

HELSINGIN KAUPUNGIN TUKKUTORIN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO	xxxx
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	Kh n päätös x, § xx (Liite x)
VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	Elintarviketeollisuuden ja tukkukaupan harjoittaminen, asemakaavamääräyksien mukaisesti.
VUOKRANANTAJA	Helsingin kaupungin tukkutori
VUOKRAMIES	xx Oy 00580 Helsinki
VUOKRA-AIKA	xx.xx.20xx – 31.12.2036
VUOKRA-ALUE	21. kaupunginosan korttelin 274 kuuluva määräala, joka on pinta-alaltaan xxxx m2 (Liite 1).
SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS	Tämä sopimus jatkaa maanvuokrausta sopimusnumero xxx/19xx päättymisen jälkeen.

SOPIMUKSEN EHDOT

1

§

Vuokra

Vuosivuokra sidotaan Tilastokeskuksen viralliseen kuluttajahintaindeksiin, jossa lokakuu 2005 on 100.

Uuden sopimuksen maanvuokra on 1,56 €/m² vuoden 2009 hintatasossa. Se astuu voimaan vanhan sopimuksen päättyttyä. Uudessa sopimuksessa vuokraa korotetaan vuosittain 1. tammikuuta alkaen edellisen vuoden lokakuun kuluttajahintaindeksin pisteluvulla. Jos kuluttajahintaindeksi laskee, vuokrahinta ei alene vastaavasti vaan pysyy ennallaan.

Vuonna 20xx alkavan uuden vuokrasopimuksen lähtövuokra on 1,56 €/m² * ((vuoden 20xx lokakuun pisteluku -vuoden 2008 lokakuun pisteluku)/vuoden 2008 lokakuun pisteluku + 1).

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 jäljempänä 11 §:ssä mainittuja kunnossa- ja puhtaanapitokustannuksia erääntymispäivinä suoriteta, vuokramies on velvollinen maksamaan langenneille erille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2 §

Muita maksuja

Vuokramies on velvollinen suorittamaan tontinmittauksesta vahvistetun taksan mukaisen maksun.

Vuokramies on velvollinen maksamaan kaupungin päättämän veden ja jäteveden liittymismaksun kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

3 §

Siirto-oikeus

Vuokramiehellä on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

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

Uuden vuokramiehen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Helsingin käräjäoikeudelta maakaaren mukaisesti.

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

Entinen vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan, ja lisäksi sen jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes käräjäoikeus on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

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

Vuokramiehellä ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

Kun vuokramies on täyttänyt 7 §:ssä mainitun rakentamisvelvollisuutensa, vuokramiehelle myönnetään hakemuksesta oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

4 §

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

5 §

Vakuudet Vuokramiehen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Helsingin käräjäoikeudelta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset Vuokramies valtuuttaa Helsingin kaupungin tukkutorin hakemaan vuokramiehen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään sadan neljänkymmenen viiden tuhannen kahden sadan (145 200,00) euron määrään asti sekä muiden tästä sopimuksesta kaupungille johtuvien saamisten vakuudeksi enintään kahden tuhannen kahden sadan (2 200,00) euron määrään asti korkolain mukaisesti.

Mikäli vuokramiehelle myöhemmin myönnetään oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle, vuokramies valtuuttaa Helsingin kaupungin tukkutorin hakemaan vuokramiehen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin.

Samalla vuokramies määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava Helsingin kaupungin tukkutorille.

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

6 §

Piirustukset Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä tukkutorin hyväksyttäväksi.

7 §

Rakentamisvelvollisuus Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava vuokra-alueelle vähintään vesikattovaiheeseen kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Rakennusta ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen yhden (1) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua rakentamisaikaa.

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

8 §

Maa-ainekset 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.

9 §

Kasvusto Rakennusvirastolla on oikeus määrätä, että istutettaviksi määrätty tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin aidattava. Vuokramies on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut käyvästä hinnasta.

10 §

Hoitovelvollisuus Vuokramies 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.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusviraston luvatta kaataa. Vuokramies on velvollinen tarkkailemaan puiden kuntoa ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin vahingonvaaran torjumiseksi.

11 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa-
ja puhtaanapitovelvollisuus

Vuokramiehen 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, vuokramies huolehtii ja vastaa siitä, että vuokra-alueen kohdalla pidetään kunnossa ja puhtaana puolet alueeseen rajoittuvaan tiemaahan kuuluvan, yleistä liikennettä varten kunnostetun tien leveydestä ja sen lisäksi kunnostetulta tieltä vuokra-alueelle johtavat tieosat. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekkoitus.

Vuokramies voi eri sopimuksella antaa tämän pykälän mukaan vuokramiehelle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi.

12 §

Maaperän saastuminen Vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin saastu.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana jätelain 22 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 23 §:ssä määrätään.

Mikäli vuokramies laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa saastunut alue vuokramiehen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokramieheltä.

Vuokramiehen tulee vuokra-ajan päättyessä esittää kaupungille riittävä selvitys siitä, mitä toimintaa alueella on harjoitettu ja mitä jätteitä tai aineita alueella säilytetään tai on säilytetty, sekä onko maaperän todettu saastuneen taikka onko maaperässä jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän saastumista.

13 §

Katselmukset

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

Vuokramiehen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

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

14 §

Kaupungin johdot yms. Kaupungilla on oikeus sijoittaa tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet vuokramaahan tai sen yli.

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

Kaupunki korvaa vuokramiehelle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

Vuokra-alueelle on rakennettava kaupungin niin vaatiessa tila muuntamoa varten.

15 §

Kunnallistekniikka Kaupunki rakentaa vuokra-aluetta palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

16 §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokramies on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sokkeleineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuutensa. Vuokramies on samoin velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua velvollisuutta ei ole täytetty kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä vuokra-alueella oleva omaisuus vuokramiehen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli omaisuuden arvo kattaa enintään sen pois viemisestä ja vuokra-alueen siivoamisesta aiheutuvat kustannukset, kaupungilla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Vuokramies on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokrakauden jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

17 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokramiehen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin tukkutorille nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokramiehelle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokramiehen 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 pyydettyä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

18 §

Sopimussakko

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokramies voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kolmetuhatta viisisataa (3 500,00) euroa.

19 §

Vahingonkorvaus

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

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille sopijapuolille.

Helsingissä, xxxxkuun __ päivänä 20xx.

Helsingin kaupungin tukkutori

Timo Taulavuori
toimitusjohtaja

Tiina Suvanén
yrityspalvelupäällikkö

Kiinteistösaakeyhtiön edustaja

Tplk 10.2.2011
Heltu asia 2
LIITE 2

Todistavat: