

MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön päällikkö

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Maanvuokralain (258/1966) 3 luvun mukainen muu asuntoalueen vuokra

VUOKRANANTAJA

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

Vuokrasopimuksessa ilmaisulla kaupunki tarkoitetaan soveltuvien osien lisäksi kaupungin muita tahoja.

(jäljempänä myös "kaupunki")

VUOKRALAINEN

VUOKRA-AIKA

Vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen kauppakirjan allekirjoittamispäivästä 31.12.2053 asti.

VUOKRA-ALUE

Karttaliitteen NA52/24030 mukainen noin 1 715 m² suuruinen vuokra-alue Helsingin kaupungin Tuomarinkylän kaupunginosassa sijaitsevasta Tuomarinkylän kartano -nimisestä tilasta 91-431-1-659. Vuokra-alueen osoite on Kartanomuseontie 3.

Vuokra-alueella sijaitsee 15.2.2013 voimaan tullessa asemakaavassa nro 12072 sr-2 merkinnällä suojeltu asuinrakennus (ar) ja sr-2 merkinnällä suojeltu talous-/autotallirakennus (at).

Vuokra-alue sisältyy asemakaavan mukaiseen lähivirkistysalueeseen (VL/s), joka muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan maisematilan reunan. Alueella tehtävät maisemanhoitotoimenpiteet tulee sopeuttaa alueen historiallisiin arvoihin.

Lähivirkistysalue on asemakaavassa merkitty puistometsäksi (s-5), jossa kulttuurihistoriallista ja maisemallisesti arvokasta kasvillisuutta tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen erityiset arvot säilyvät.

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Alkuvuosivuokra on 8 400 euroa (asuin 56 k-m² x 3 750 €/kem² x 4 %).

Tammikuun 1. päivästä 2025 alkaen kunkin kalenterivuoden vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10=100" siten, että alkuvuosivuokra vastaa mainitun indeksin pistelukua 2330 (6/2024, perusindeksi). Tarkistusindeksinä käytetään edellisen vuoden indeksin pistelukujen keskiarvoa. Vuosivuokra muodostuu jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla alkuvuosivuokra saadulla luvulla.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

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 56 k-m².

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 §

Lohkominen

Vuokra-aluetta ei voi lohkoa (muodostaa) itsenäiseksi kiinteistöksi (toniksi), koska vuokra-alue sijaitsee asemakaavan mukaisella lähivirkistysalueella (yleistä aluetta).

3 §

Siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle (vapaa siirto-oikeus).

Vuokra-alueella olevan asuinrakennuksen ja/tai talousrakennuksen omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä vuokraoikeuden 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 pantausta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

4 §

Alivuokraus

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

Tämän estämättä vuokralaisella on oikeus vuokrata omistamansa rakennuksen tiloja huoneenvuokrasopimuksin. Siltä osin kuin vuokra-alueella olevan rakennuksen tiloja vuokrattaessa annetaan samassa yhteydessä tilojen vuokralaiselle oikeus käyttää rakennuksen piha-aluetta, tämän ei katsota rikkovan tässä tarkoitettua alivuokralaiskieltoa.

5 §

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 kuuluvaan vuokra-alueella olevaan rakennukseen suuruudeltaan yhteensä enintään 26 000 (3 x alkuvuosivuokra ylöspäin pyöristettynä lähimpään tuhanteen euroon) euroa.

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, eräänntyneet 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 esimerkiksi vakuutena olevalle pankkitalletukselle maksettavaa korkoa ja 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-alueella tapahtuva mahdollinen uudisrakentaminen sekä nykyisen asuinrakennuksen julkisivujen ja vesikaton korjausrakentaminen on tehtävä yhteistyössä rakennusvalvontaviranomaisen ja kaupunginmuuseon kanssa.

Mikäli vuokra-alueelle rakennetaan uudisrakennus, on piirustukset, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksyttäväksi.

7 §

Vuokra-alueella sijaitseva asemakaavalla

Vuokra-alue sijaitsee vuokralaisen omistama noin 56 k-m²:n suuruinen asuinrakennus, joka on asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi merkin-

suojeltu asuinrakennus, sen rajoitukset ja velvoitteet

nällä sr-2. Merkintä tarkoittaa kaupunkikuvan kannalta tärkeää rakennusta, jonka julkisivut ja vesikatto tulee säilyttää/korjata siten, että niiden ulkonäkö ei muutu.

Mikäli asuinrakennus palaa tai muutoin tuhoutuu korjauskelvottomaksi ja korjaamiselle ei saa lupaa, tulee vuokralaisen korvata suojeltu rakennus vastaavan näköisellä ja kokoisella uudisrakennuksella neljän vuoden kuluessa tuhoutumisesta. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua aikaa.

Mikäli viranomaisen ei kuitenkaan myönnä uudisrakentamiselle tarvittavaa rakennuslupaa, on vuokralaisella oikeus irtisanoa tämä maanvuokrasopimus päättymään välittömästi. Tällöin vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan korvausta tuhoutuneesta rakennuksesta. Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen toimimaan tämän vuokrasopimuksen 16 a §:n mukaisesti (toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä).

Vuokralainen on velvollinen koko vuokra-ajan pitämään voimassa kiinteistövakuutusta tulipalon yms. varalle.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä tässä kohdassa määrätyn velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus.

8 §

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 vastaanottoa paikkaa 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 uudisrakennustyön 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.

9 §

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.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueesta.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaupungin rakennusvalvontapalvelun luvatta kaataa. Työmaa-aikaisesta suojauksesta on huolehdittava.

10 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

Vuokra-alue ei rajoitu katuun eikä sellaiseen yleiseen alueeseen, joista vuokra-alueelle syntyisi kunnossa- tai puhtaanapitovelvollisuus pois lukiin VP/s -alueella (lähivirkistysalue) olevaa vuokra-alueen ajo- ja kulkuoikeutta (katso 22 §), josta vuokra-alue vastaa.

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

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 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-aihepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän 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.

12 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtautesta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue 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 Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle sekä puhdistamaan alueen.

13 §

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 vuokramiehelle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

14 §

Yhdyskuntatekniset johdot ja laitteet

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tarvitsemiensa johtojen ja laitteiden tiedot.

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 ja terassit sijaitsevat.

Kaupunki korvaa vuokramiehelle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

15 §

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.

16 a §

Toimenpiteet vuokra-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 liittyneen kolmen (3) kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan edellä mainitut vapaina, sopimuksen mukaisessa kunnossa, siivottuina ja tyhjinä irtaimistosta.

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.

16 b §

Lunastuskorvaus

Vuokra-ajan päättyessä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokra-alueella sijaitsevat vuokralaisen rakennukset sekä maksamaan niistä lunastuskorvauksen kolmen (3) kuukauden kuluttua vuokra-alueen hallinnan ja rakennusten omistuksen tultua tämän sopimuksen mukaisin ehdoin luovutetuksi.

Vuokranantaja maksaa lunastuskorvauksena vuokralaiselle joko 80 % lunastettavan rakennuksen teknisestä nykyarvosta tai 80 % lunastettavan rakennuksen markkina-arvosta, mikäli tämä on teknistä nykyarvoa alhaisempi.

Lunastettavan 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 käyttötarkoitukseen ja
- oletuksella, että maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa olisi jatkettu markkinaehtoisella maanvuokralla ja vastaavilla ton-teilla vuokrasopimuksen päättymisen ajankohtana noudatetuin tavanomaisin 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 erääntyneet saatavat, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle tai jäljempänä mainituin tavoin pantinhaltijoille.

Lunastuskorvausta ei suoriteta, mikäli vuokrasuhde päätetään vuokralaisen vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella.

Lunastuskorvausta ei suoriteta myöskään, mikäli vuokranantaja tarjoaa ennen vuokra-ajan päättymistä vuokralaiselle vuokra-ajan pidentämistä tuolloin kaupungin vastaavanlaisissa maanvuokrauksissa käyttämin tavanomaisin ehdoin ja käyväällä vuokralla vuokra-alueen sijainti, käyttötarkoitus ja ominaisuudet huomioon ottaen vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi, mutta vuokralainen ei hyväksy tarjousta.

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 vähennettynä etuuskusjärjestyksen mukaisesti todellisia saatavia vastaan, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

17 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittämisen ja tontit palvelulle 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.

18 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa edellyttäen, että vuokranantaja on kirjallisesti huomauttanut laiminlyönnistä ja varannut vuokralaiselle kohtuullisen ajan korjata menettelystä sopimusvelvoitetta vastaavaksi.

19 §

Vahingonkorvaus

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

20 §

Aiempi käyttö

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 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.

21 §

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 asema-kaavan 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.

Lisäehdot:

22 §

Vuokra-alueelle ei saa rakentaa tai siirtää lisärakennelmia ilman kaupungin kirjallista lupaa.

Ajo vuokra-alueelle tapahtuu siten kuin asemakaavassa on osoitettu.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitseva suojeltu asuinrakennus on liitetty kunnallistekniikkaan (vesi, viemäri, sähkö).

Vesijohdon liitos HSY:n ylläpitämään kunnallisiin järjestelmiin tapahtuu tämän maanvuokrasopimuksen liitteenä 2 olevan asemapiirustuksen osoittamassa paikassa Kartanomuseotietä. Liitoskohdasta asuinrakennukseen asti kyseinen vesijohto on vuokralaisen yksityinen rakenne, jonka toimivuudesta ja kunnosta vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan.

Vuokralaisella on oikeus vuokra-alueen ulkopuolella olevan vesijohdon pitämiseen ja huoltamiseen.

Vuokra-alue on toteutettu kaksoisviemäröinnillä, umpisäiliöllä ja sako-kaivolla sekä maaperäimeyksellä siten kuin liitteestä 2 ilmenee.

23 §

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.

24 §

Sopimuksen liitteet

liite 1	Vuokra-aluekartta NA52/24030
liite 2	Vesijohtojen ja viemäröinnin asemapiirustus

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

Helsingissä kuun . päivänä 2024

Helsingin kaupunki

Kristina Montell
Lakimies, Sopimukset ja valvonta

Vuokralainen:
