

ARABIAN PALVELU OY
Hitsaajankatu 20
00810 HELSINKI

KOKOUSKUTSU

YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS

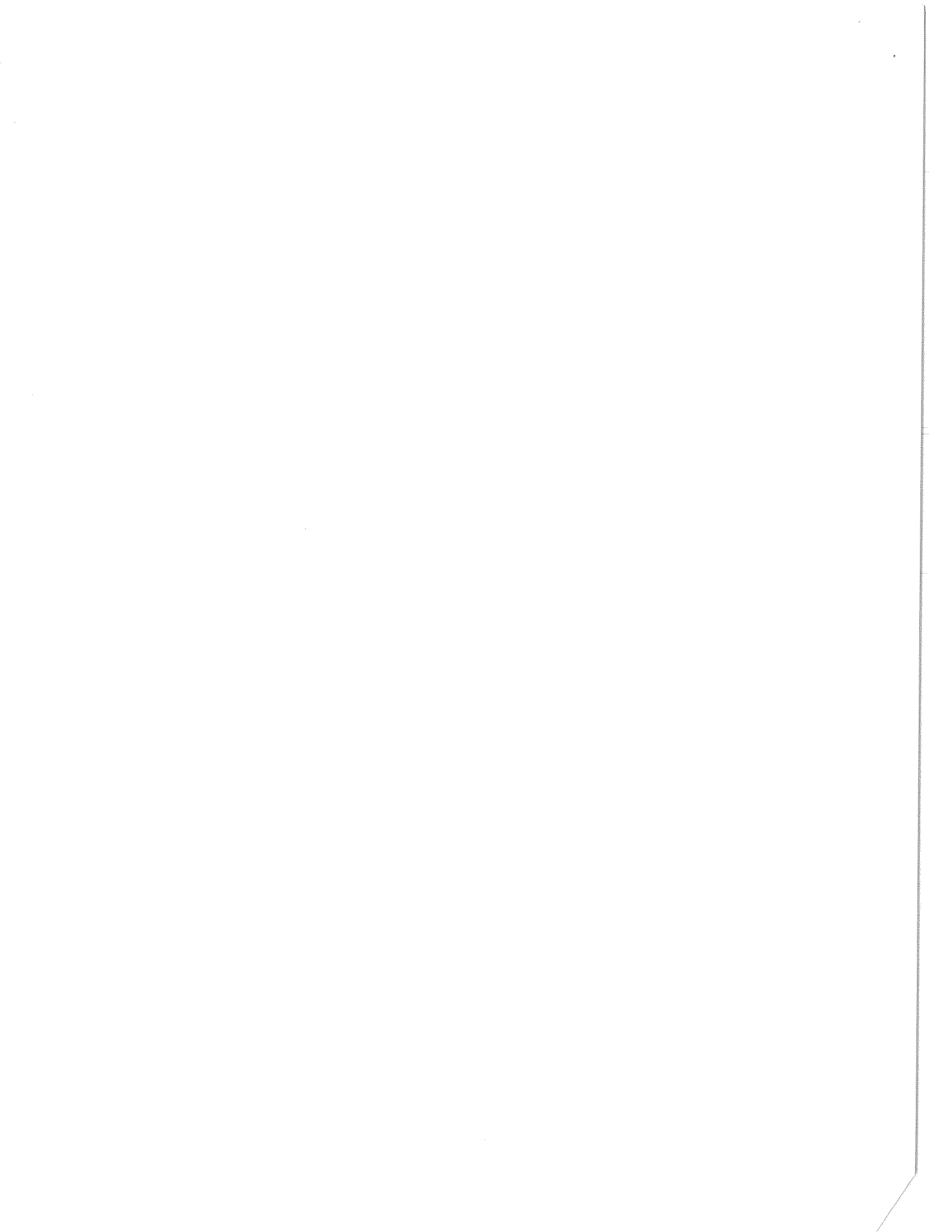
Arabian Palvelu Oy:n ylimääräinen yhtiökokous pidetään
18.12.2014 kello 15.00 Sodexo Oy, Ravintola Hestia,
Arabiankatu 12, 00560 Helsinki.

Yhtiökokouksessa käsitellään ja päätetään

Kerhotalon ostamisesta ja maa-alueen vuokraamisesta
päättäminen.

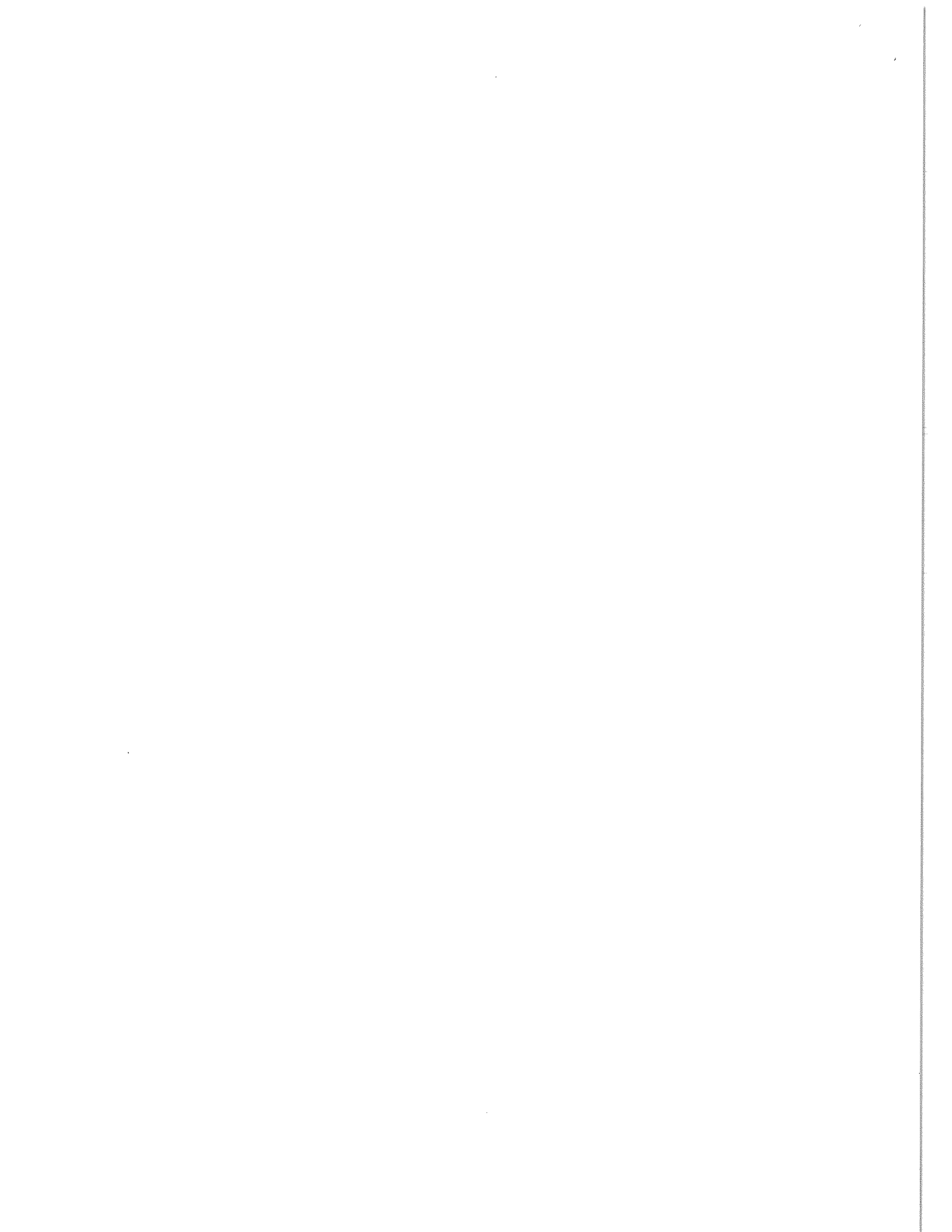
Helsingissä 4. päivänä joulukuuta 2014

HALLITUS



Valtuutamme edustamaan
allekirjoittanutta ja käyttämään puhe- ja äänivaltaa Arabian Palvelu
Oy:n ylimääräisessä yhtiökokouksessa 18.12.2014.

Helsingissä . päivänä maaliskuuta 2014



VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Aika 18.12.2014 klo 15.00

Paikka Sodexo Oy, Ravintola Hestia, Arabiankatu 12, 00560 Helsinki

KOKOUKSESSA KÄSITELTÄVÄT ASIAT

- 1 Kokouksen avaus
- 2 Valitaan yhtiökokoukselle
 - puheenjohtaja
 - sihteeri
 - pöytäkirjan tarkastajat ja ääntenlaskijat
- 3 Osanottajien toteaminen
- 4 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
- 5 Esityslistan hyväksyminen, liite 1
- 6 Kerhotalon ostamisesta päättäminen, kauppakirja liite 2

Arabian Palvelu Oy:n rakentamisvelvoitteen täyttyminen kerhotilojen osalta, kun palveluyhtiö ostaa Bokvillanin kiinteistön, kaupunkisuunnitteluviraston lausunto toimitetaan jälkikäteen.

Helsingin kaupungin 23. kaupunginosassa (Toukola) kiinteistön 91-23-9903-8 Bokvillanpuistossa (23P8) sijaitseva rakennus (rakennusnumero 5010) ostamisesta päättäminen.
- 7 Maanvuokrasopimuksesta päättäminen, sopimus liite 3

Helsingin kaupungin kiinteistöstä 91-23-9903-8 Bokvillanpuisto 23 P 8, noin 3824 m²:n määrä-alan vuokraamisesta päättäminen.
- 8 Kokouksen päättäminen

Keskustelua muista yhtiötä koskevista asioista

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

Helsingin kaupunki,
jota edustaa kiinteistölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
PL 2200, 00099 Helsingin kaupunki

OSTAJA

Arabian Palvelu Oy
Y- tunnus 1772401 - 3
c/o Realia Isännöinti Oy
Eevankatu 2, 00240 Helsinki

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kiinteistölautakunta 6.9.2012, 458§
Kiinteistölautakunta 29.11.2012, 602§

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 23. kaupunginosassa (Toukola) kiinteistöllä 91-23- 9903- 8 Bokvillanin puistossa (23P8) sijaitseva rakennus (rakennustunnus xxxx)

Rakennuksen huoneistoala on likimäärin 417 k- m2.

Rakennuksen k- m2 on noin 486 m2 sisältäen tekniset tilat.

Rakennus sijaitsee Helsingin kaupungin omistamalla alueella ja se myydään alueen asukkaille tarkoitettuja erilaisia palveluja, kuten harrastus- ja kerhotiloja sekä kokoontumismahdollisuuksia varten.

Rakennus on ollut ostajalla vuokralla vuodesta 2002 rakennuksen remontin alkamiseen saakka, sekä edelleen 1.8.2013 alkaen.

Kauppaan kuuluvat myös kiinteistön ainesosat, kuten maakellari, aita, valaisinpylväät ja vastaavat laitteet.

Rakennuksen osoite on Hämeentie 125a.

KAUPPAHINTA

Rakennuksen kauppahinta on 1 800 000 euroa.

MAKSUTAPA

Kauppahinta on suoritettu ennen rakennuksen myyntiä koskevan kauppakirjan ja maapohjaa koskevan vuokrasopimuksen allekirjoitusta myyjän ilmoittamalle pankkitilille nro FI06 8000 1200 0626 37 ja se kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin kokonaan maksetuksi.

MUUT EHDOT

- 1 Omistusoikeus kaupan kohteena olevaan rakennukseen siihen kuuluvine ainesosineen siirtyy ostajalle tämän rakennuksen myyntiä koskevan kauppakirjan ja maapohjaa koskevan vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.
- 2 Rakennus siinä olevine varusteineen luovutetaan siinä kunnossa kuin se on omistusoikeuden siirtyessä ostajalle.

Kaupankohde on valmistunut korjausrakentamisurakasta kesäkuun 2012 lopussa
- 3 Myyjä ei vastaa mitään osin rakennuksen mahdollisen korjaamisen tai sen suunnittelun aiheuttamista kustannuksista, ei myöskään ennalta arvaamattomista kustannuksista.
- 4 Ostaja on huolella tarkastanut myytävän rakennuksen ja on täysin tietoinen rakennuksen kunnosta eikä ostajalla ole huomauttamista rakennuksen kuntoon. Ostaja ei tule esittämään myyjälle luovutuksen jälkeen rakennuksen tekniseen kuntoon liittyviä vaatimuksia.

Myyjä luovuttaa kohteen suunnitelmat, loppupiirustukset, työmaapöytäkirjat ym. aineiston ostajalle erikseen sovittavalla tavalla ja aikana.

Ostajalla ei ole mitään huomautettavaa rakennuksesta esitettyihin tietoihin.
- 5 Ostaja vastaa rakennuksiin liittyvistä veroista ja muista maksuista omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

- 6 Ostaja vastaa kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta
- 7 Myyjä vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista maksuista omistusoikeuden siirtymiseen saakka, jonka jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja.
- 8 Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki tiedossaan olleet tiedot, joiden voidaan katsoa voineen vaikuttaa ostajan ostopäätökseen.
- 9 Osapuolet toteavat, että rakennuksen myyntiin sovelletaan maakaaren virhevastuusäännöksiä.

Tätä kauppakirjaa on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle ja yksi ostajalle.

Helsingissä kuun päivänä 2014

Helsingin kaupunki
kiinteistölautakunnan puolesta:

Teuvo Sarin
kiinteistöviraston
hallinto- osaston
vs. osastopäällikkö

Kristina Montell
kiinteistöviraston
hallinto- osaston
lakimies

Arabian Palvelu Oy

Helena Huusko
toimitusjohtaja



LIIKE- JA TOIMISTOALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO	22969 / maksutunnus S0123-187
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	Kiinteistölautakunta 6.9.2012, 473 §
VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	Asukas- ja yhteiskerhotilakäyttöä varten
VUOKRANANTAJA	Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta
VUOKRALAINEN Y-TUNNUS	Arabian Palvelu Oy 1772401-3
VUOKRA-AIKA	1.7.2014 – 31.12.2041
VUOKRA-ALUE	Helsingin kaupungin kiinteistöstä 91-23-9903-8 Bokvillan- puisto 23 P 8, liitteeseen nro 1 merkitty noin 3 824 m ² :n suuruinen määrä-ala

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on kolmesataakuusitoista (316) 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 kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9

Kalenterivuodelta (1.1. – 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2014 saakka 6 042 euroa, jolloin ajalta 1.7.2012 – 31.12.2014 perittävä vuokra on 3 021 euroa

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, vuokra-alueen maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asukas- ja yhteiskerhotilaa tai siihen verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 486 k-m² tai mikäli mainittua tilaa otetaan asunto-, työtila- tai muuhun vastaavaan käyttöön.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa vastaamaan alueen vastaavassa käyttötarkoituksessa olevien uudisrakennusten käypää vuokratasoa tilanteissa, joissa rakennus puretaan tai tuhoutuu ja sen tilalle vuokra-alueelle rakennetaan uusi rakennus.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2 §

Lohkomiskustannukset Vuokralainen vastaa tontin lohkomiskustannuksista.

3 §

Siirto-oikeus

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 kiinteistöviraston tonttiosastolle 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 pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

4 §

Alivuokraus

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

5 §

Vakuudet

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston hallinto-osaston hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään kaksitoistatuhatta kahdeksansataa (12 800) euroa.

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

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 vuokramiestä 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 vakuutena olevalle pankkitalletukselle maksettavaa korkoa samoin kuin 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 sijaitsevan rakennuksen korjaamista ja uudisrakentamista koskevat pääpiirustukset (arkkitehtisuunnitelmat) on sen lisäksi, mitä rakennuslupa-asiakirjojen käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä ennen lupahakemuksen jättämistä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Edellä mainitut suunnitelmat ja niiden toteuttaminen on tehtävä ottaen huomioon asemakaavassa rakennusten suojelusta esitetyt määräykset ja periaatteet.

Suunnitelmat on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai tontille rakennetaan lisää kerrosalaa, muutospirustukset on esitettävä ennen luvan hakemista kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

7 §

Rakentamisvelvollisuus

Rakennusta ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

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

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

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

8 §

Maa-ainekset ja puut

Kaupungilla on oikeus korvauksetta kuljettaa vuokra-alueelta pois turve ja ruokamulta ennen rakennustöiden aloittamista.

Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvä ylijäämäkiviaines on kaupungin omaisuutta, joka tulee kuljettaa korvauksetta rakennusviraston osoittamaan paikkaan.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne rakennusviraston osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan rakennusviraston suorittamassa puustokatselmuksessa.

9 §

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

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

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

Vuokralainen on velvollinen huolellisesti hoitamaan vuokra-aluetta rakennusviraston antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti ja pitämään sen vähintään saman tasoisessa kunnossa kuin sitä ympäröivän Bokvillanin puisto-alueen. Vuokra-alueella olevia puita ja kasvillisuutta sekä rakenteita ei saa vahingoittaa eikä muuttaa tai poistaa ilman rakennusviraston suostumusta.

10 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito-velvollisuus

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

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

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

11 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

12 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

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

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle sekä puhdistamaan alueen.

13 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokramiehelle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai hänen edustajansa läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksiin hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokramiehelle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

14 §

Yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle tai sen yli.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Kaupunki korvaa vuokramiehelle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

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

15 §

Kunnallistekniikka Kaupunki rakentaa vuokra-alueita 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.

17 §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Vuokralainen on hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen 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 vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen lopputiedon.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periaatteellisesti 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 vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

18 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

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

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

19 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään viisikymmentätuhatta (50 000) euroa.

20 §

Vahingonkorvaus

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

21 §

Aiempi käyttö

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

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien raken-

teiden, 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 §

Lisäehdot Vuokra-alueella sijaitsevien rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy vuokralaiselle kauppakirjan ja tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisella.

24 §

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan Arabianrannan asemakaavojen, tonttien luovutusasiakirjojen ja liittymissopimusten toteuttamiseksi ja mukaisesti siitä, että vuokra-alueella rakennuksineen (Bokvillan) käytetään vuokralaisen osakasyhteisöinä/tulevina osakkeenomistajina olevien asuntotonttien vuokralaisia/omistajia palvelevaa asukas- ja yhteiskerhotilakäyttöä varten.

25 §

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 10923 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

26 §

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

27 §

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan maalaamaan vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen ulkopellit tonttiosaston hyväksymään kuntoon kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maalauksen valmistumisesta vuokranantajalle (tonttiosasto, Merja Mäkipää, puhelin 09 - 310 36453) mainitussa määräajassa.

28 §

Mikäli vuokra-alueella sijaitseva rakennus osittain tai kokonaan tuhoutuu korjauskelvottomaksi eikä vuokra-alueelle saa rakentaa vastaavaa uudisrakennusta, vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus välittömästi päättymään.

Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois tuhoutuneen rakennuksen perustuksineen ja muun vuokra-alueella olevan omaisuuden sekä siivoamaan vuokra-alueen vuokranantajan hyväksymään kuntoon. Mikäli vuokralainen ei täytä tätä velvollisuuttaan, vuokranantajalla on oikeus suorittaa mainitut toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja kustannuksella 17 §:n 4 ja 5 momentin mukaisesti.

29 §

Milloin rakennusta ei saa purkaa, vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokrasuhteen päättyessä 17 §:n muita kuin rakennuksen purkamista koskevia ehtoja.

Rakennuksen purkamisen estyessä vuokranantaja on myös velvollinen vuokrasuhteen päättyessä lunastamaan itselleen vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi.

Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana.

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

Jos vuokra-aikaa maanvuokralain 9 § 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

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

30 §

Vuokralainen on velvollinen pitämään rakennuksen sen kulloisestakin täydestä arvosta palovakuutettuna.

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan vaatiessa toimittamaan selvityksen voimassa olevasta palovakuutuksesta.

31 §

Mikäli vuokrasuhde päättyy kesken vuokrakauden vuokranantajasta riippumattomasta syystä, vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranantajalta korvausta kärsimästään vahingosta.

32 §

Hämeentien puolella sijaitseva aita kuuluu vuokra-alueeseen rajoittuvilta osin vuokra-alueeseen ja vuokralaisen vastuulle sekä muilta osin puistoalueeseen ja rakennusviraston vastuulle. Aidalla tarkoitetaan myös siihen kuuluvia taideteoksia.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueeseen rajoittuvan aidan osalta muun aidan kanssa samantasoisesta kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä kustannusten jakamisesta rakennusviraston kanssa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakennusvirasto vastaa kustannuksellaan myös vuokra-alueen kohdalla mainitun aidan ulkopuolisesta yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta talvikunnossapito mukaan lukien. Samoin rakennusvirasto vastaa vuokralaiselle mainittujen töiden aidalle mahdollisesti aiheuttamien vahinkojen korvaamisesta.

33 §

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa rakennusluvan edellyttämä inva-autopaikka pihasuunnitelman mukaisesti vuokra-alueelle.

34 §

Vuokralaisella on oikeus korvauksetta käyttää rakennusluvan ja pihasuunnitelman mukaisesti vuokra-alueen ulkopuolella puistoalueella sijaitsevaa kulkuyhteyttä vuokra-alueelle tapahtuvaa kulkua, invapaikalle ajoa ja huoltoajoa varten.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mainittu kulkuyhteys toimii samalla myös korttelin nro 23118 pelastustienä, jonka kunnossapidosta, talvikunnossapito mukaan lukien, vastaa mainittu kortteli.

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen sopimaan rakennusviraston palveluosaston ja korttelin nro 23118 tonttien kanssa mainitun kulkuyhteyden kunnossa- ja puhtaanapidosta, talvikunnossapito mukaan lukien, sekä kustannusten jakamisesta.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-aluetta koskevista mahdollisista muistakin rasitteenluonteisista asioista, rasitteista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston palveluosaston kanssa. Mainitut sopimukset tulee liittää vuokra-alueen tai tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista sopimuksista aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

35 §

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, valaisinpylväitä ja roskapönttöjä. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään puistoalueen johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittausosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, valaisinpylväiden ja roskapönttöjen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella, mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi vuokranantajaan.

Helsingin kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

36 §

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Vuokranantaja ei vastaa muutoinkaan vuokra-alueen tai vuokralaisen hankkeen toteuttamisesta tai käytöstä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

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

Helsingissä kuun päivänä 2014

Kiinteistölautakunnan puolesta:

Teuvo Sarin
kiinteistöviraston hallinto-osaston
vs.osastopäällikkö

Kristina Montell
kiinteistöviraston hallinto-osaston
lakimies

Arabian Palvelu Oy
