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

*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*

# MAANVUOKRASOPIMUS

|  |  |
| --- | --- |
| SOPIMUKSEN NRO | A1117-238 |
| KAUPUNGIN PÄÄTÖS | Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit -yksikön päällikkö |
| VUOKRA-ALUEENKÄYTTÖTARKOITUS | Maanvuokralain (258/1966) 3. luvun mukainen muu asuntoalueen vuokra |
| VuokraNANTAJA | Helsingin kaupunki0201256-6Kaupunkiympäristön toimialaMaaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palveluPL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKIVuokrasopimuksessa ilmaisulla kaupunki tarkoitetaan soveltuvin osin 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 - 31.12.2054 asti |
| VUOKRA-ALUE | Liitekarttaan nro 1 merkitty alue kiinteistöstä 91-17-9903-17 (noin 572 m²:n suuruinen osapinta-ala, josta muodostuu asemakaavan 12791 mukainen Helsingin kaupungin ohjeellinen kaavatontti 17086/22). |

SOPIMUKSEN EHDOT

 §

|  |  |
| --- | --- |
| Vuokra | Alkuvuosivuokra on 8 649 euroa (120 k-m² x 1 800 euroa/k-m² x 4 %).Tammikuun 1. päivästä 2027 alkaen kunkin kalenterivuoden vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin ”1951:10 = 100” siten, että alkuvuosivuokra vastaa mainitun indeksin pistelukua 2340 (7/2025, perusindeksi). Tarkistusindeksinä käytetään edellisen vuoden indeksin pistelukujen keskiarvoa. Vuosivuokra muodostuu jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla alkuvuosivuokra saadulla luvulla. Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokran vuosittain vuokranantajalle 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 120 k-m2.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 perustuville saataville eräpäivästä lukien maksupäivään saakka viivästyskorkoa kulloinkin voimassa olevan korkolainsäädännön mukaisesti sekä korvaamaan vuokranantajan kohtuulliset perimiskulut. |

3 §

|  |  |
| --- | --- |
| Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannukset | Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan vuokra-alueen osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin. Mikäli vuokranantaja on hakenut edellä mainittuja kiinteistötoimituksia, vuokralainen on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet kustannukset vuokranantajalle.Lisäksi vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-aikana edellä mainittujen kiinteistötoimitusten hakemisesta, mikäli vuokra-alueen muutokset aiheutuvat vuokralaisen aloitteesta ja/tai palvelevat kokonaan tai pääosin vuokralaisen hanketta. Kiinteistötoimitusten hakemiseen tulee saada vuokranantajan suostumus. |

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 tapahduttua vuokraoikeutensa siirron kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.Lisäksi uuden vuokralaisen on viipymättä siirron tapahduttua 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 miltään osin tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista eikä vastuista suhteessa vuokranantajaan. |

 6 §

|  |  |
| --- | --- |
| Vakuudet | KiinnityksetVuokralainen valtuuttaa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisella vuokranantajan hakemaan vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista sekä vuokranantajan hyväksi parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään 26 000 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.PanttaussitoumusVuokralainen 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. Tuottona 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 12791 merkitty AO-1/s = Erillispientalojen korttelialue, jolla rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään. Korttelialueelle saa sijoittaa asumisen lisäksi myös koulutustoimintaa ja kokoontumisia palvelevia tiloja. Vuokra-alue sijaitsee vuokralaisen omistama noin 118 k-m²:n suuruinen asuinrakennus, joka on asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-2. Merkintä tarkoittaa historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokasta rakennusta. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakennustöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.Rakennuksesta on teetetty kuntoarvio vuonna 2025 ja alapohjan kuntotutkimus vuonna 2024. Vuokralainen on tietoinen arvioiden sisällöistä sekä niissä esitetyistä toimenpide-ehdotuksista rakennuksen kunnostamiseksi ja ylläpitämiseksi.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 viranomaisten 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 17a §: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 määrätyt 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 puhtaudesta | Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. 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 puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu). Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden 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 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 aiheuttajasta. |

13 §

|  |  |
| --- | --- |
| Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta | 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 17a 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 johdot ja laitteet  | Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tarvitsemiensa johtojen ja laitteiden tiedot.Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan niin vaatiessa sallimaan korvauksetta tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle tai sen yli.Vuokralainen on kaupungin vaatimuksesta velvollinen korvauksetta sallimaan myös muiden tarpeellisten vuokrasopimuksen voimassaoloaikana vuokra-alueelle sijoitettavien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden, laitteistojen, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan muuntamotilan tai erillismuuntamon, kiinnikkeiden tai vastaavien, kuten valopylväiden, valaisimien ja/tai liikenteen ohjauslaitteiden, rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella edellyttäen, ettei niistä aiheudu kohtuutonta haittaa vuokra-alueen käytölle.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 ja terassit sijaitsevat.Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. |

16 §

|  |  |
| --- | --- |
| Uudelleen vuokraus | Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen vuokranantajan tuolloin määrittelemin 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.
 |

17 a §

|  |  |
| --- | --- |
| Toimenpiteetvuokra-ajan päättyessä | Mikäli vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ovat suojeltu siten, että niiden purkaminen ei ole mahdollista, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan ja omistusoikeuden sillä oleviin rakennuksiin ainesosineen, tarpeistoineen ja liittymineen kolmen (3) kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan edellä mainitut vapaina, sopimuksen mukaisessa kunnossa, siivottuina ja tyhjinä irtaimistosta. 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 tutkimisesta 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 17b §:ssä mainitusta lunastushinnasta.  |

17 b §

|  |  |
| --- | --- |
| Kaupungin lunastusvelvollisuus | Vuokra-ajan päättyessä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokra-alueella sijaitsevat vuokralaisen omistamat rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi, siivotuksi ja tasatuksi. Kaupunki maksaa lunastuskorvauksena vuokralaiselle 80 % rakennusten markkina-arvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana oletuksella, että maanvuokrasopimus olisi jatkettavissa vuokrasopimuksen päättymisen ajankohtana kaupungin vastaavilla asuintonteilla muutoinkin käytettävin tavanomaisin 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 17b mainituin tavoin pantinhaltijoille. Lunastuskorvausta ei suoriteta, mikäli vuokrasuhde päätetään vuokralaisen vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella. Mikäli vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus pidennetyn vuokra-ajan loppuun tai siihen saakka, kunnes sopimus muutoin lakkaa.Mikäli vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin on vahvistettu velan vakuudeksi kiinnityksiä, vuokranantaja suorittaa pantinhaltijoille edellä mainitun lunastushinnan, vuokranantajan tämän vuokrasopimuksen perusteella olevat saatavat 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 17c mainitut ehdot rakennusten poistamisesta ja suojelluista rakennuksista.  |

17c §

|  |  |
| --- | --- |
| 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 käyvällä vuokralla 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 tasaamaan sen kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Mikäli kuitenkin rakennusta ei saa purkaa suojelumääräyksen tai muun syyn vuoksi, vuokralainen on tällöin velvollinen luovuttamaan rakennuksen korvauksetta vuokranantajan omistukseen.Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut vuokra-alueella sijaitsevaa omaisuuttaan sekä puhdistanut, siivonnut ja tasannut vuokra-aluetta, 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. |

18 §

|  |  |
| --- | --- |
| 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. |

19 §

|  |  |
| --- | --- |
| Ilmoitukset ja tiedonannot | Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään, 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. |

20a §

|  |  |
| --- | --- |
| 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 17a § Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä mukaisia velvoitteitaan.Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrasopimuksen 8 §:n mukaisen rakentamisvelvoitteen määräajan laiminlyönnin osalta perittävästä erityisestä sopimussakosta mainitaan 20b §:ssä. |

20b §

|  |  |
| --- | --- |
| 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. |

21 §

|  |  |
| --- | --- |
| Vahingonkorvaus | Edellä kohdassa 20 sovitun sopimussakon lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tämän vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisesta tai noudattamatta jättämisestä aiheutuneet välittömät ja välilliset vahingot täysimääräisesti. |

22 §

|  |  |
| --- | --- |
| Aiempi käyttö  | Vuokra-alueella on sijainnut rakennuksia, jotka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.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. |

23 §

|  |  |
| --- | --- |
| 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:**

24 §

|  |  |
| --- | --- |
| Ajoyhteys ja pysäköinti vuokra-alueella | Ajoyhteys vuokra-alueelle tapahtuu karttaliitteeseen 1 ja asemakaavaan nro 12791 merkittyä Hertanmäen puistossa (VP) sijaitsevaa ohjeellista ajoyhteysaluetta pitkin (ajo), jota vuokralaisella on oikeus korvauksetta käyttää vuokra-aikana.Vuokralainen vastaa kustannuksellaan ajoyhteyden suunnittelusta, toteutuksesta, kuntoonpanosta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja turvallisuudesta. Kunnossapidolla tarkoitetaan tässä yhteydessä myös talvikunnossapitoa, rakenteellista kunnossapitoa ja turvallisuutta. Kaupunkiympäristön toimialalla on oikeus antaa tarkentavia määräyksiä ajoyhteyden toteuttamiseen ja ylläpitoon liittyen. Asemakaavan muutoksessa nro 12791 osoitettu ajoyhteysalueen sijainti on ohjeellinen.Vuokralaisen ajoyhteysalueen käytöstä ei saa aiheutua tarpeetonta haittaa vuokra-aluetta ympäröivän puiston käytölle. Vuokralaisella ei ole oikeutta estää ajoyhteysalueen käyttöä osana yleistä puistoaluetta. Vuokralainen ei saa käyttää ajoyhteyttä ajoneuvojen pysäköintiin tai varastointiin.Vuokranantaja ja kaupunkiympäristön toimiala eivät vastaa mistään edellä tässä kohdassa tarkoitetun ajoyhteysalueen toteutuksesta, suunnittelusta, kuntoonpanosta, kunnossapidosta, käytöstä tai peruskorjauksesta aiheutuvista velvollisuuksista ja kustannuksista tai mahdollisista haitoista tai vahingoista.Vuokra-alueelle saa sijoittaa asemakaavan nro 12791 mukaisesti yhden autopaikan. |

25 §

|  |  |
| --- | --- |
| Yhdyskuntatekninen tunneli ja kunnallistekniset liittymät ja johdot | Vuokralainen on tietoinen, että ajoyhteyden kohdalla on yhdyskuntatekninen tunneli, jonka läheisyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.Vuokra-alueella sijaitseva rakennus on liitetty vesi-, viemäri- ja sähköverkostoon.Vuokralaisella on tämän maanvuokrasopimuksen voimassa ollessa oikeus käyttää tarvitsemiansa kaupungin yleisellä alueella sijaitsevia vesi-, jätevesi- ja hulevesiputkia sekä sähköjohtoja. Vuokralainen vastaa vuokra-aikanaan kustannuksellaan käyttämistään em. johdoista ja putkista runkolinjojen liitoskohtiin/liittymiin asti. |

26 §

|  |  |
| --- | --- |
| Vuokra-alueen hoidon erityisehdot | Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alue on asemakaavassa nro 12791 kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti, puistohistoriallisesti tai rakennushistoriallisesti arvokas. Aluetta tulee hoitaa ja uudistaa asemakaavamääräysten mukaisesti siten, että niiden luonne ja merkitys säilyvät.Kaikki asemakaavamääräyksistä (asemakaava nro 12791) poikkeavat maisemaan vaikuttavat muutostyösuunnitelmat tulee, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, toimittaa vuokranantajalle hyväksyttäviksi.   Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen luonne saattaa edellyttää mainitun suunnittelutyön teettämistä kulttuurihistorialliseen ympäristöön perehtyneellä maisema-arkkitehdilla. |

27 §

|  |  |
| --- | --- |
| Vuokrasopimuksen ehtojen muuttaminen | Vaikka jokin tämän vuokrasopimuksen ehto katsotaan pätemättömäksi, mitättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi lainsäädännön, verotuksen muutoksen, viranomaismääräyksen tai muun syyn takia, se ei vaikuta vuokrasopimuksen tai sen muiden ehtojen lainmukaisuuteen, pätevyyteen tai täytäntöönpanokelpoisuuteen.Sopijapuolet sitoutuvat tämän kohdan 27 tarkoittamissa tilanteissa neuvottelemaan vuokrasopimuksen muuttamisesta ja mainitun ehdon/ehtojen korvaamisesta siten, että sopijapuolten alkuperäinen yhteinen sopimustahto sekä vuokrasopimuksen tarkoitus ja luonne toteutuvat mahdollisimman tarkasti. |

28 §

|  |  |
| --- | --- |
| Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen | Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat on pyrittävä ensisijaisesti ratkaisemaan vuokranantajan ja vuokralaisen välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sopimukseen, niin vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat voidaan saattaa ensimmäisenä oikeusasteena Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.  |

29 §

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

30 §

|  |  |
| --- | --- |
| Sopimuksen liitteet | liite 1 Vuokra-aluekartta NA52/25080, 22.5.2025 |

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

 Helsingissä kuun . päivänä 2025

Helsingin kaupunki

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Vuokralainen:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_