

Maanvuokrasopimusluonnos tarjouskilpailun liitteeksi. Maanvuokrasopimuksen kohdat 1-23 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 kuittaamattomuustodistus tai vuokranantajalle maksettuna rahasummana, joka vaihdetaan luonnoksessa olevan vakuusehdon mukaiseksi vasta, kun vapaa siirto-oikeus on myönnetty*

Lisäehdot voivat kuitenkin täsmentyä voittajan toimitettua selvityksen suunnitellusta toiminnasta alueella.

MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO

L1114-21

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Liike- ja toimistorakennuksia varten maanvuokralain
(258/1966) 5. luvun mukaisesti

VUOKRANANTAJA
Y-TUNNUS

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 nro 1 merkitty alue kiinteistöstä 91-14-482-1 (2308 m²:n suuruinen osapinta-ala, josta muodostuu Helsingin kaupungin ohjeellinen kaavatontti 14482/2).

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2027 saakka 24 375 euroa.

Vuokra perustuu pääoma-arvoon 32,12 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100) sekä asemakaavan nro 12788 mukaiseen rakennusoikeuteen (650 k-m²), joka vastaa sopimuksen alkuhetkellä 750 €/k-m² (ind. 2335) ja viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Huhtikuun 1. päivästä 2027 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1043,90 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 kaupungin hallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2 §

Lohkomiskustannukset

Vuokralainen vastaa tontin lohkomiskustannuksista.

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 miltään 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 kuuluviiin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään 60 000 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 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 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 huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

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

6 §

Piirustukset

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

7 §

Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset, niiden kunnostus, rajoitukset ja velvoitteet

Vuokra-alue sijaitsee Taka-Töölössä Sibeliuksen puiston luoteiskulmassa asemakaava-alueella (asemakaava nro 12788/18.8.2025).

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistama noin 608 k-m²:n suuruinen huvilarakennus, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi (sr-1). Lisäksi vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistama pihavaja, jolle ei ole merkitty kerrosalaa.

(sr-1= Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

Huvilarakennuksesta on teetetty kuntoarvio ja asbesti- ja haitta-ainekartoitus vuonna 2025, sekä rakennushistoriallinen selvitys (RHS) vuonna 2017. Vuokralainen on tietoinen arvioiden sisällöstä sekä niissä esitetyistä toimenpide-ehdotuksista rakennuksen kunnostamiseksi.

Rakennuksen kunnostustoimenpiteet tulee toteuttaa asemakaavan suojelumääräysten mukaisesti RHS:ssä esiintuodut arvot ja muutoin rakennuksen ominaispiirteet säilyttävällä tavalla yhteistyössä kaupungin museon kanssa.

Suojeltuja rakennuksia ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Vuokra-alue on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty merkinnällä (K-1), joka on liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa julkisia lähipalvelutiloja. Asemakaavassa tilojen käytöstä on määrätty, että maantasokerros on varattava liiketiloiksi ja on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

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 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.

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 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 toisin sovittu.

11 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokra-alueella sijaitsevassa rakennuksessa on 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.

12 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtautesta

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

17b §

Lunastuskorvaus

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan ja omistusoikeuden sillä oleviin suojeltuun rakennukseen ainesosineen, tarpeistoineen ja liittymineen kolmen (3) kuukauden kuluessa 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 kuluessa 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 hyväksyttyjen 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 käyttö-tarkoitukseen ja
- oletuksella, että maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa olisi jatkettu markkinaehtoisella maanvuokralla ja vastaavilla ton-teilla vuokrasopimuksen päättymisen ajankohtana noudatetuin ta-vanomaisin 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 ta-voin pantinhaltijoille.

Lunastuskorvausta ei suoriteta, mikäli vuokrasuhde päätetään vuokra-laisen vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella.

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

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

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

18 §

Ilmoitukset ja
tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupun-gin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle nimeään sekä ko-tipaikka- 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.

19a §

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 200 000 euroa ja kustakin vähäisemmästä sopimusrikkomuksesta enintään 100 000 euroa.

Olennainen sopimusrikkomus on esimerkiksi se, ettei vuokralainen noudata edellä mainitulla tavalla vuokrasopimuksen kohtien 1 § Vuokranmaksu, 17a § Toimenpiteet vuokrasopimuksen päättyessä ja vuokrasopimuksen käyttötarkoitukseen liittyviä velvoitteitaan.

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

19b §

Erityinen sopimussakko

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

Erityistä 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 tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

21 §

Aiempi käyttö Huvilarakennus on aiemmin ollut lasten päiväkotikäytössä.

Vuokra-alueella sijaitsee käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

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 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 asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

23 §

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 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 vuokran-antajan 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. Selvytyksen vuoksi todetaan, ettei vuokranantaja korvaa asiassa mahdollisia välillisiä vahinkoja, kuten korvaavasta järjestelmästä aiheutuvaa energian käyttö-kustannusten ja/tai energiajärjestelmän ylläpitokustannusten nousua.

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

Lisäehdot

24 §

Vuokra-alueiden hoidon erityisehdot

Vuokra-alue sijaitsee luoteisosassa Sibeliuksen puistoa, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Vuokra-alueen tulee liittyä saumattomasti ympäröivään julkiseen puistoalueeseen ja sen kulkureitteihin. Asemakaavassa osoitettu yleiselle jalankululle varattu reitti tulee toteuttaa siten, että se liitetään saumattomasti Sibeliuksen puiston puistoreittiin. Vuokra-alueen alkuperäiset elementit tulee säilyttää. Tontin eteläiseen rinteeseen saa rakentaa luonnonkivipintaisen portaan.

Vuokra-aluetta tulee hoitaa ja uudistaa niin, että sen luonne ja merkitys säilyvät. Ne tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee säilyttää luonnonmukaisena tai istuttaa.

Kaikki asemakaavamääräyksistä (asemakaava nro 12788) 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.

25 §

Rakenteiden ja laitteiden sijoittaminen vuokra-alueelle

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

Kaikkien vuokra-alueelle sijoitettavien rakennelmien, terassikalusteiden ja istutusten tulee sopia kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen ja Sibeliuksen puiston kokonaisuuteen. Terassialueen kalusteissa, rajaamisessa ja kattamisessa on noudatettava kulloinkin voimassa olevia Helsingin kaupungin terassiohjeita.

26 §

Kulkuyhteydet ja pysäköinti

Vuokra-alueella olevat kulkuyhteydet on pidettävä vapaana ja yleisessä käytössä.

Vuokralaisella on oikeus käyttää karttaliitteeseen 1 merkittyä ajoreittiä huoltoajo- ja pelastusreitinä sekä ajamiseen vuokra-alueelle.

Vuokralainen vastaa toimintansa edellyttämästä kunnossa- ja puhtaanapidosta edellä mainitulla reitillä sekä vuokra-alueella sijaitsevalla jalankulkureitillä (ml. talvikunnossapito ja liukkaudentorjunta). Kunnossapitotoimet tulee toteuttaa kaupungin yleiset alueet -palvelun kunnossapitoyksikön hyväksymällä tavalla. Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä muutoksia reitin pintamateriaaleihin tai muuhun rakenteeseen ilman kaupungin kirjallista lupaa toimenpiteeseen yleisellä alueella. Kunnossa- ja puhtaanapidon sekä mahdollisten muutostöiden kustannuksista vastaa vuokralainen.

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa kaksi autopaikkaa asemakaavassa ajoneuvojen pysäköintiin osoitetulle vuokra-alueen osalle. Muutoin pysäköinti vuokra-alueella on kielletty.

27 §

Kunnallistekniset liittymät

Vuokra-alueella sijaitseva suojeltu rakennus on liitetty vesi-, viemäri- ja sähköverkkostoon. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tarvitse-

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

28 §

Valaisimet vuokra-alueella	Vuokra-alueella sijaitsee kaksi vuokralaisen omistamaa valaisinpylvästä, joiden huollosta ja kunnossapidosta vastaa vuokralainen.
----------------------------	---

29 §

Yhdyskuntatekninen tunneli ja vesi- ja viemärijohdot	Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee asemakaavaan nro 12788 merkitty yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.
--	---

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueelle ja Merikannontielle, lähelle vuokra-alueen rajaa, on sijoitettu vesi- ja viemärijohtoja sekä hulevesiviemäri. Vuokralainen on velvollinen selvittämään niiden sijainnin ja mahdolliset uudelleenjärjestelyt mahdollisen rakennustyön yhteydessä. Vuokralaisen on korvauksetta sallittava em. yhdyskuntateknisen tunnelin, johtojen ja hulevesiviemärin pitäminen ja huoltaminen vuokra-alueella.

30 §

Uudisrakentaminen vuokra-alueella	Asemakaavan 12788 mukaan vuokra-alueelle sisältyy kioskin rakennusala, jonka sijainti on ohjeellinen.
-----------------------------------	---

Uudisrakentamisen tulee sopia muodoltaan, mittasuhteiltaan, rakennustavaltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan ja ympäristöön.

Vuokralainen on vuokra-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa velvollinen muun ohella noudattamaan:

- vuokra-aluetta koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä rakennusluvan yhteydessä tai muutoin rakentamisessa noudatettavaa poikkeamispäätöstä,
- kulloinkin voimassa olevaa vuokranantajan laatimaa toimintaohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut", ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita tai vuokranantaja toisin määrää, ja
- muita mahdollisia hankkeen toteuttamisen edellyttämiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita

Vuokralaisen tulee selvittää rakentamistoimenpiteiden luvanvaraisuus Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelulta ja hankkia kustannuksellaan tällaiset ja muut tarvittavat luvat ennen rakennus- tai mui-

hin luvanvaraisiin toimenpiteisiin ryhtymistä. Vuokralainen vastaa lupahakemuksista ym. rakentamiseen liittyvistä kustannuksista siinäkin tapauksessa, että rakennustoimenpiteelle ei myönnetä lain tai tämän sopimuksen edellyttämiä lupia.

31 §

Kaava-alueen rakentaminen ja tontin ai-
taaminen

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen naapuritontille rakennetaan uusi päiväkotirakennus, jonka rakentuminen ajoittuu maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetken tiedon mukaan vuosille 2026–2027. Rakentamisesta saattaa aiheutua haittaa vuokra-alueelle.

Asemakaavamääräyksen mukaisesti kaava-alueen tontit tulee kadun puolelta aidata yhtenäisellä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella puu-aidalla. Vuokralainen on velvollinen osallistumaan asemakaavan mukaisen aidan rakentamisen kustannuksiin ja yhteensovittamiseen viereisellä tontilla sijaitsevan päiväkodin rakentamisen yhteydessä.

Vuokra-aluetta ei saa aidata puiston suuntaan.

32 §

Suojellut eläinlajit

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen läheisyydessä ja mahdollisesti osin vuokra-alueella on todettu liito-oravien kulkureittejä. Edellä mainittu laji on luonnonsuojelulain (9/2023) 69 §:n mukaan rauhoitettuja ja vuokralainen ei saa toiminnallaan heikentää lajin elinolosuhteita.

33 §

Käyttötarkoitus

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alue on osoitettu tässä maanvuokrasopimuksessa liike- ja toimistorakennuksia varten.

Vuokralaisen tulee hakea lasten päiväkotikäyttöön merkitylle rakennukselle käyttötarkoituksen muutos, joka vastaa tämän maanvuokrasopimuksen mukaista käyttötarkoitusta 31.12.2026 mennessä.

34 §

Tämä maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti rakennuksia koskevan kauppakirjan kanssa.

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

Helsingissä

kuun

päivänä 202y

Helsingin kaupunki

Vuokralainen

Liitteet:

Liite 1: Vuokra-aluekartta NA52/25078, 15.8.2025