

MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO L1149-19

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS Majoitustoimintaa, ravintolaa, vierasvenesatamaa sekä palveluita varten

VUOKRANANTAJA
Y-TUNNUS Helsingin kaupunki
0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

VUOKRALAINEN
Y-TUNNUS Stansvikin Kartano Oy
Y-tunnus 3407958-9

VUOKRA-AIKA Allekirjoituspäivästä – 28.2.2054

VUOKRA-ALUE Yhteensä noin 19 639 m²:n suuruiset alueet kiinteistöistä
1-412-1-253 (noin 15 376 m²), 91-49-9903-154 (noin 3
549 m²) ja 91-49-9903-157 (noin 713 m²).

Vuokra-alueet on merkitty sopimuksen liitteenä nro 1 olevaan karttaan NA52/24003.

Osoite: Stansvikintie 74

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2025 saakka 41 048,78 euroa.

Vuokra perustuu majoitus-, ravintola- ja palvelukäytössä olevien tilojen osalta pääoma-arvoon 21,59 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100) sekä rakennusoikeuteen (1 497 k-m²) ja viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Vuokra perustuu saunarakennuksen ja eräiden varastokäyttöisten rakennusten (länsirannan venevaja, huoltorakennukset, maakellari) osalta pääoma-arvoon 15,11 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100) sekä rakennusoikeuteen (207 k-m²) ja viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Huhtikuun 1. päivästä 2025 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1772,32 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-ajan alkupäivästä lukien vuosivuokrasta peritään ensimmäisen 12 kuukauden ajalta 20 % ja sitä seuraavan 12 kuukauden ajalta 50 %. Tämän jälkeen vuosivuokra peritään täysimääräisenä.

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. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokraa voidaan tarkistaa myös vuokralaisen hakemuksen johdosta siinä tapauksessa, että vuokra-alueella toteutunut rakennusoikeus pienenee nykyisestä (1 704 k-m²) alueella sijaitsevien suojeltujen rakennusten viranomaislupien mukaan toteutettujen kunnostus- ja muutostöiden seurauksena.

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 §

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.

3 §

Alivuokraus

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

Tämän estämättä vuokralaisella on oikeus vuokrata omistamansa rakennuksia ja rakennusten tiloja erillisin vuokrasopimuksin. 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.

4 §

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 kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään satayksituhatta (101 000) euroa.

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin myönnetään oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle, vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin.

Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle.

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.

5 §

Piirustukset

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kaupungin maanomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksyttäväksi.

6 §

Vuokra-alueella sijaitseva rakennus, sen kunnostus, rajoitukset ja velvoitteet

Vuokra-alue sijaitsee asemakaava-alueella (asemakaava nro 11960) ja sillä sijaitsee neljätoista (14) vuokralaisen omistamaa rakennusta, joista yhdeksän (9) on suojeltu asemakaavassa. Rakennukset, niiden kerrosalat ja suojelumerkinnät sekä suojelumerkinnöistä, johtuvat sopimusehdot on kirjattu tämän maanvuokrasopimuksen liitteenä nro 2 olevaan rakennuslistaan. Käytettyä rakennusoikeutta on yhteensä 1 704 k-m².

Kartanon päärakennuksesta, Keltaisesta huvilasta ja Tilanhoitajan talosta on teetetty rakennushistoriaselvitykset (RHS). Lisäksi Stansvikin kartanoalueesta on teetetty Kulttuuriympäristöselvitys (KYS).

Rakennusten kunnostustoimenpiteet tulee toteuttaa edellä mainituissa RHS:ssä sekä muiden rakennusten osalta KYS:ssä esiintuodut arvot ja asemakaavan suojelumääräysten mukaisesti rakennusten ominaispiirteet säilyttävällä tavalla yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon kanssa.

Vuokralainen on tietoinen, että edellä mainittujen, kaupungin sille tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä (erillisellä kauppakirjalla) myymien, vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten ottaminen maanvuokrasopimuksen mukaiseen käyttöön edellyttää rakennusten kunnostamista. Tämän kohdan velvoitteiden mukaisesta suunnittelusta sekä rakennuslupien hakemisesta aiheutuvat viivästykset on huomioitu maanvuokrassa ja vuokranantajalla ei ole velvoitetta huomioida vastavista toimenpiteistä (kunnostus-, parannus-, uudistamis-, peruskorjaus-

tai uudisrakennushankkeiden yhteydessä) aiheutuvia viivästyksiä taikka kustannuksia myöhemmin maanvuokrassa tai vuokrahinnoittelussa.

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

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.

7 §

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 tämän maanvuokrasopimuksen edellyttämän kuntotason ylläpitämiseksi antamia kirjallisia määräyksiä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että hyvänä kuntona pidetään tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä vallinnutta kuntotasoa, mikäli jäljempänä tässä sopimuksessa ei muuta edellytetä.

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.

8 §

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 muuta sovittu.

9 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtautesta

Osassa vuokra-alueen rakennuksia 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 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-aiheutuvista 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 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.

10 §

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 Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle.

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 tämän vuokrasopimuksen edellyttämässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Katselmuksen perusteella voidaan myös antaa tähän sopimukseen perustuvia muistutuksia (ts. sopimusehtojen noudattamiseksi annettavia määräyksiä ja ohjeita), joita vuokralainen on velvollinen noudattamaan. Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

Katselmus voidaan järjestää myös vuokralaisen pyynnöstä.

12 §

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.

13 §

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.

14 a §

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 kuluttua 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 perustuksiineen 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 kuluttua 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.

14 b §

Lunastuskorvaus

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan ja omistusoikeuden sillä oleviin suojeltuun rakennukseen ainesosineen, tarpeistoineen ja liittymineen kolmen (3) kuukauden kuluuttua 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 kuluuttua 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 hyväksytyjen 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 eräänntyneet 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 käyväällä 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 pidennetyin 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 etuo-i-keusjärjestyksen mukaisesti todellisia saatavia vastaan, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

15 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

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

16 §

Sopimussakko Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään neljäkymmentäkaksituhatta (42 000) euroa.

17 §

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

18 §

Aiempi käyttö Mikäli alueella suoritetaan uudisrakentamista, 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.

19 §

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.

20 §

Energiakaivot Vuokralaisella on oikeus maalämmön hyödyntämiseksi ja rakennusten viilentämiseksi toteuttaa vuokra-alueelle tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä energiakaivoja laitteistoinen 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 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 energijärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Selvyden vuoksi todetaan, ettei vuokranantaja korvaa asiassa mahdollisia välillisiä vahinkoja, kuten korvaavasta järjestelmästä aiheutuvaa energian käyttökustannusten ja/tai energijärjestelmän ylläpitokustannusten nousua. Vuokranantajalla on oikeus siirtää edellä mainitun korvauksen maksamista koskeva velvollisuus kolmannelle.

Lisäehdot

21 §

Vuokra-alueen hoidon erityisehdot

Vuokra alueiden hoito-, kunnostus- ja uudistustoimenpiteet tulee toteuttaa voimassa olevan asemakaavan sekä Stansvikin hoito- ja kehittämissuunnitelman mukaisesti yhteistyössä kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelun, ko. alueen maisema-arkkitehdin kanssa.

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelu voi antaa tarkentavia määräyksiä edellä mainituista toimenpiteistä.

Puistoalueen valaistuksen lähtökohtana on kaupungin puistovalaistus, joka on toistaiseksi toteuttamatta. Kaupungin toteuttaessa puistovalaistuksen kartanoalueella nykyisin sijaitsevat valaisimet poistetaan kaupungin toimesta. Niin kauan kuin kaupunki ei ole toteuttanut kartanoalueelle puistovalaistusta, vuokralainen saa käyttää ja pitää kunnossa vuokra-alueen palvelevaa nykyistä valaistusta kustannuksellaan.

Mikäli vuokralainen tämän jälkeen aikoo toteuttaa lisää ulkovalaistusta, tulee valaistuksesta laatia valaistussuunnitelma, joka tulee hyväksyttävä kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelulla ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Kaupungin rakennukset ja yleiset alueet palvelulla on oikeus hoitaa Villbergskanpalstojen eteläpuolella sijaitsevalla, noin 1060 m²:n suuruisella rakentamattomalla vuokra-alueen osalla olevia istutuksia osana ympäröivää virkistysaluetta niin kauan kunnes vuokralainen hakee rakennuslupaa rakennuksen toteuttamiseksi puheena olevalle alueelle. Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle po. oikeuden päättymisestä erillisellä ilmoituksella.

22 §

Muut rakennelmat

Vuokra-alueelle ei saa rakentaa lisärakennelmia tai aitoja ilman kaupungin lupaa. Rakennuksen toiminnan kannalta välttämättömien mainoslaitteiden tulee sopia kulttuuriympäristöön ja niiden luvanvaraisuus tulee tarkistaa rakennusvalvonnasta. Muut mainoslaitteet ovat kiellettyjä.

Vuokra-alueiden tulee muutoinkin liittyä saumattomasti julkiseen puistotilaan.

Vuokralaisella on oikeus pitää venelaitureita sekä veneiden kiinnittämiseen käytettäviä mekanismeja kuten poijuja vuokra-alueeseen kuuluvalla vesialueella. Vuokralainen vastaa itse edellä mainittujen rakenteiden edellyttämien lupien hankkimisesta asianomaisilta viranomaisilta. Veneiden ja alusten kiinnittäminen laitureihin on sallittu riittävää turvallisuutta noudattaen (ns. hyvän merimiestaidon mukaisesti).

Asuminen kiinnitetyissä aluksissa tai veneissä ei ole sallittua.

23 §

Rakennusten käyttö

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alue on osoitettu tässä maanvuokrasopimuksessa majoitustoimintaa, ravintolaa, saunaa, vierasvenesatamaa sekä palveluita varten.

Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää eikä sallia toisen käyttöä vuokra-alueella eikä sillä olevia rakennuksia asumiseen lukuun ottamatta asemakaavassa nro 11960 asuinrakennukseksi osoitettua, noin 57 k-m²:n suurista, ns. Talonmiehen asuntoa, jossa asuminen on sallittua.

24 §

Pysäköinti

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle asemakaavan nro 11960 mukainen pysäköintialue ravintolarakennuksen etualalle. Muilta osin vuokra-alueelle ei saa sijoittaa pysäköintipaikkoja ja pysäköinti on kiellettyä.

25 §

Huoltoajo

Vuokralaisella on oikeus käyttää asemakaavaan merkittyjä huoltoajoreittejä, huoltoajo-, pelastus- ja saattoliikennereitteinä sekä ajamiseen vuokra-alueelle mahdollisesti sijoitettavalle pysäköintialueelle.

Vuokralainen on tietoinen, että alueella ei ole kattavaa ympärivuotista talvikunnossapitoa. Tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä Helsingin kaupungilla on alueen talvikunnossapitourakoinnista syyskuun 2028 loppuun saakka voimassa oleva sopimus. Lisäksi maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä kaupungilla on voimassa sopimus Stansvikin kartanopuiston kunnossapidosta.

26 §

Olemassa olevat kunnallistekniset liittymät

Vuokralaisella on oikeus tämän maanvuokrasopimuksen voimassa ollessa oikeus pitää ja käyttää tämän maanvuokrasopimuksen liitteestä nro 3 ilmeneviä, vuokralaisen omistamia rakennuksia palvelevia, osin kaupungin yleisillä alueilla sijaitsevia sähkö- ja tietoliikennejohtoja, viemärikaivoja, vesi- ja jätevesiputkia.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella ei ole liittymiä HSY:n vesi- ja viemäriverkostoon.

Vuokralainen vastaa vuokra-aikana kustannuksellaan rakennuksia palvelevien johtojen ja putkien sekä sakokaivojen (2 kpl ravintolarakennuksen vieressä) kunnossapidosta ja uudistamisesta runkolinjojen liitoskotiin/liittymiin asti. Lisäksi vuokralainen vastaa rakennuksia palvelevien viemärikaivojen huollosta ja tyhjentämisestä.

Vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia palveleva sähköpääkeskus sijaitsee Vanhakylän pysäköintialueella, ja kartanorakennuksille on oma sähkömittaus. Vuokralainen on tietoinen, että sähköpääkeskus on yhteiskäyttöinen ja muutoksista sähköpääkeskukseen tulee sopia keskuksen muiden käyttäjien kanssa.

27 §

Kesävesijärjestelmä

Vuokralaisen tulee sopia Stansvikin kartanoalueen kesävesijärjestelmän käyttöoikeudesta yhdessä kaupungin ja kesävesijärjestelmän muiden käyttäjien kanssa.

28 §

Tämä maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti rakennusta koskevan kauppakirjan kanssa.

Liitteet:

Liite 1: Vuokra-aluekartta NA52/24003

Liite 2: Lista rakennuksista alueella ja suojelumerkinnät

Liite 3: Johtokartta

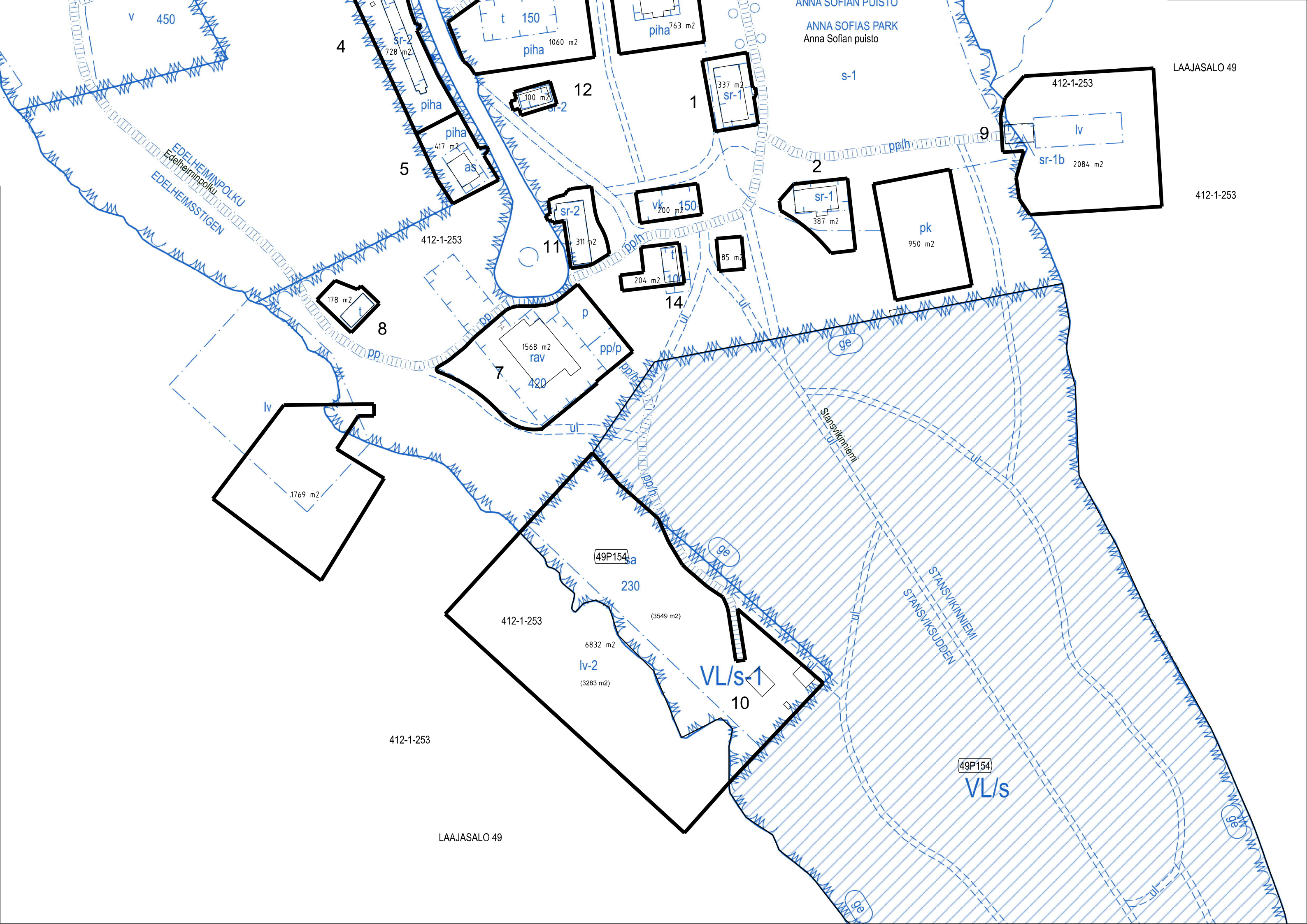
Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Helsingissä

kuun

päivänä 202x

Helsingin kaupunki



v 450

ANNA SOFIAN PUISTO
Anna Sofian puisto

LAAJASALO 49

4

t 150
piha 1060 m²

piha 763 m²

s-1

412-1-253

100 m²
sr-2

12

1

337 m²
sr-1

9

iv
sr-1b 2084 m²

412-1-253

EDELHEIMIPOLKU
Edelheimipolku
EDELHEIMSSTIGEN

5

piha 417 m²
as

2

sr-1
387 m²

pk
950 m²

412-1-253

11

sr-2
311 m²

204 m²
t 10

85 m²

14

178 m²
8

1568 m²
rav
420
pp/p

iv

1769 m²

Stansvikinniemi

49P154 a

230

412-1-253

(3549 m²)

6832 m²

iv-2
(3283 m²)

VL/s-1

10

412-1-253

LAAJASALO 49

49P154

VL/s

STANSVIKINNIEMI
STANSVIKSUDDEN

ge

Liite 2

Luettelo rakennuksista

	RAKENNUS	KERROSA LA	SUOJELU- MERKINTÄ	VTJ-PRT
1	Kartanon päärakennus	273	sr-1	1001998496
2	Keltainen huvila / Huvila Engel	140	sr-1	1001998485
3	Tilanhoitajan talo	220	sr-2	100199824C
4	Piikojen talo / Pitkä-Hovi	112	sr-2	100199824C
5	Talonmiehen asunto	57	ei merkintää	100199854B
6	Punainen huvila / Renkien talo / Nalletalo	140	sr-2	100199859H
7	Ravintola	316	ei merkintää	1001998463
8	Länsirannan venevaja	52	ei merkintää	100199857E
9	Itärannan venevaja	78	sr-1b	100199859H
10	Rantasauna	40	ei merkintää	100199858F
11	Entinen aittarakennus	140	sr-2	1001998474
12	Maakellari	70	sr-2	100199855C
13	Pikku-mökki / Honkapirtti	21	sr-2	100199853A
14	Huoltorakennukset	45	ei merkintää	100199856D

Muut rakenteet vuokra-alueella

RAKENNE

Katos

Vaja (saunan vieressä)

Laituri (Länsiranta)

Laituri (Itäranta)

Suojelumerkintöjen sisältö ja suojeluun liittyvät ehdot.

sr-1 merkinnällä suojeltujen rakennusten ehdot

Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennusten historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa tai sen arvokkaissa sisätiloissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Rakennuksen alkuperäisosat, rakenteet, materiaalit ja yksityiskohdat sekä alkuperäisinä säilytetyt sisätilat tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

sr-2 merkinnällä suojeltujen rakennusten ehdot

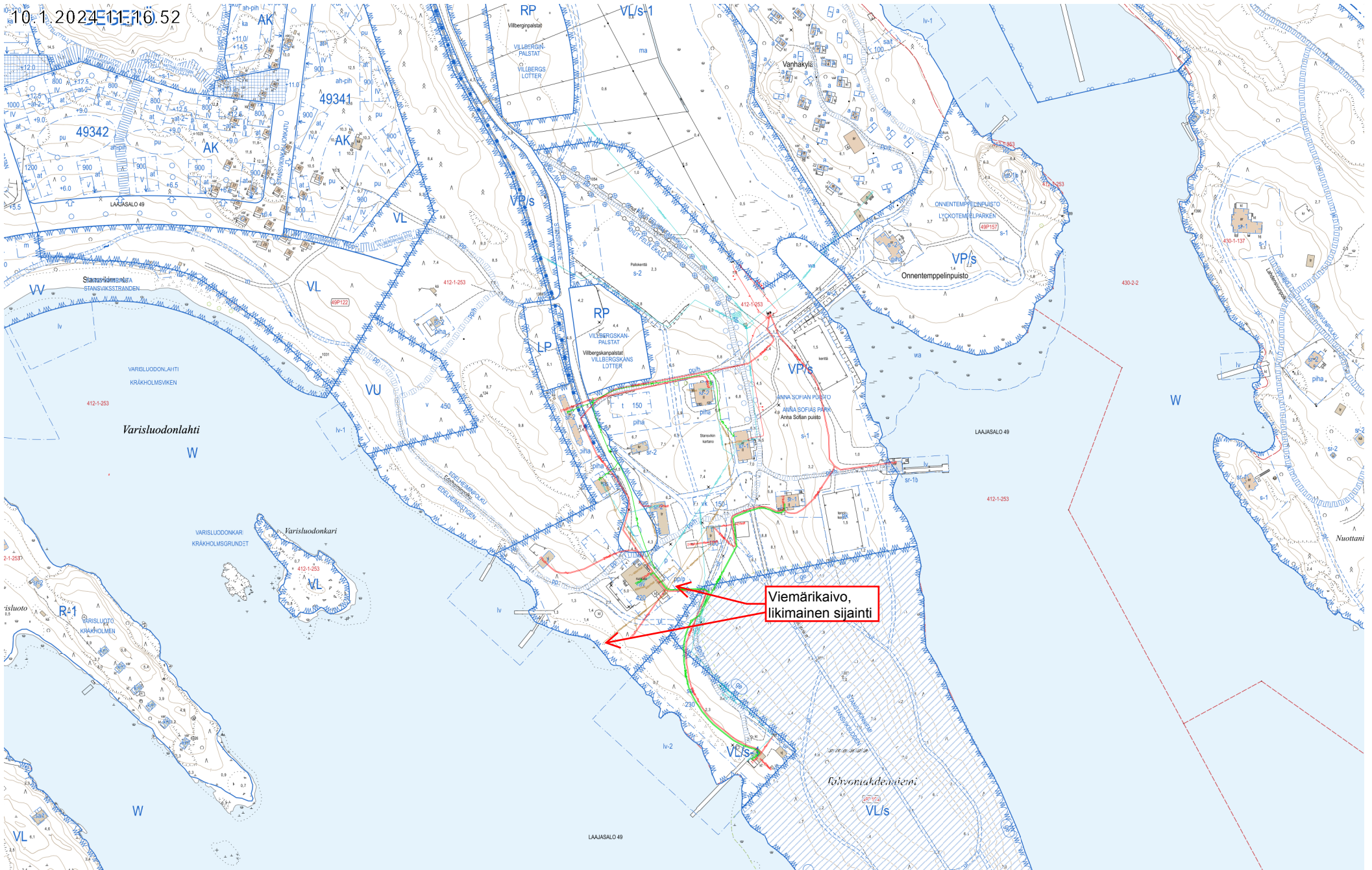
Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

sr-1b merkinnällä suojeltujen rakennusten ehdot

Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on

aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Rakennuksen alkuperäisosat, rakenteet, materiaalit ja yksityiskohdat tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohdana. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

10.1.2024 11:16:52



Kantakartta, Ajantasa-*asemakaava* (maalainen), Ajantasa-*asemakaava* (maapäällinen), Yhdistelmä ©Helsingin kaupunki
Sisäinen palvelukartta (vain Helsingin kaupungin palvelut), Sisäinen palvelukartta (kaikki kohteet) ©Helsingin kaupungin toimipistereisteri <https://palvelukartta.hel.fi>