maanvuokrasopimusta veloitteen laiminlyönnin johdosta siten kuin maanvuokralaissa on sanottu.

Mikäli vuokranantaja katsoo vuokralaisen syyllistyneen sopimusrikkomukseen ja tämän olevan velvollinen maksamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen perusteella, vuokranantajan tulee kirjallisesti ilmoittaa siitä vuokralaiselle riittävästi yksilöitynä. Vuokralaisella on asian selvittämiseksi oikeus neuvotteluun vuokranantajan luona (2) kahden viikon kuluessa kirjallisen pyynnön esittämisestä.

Vuokralainen ei ole velvollinen maksamaan sopimussakkoa, jos vuokralainen kolmen (3) kuukauden kuluessa kirjallisesta ilmoituksesta korjaa sopimusrikkomuksensa tai tuon ajan kuluessa laittaa käräjäoikeudessa vireille kanteen, jonka seurauksena sopimusrikkomus myöhemmin poistuu.

Lisäedellytyksenä sopimussakosta vapautumiselle edellä 16 §:n mukaisessa tapauksessa on, että vuokralainen kirjallisesti ja riittävän yksityiskohtaisesti osoittaa suorittaneensa erityisen huolellisesti tälle asetetut vuokraus- ja valvontatehtävät.

18 §

Vahingonkorvaus

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

19 §

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.

20 §

Lisäehdot

Vuokra-alueelle ei saa ilman vuokranantajan etukäteistä suostumusta rakentaa lisärakennelmia eikä aitoja, ja alueen tulee muutoinkin liittyä saumattomasti julkiseen puistotilaan.

Tämä maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti rakennusta koskevan kauppakirjan kanssa.

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

Helsingissä kuun päivänä 20

Helsingin kaupunki
