



18.1.2016

SOPIMUKSEN NRO	12965
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	Khn päätös, § (Liite 1)
VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	Elintarviketeollisuuden ja tukkukaupan harjoittaminen, asemakaavamääräyksien mukaisesti.
VUOKRANANTAJA	Helsingin kaupungin tukkutori
VUOKRALAINEN	Kiinteistö Oy Helsingin Kalatori Sörnäistenkatu 7, 00580 HELSINKI
VUOKRA-AIKA	1.1.2021 – 31.12.2036
VUOKRA-ALUE	21. kaupunginosan korttelin 274 tonttiin 5 kuuluva määräalan joka on pinta-alaltaan 4 524 m ² (Liite 2).
SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS	Edellinen määräaikainen maanvuokrasopimus 10589 päättyy 31.12.2020. Tämä uusi sopimus tulee voimaan 1.1.2021 alkaen.





18.1.2016

VUOKRAEHDOT

1 §

Vuokra

Uuden sopimuksen vuosivuokra sidotaan Tilastokeskuksen viralliseen elinkustannusindeksiin.

Sopimuksen maanvuokra on 1,70 €/m²/kk vuoden 2016 hintatasossa korottuen vuoteen 2021 asti elinkustannusindeksin mukaisesti, perusindeksinä korotuksien laskemiseksi käytetään tämän sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksiä.

Uudessa sopimuksessa vuokraa korotetaan vuosittain 1. huhtikuuta alkaen edellisen vuoden joulukuun elinkustannusindeksin pisteluvulla. Jos elinkustannusindeksi laskee, vuokrahinta ei alene vaan pysyy ennallaan. Sopimuksen perusindeksi 1.1.2021 alkaen on 2021:1.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 2.4., 2.7. ja 2.10.

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, vuokralainen on velvollinen maksamaan langenneille erille erääntymispäivästä maksupäivään asti 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 toimivaltaiselta kirjaamisviranomaiselta maakaaren mukaisesti.

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



18.1.2016

Entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta toimivaltaisen kirjaamisviranomaisen kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusveloitteiden 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 toimivaltaiselta kirjaamisviranomaiselta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin tukkutorin hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään 65 000 euroa.

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat kaupungille tämän vuokrasopimuksen mukaisten veloitteiden vakuudeksi. Jos vuokralainen laiminlyö edellä mainitut veloitteensa, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava tukkutorin yrityspalveluyksikölle.

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

Mikäli vuokralainen myöhemmin siirtää vuokraoikeuden toiselle, vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin tukkutorin yrityspalveluyksikön hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin.





18.1.2016

6 §

Piirustukset Vuokra-alueelle mahdollisesti rakennettavien rakennuspiirustukset sekä muutospirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä Tukkutorin teknisen yksikön hyväksyttäväksi.

7 §

Rakentamisesta 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.

Vuokralaisen tulee vuokranantajan niin vaatiessa aidata vuokra-alue siistillä aidalla.

8 §

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.

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

9 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa - ja puhtaanapito-velvollisuus Vuokranantaja huolehtii ja vastaa siitä, että vuokra-alueen kohdalla pidetään kunnossa ja puhtaana alueeseen rajoittuva tiemaahan kuuluva, yleistä liikennettä varten kunnostettu tie, ja sen lisäksi kunnostetulta tieltä vuokra-alueelle johtavat tieosat ja piha-alueet. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekkoitus. Vuokralaisen vastuulla on huolehtia edellä mainituista tehtävistä kuuden (6) metrin alueella mitattuna kiinteistön rakennuksen ulkoseinistä.

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





18.1.2016

10 §

Vuokralaisen vastuu
maaperän puhtaudesta

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta vuokrasopimus 1.10.2010 (sopimusnumero 10574). Tässä sopimuksessa on kyse saman alueen uudelleen vuokraamisesta samalle vuokralaiselle. Aiemmin voimassa olleen vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

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

Mikäli vuokra-alue on tämän tai aikaisemman tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vastaa vuokralainen kustannuksellaan vuokra-alueen puhdistamisesta. Vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan maaperän pilaantumisesta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti tukkutorin tekniseen palveluun.

11 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai hänen edustajansa läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen 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.

12 §

Kaupungin
johdot yms.

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.





18.1.2016

13 §

Kunnallistekniikka

Kaupunki on rakentanut vuokra-aluetta palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

14 §

Toimenpiteet vuokra-ajan
päätyessä

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

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen sekä aikaisemman että tämän vuokrasopimuksen aikana 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 tämän tai aikaisemman vuokrasopimuksen mukaisena 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 Helsingin Tukkutorin teknilliselle yksikölle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teetättää 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 katsomalla tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on oikeus myydä omaisuus 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 puhdistettu ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

15 §





18.1.2016

Ilmoitukset ja
tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin tukkutorille 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 pyydettyessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

16 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kolmetuhatta viisisataa (3500,00) euroa.

17 §

Vahingonkorvaus

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





18.1.2016

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

Helsingissä XXXXuun XX. Päivänä 2016.

Helsingin kaupungin tukkutori

Tommi Tapanen
va. toimitusjohtaja, Heltu

Tiina Suvanen
yrityspalvelupäällikkö, Heltu

Kiinteistö Oy Helsingin Kalatori

Kiinteistö Oy Helsingin Kalatori

Todistavat:

