

KAUPPAKIRJA

MYyjÄ

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

Jäljempänä myös "Myyjä"

OSTAJA

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo
(y-tunnus 0201103-7)
PL 47
00041 ELO

Jäljempänä myös "Ostaja"

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunkiympäristölautakunta X.X.2023, § X

Kaupunginhallitus X.X.2023, § X

Päätöksistä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty
oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelissa 43203
sijaitsevat, ostajalle maanvuokrasopimuksella vuokratut tontit 9, 10 ja 11.

Kiinteistötunnukset: 91-43-203-9
91-43-203-10
91-43-203-11

Osoite: Tuhkimontie 3-5

Tontti 43203/9 on merkitty kiinteistörekisteriin 2.10.1959 ja tontin pinta-ala on
2 477 m².

Tontti 43203/10 on merkitty kiinteistörekisteriin 2.10.1959 ja tontin pinta-ala on 2 329 m².

Tontti 43203/11 on merkitty kiinteistörekisteriin 2.10.1959 ja tontin pinta-ala on 2 581 m².

Yhteensä tonttien 49203/9, 10 ja 11 pinta-ala on 7 387 m².

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus: Asuinrakennusten korttelialue (A)

Ostaja on hallinnut tontteja pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen perustuen katkeamatta vuodesta 1959 lähtien. Maanvuokrasopimus on viimeksi uudistettu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tontit yksikön päällikön päätöksellä 16.10.2020, 253 § (maanvuokrasopimus nro 26036 on allekirjoitettu 15.12.2020).

Tonttien maanvuokrasopimusta uudistettaessa vuokran perusteena käytettiin kerrosalaa 4 512 k-m², jota käytetään myös myyntihinnan perusteena.

Jäljempänä ”Tontit” tai asiayhteydestä riippuen myös ”Tontti”

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Helsingin kaupungin ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo ovat neuvotelleet ja sopineet kiinteistöjärjestelystä, jonka puitteissa kaupunki hankkii Eloilta omistukseensa tontin 17055/1, jonka kaupunki on vuokrannut Eloilta ja jolla sijaitsee kaupungin alivuokralaisen Helsinki Halli Oy:n omistama Ilmalan halli.

Elo puolestaan hankkii kaupungilta omistukseensa tontit 49203/9-11, jotka Elo on vuokrannut kaupungilta ja joilla sijaitsee sen omistamia asuintaloja. Lisäksi Elo hankkii kaupungilta omistukseensa puolet uudisrakennettavasta asuintontista 26960/2, jolle sen on tarkoitus toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Kaupunki ja Elo ovat saavuttaneet neuvottelutuloksen em. tonttien hinnoista ja muista luovutusehdoista. Kauppakirjat on laadittu kaupungin vakiintuneiden, kiinteistökaupassa käytettävien ehtojen mukaisina, kuitenkin täydennettyinä kunkin kohteen erityisehdoilla.

Järjestelyssä on tosiasiallisesti kyse tonttien vaihdosta, joka tullaan kirjanpito- ja verotusteknisten epäselvyyksien välttämiseksi toteuttamaan kolmena erillisenä kiinteistön kauppana.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kolme miljoonaa sataviisikymmentäkahdeksantuhatta neljäsataa (3 158 400) euroa.

Kauppahinta määräytyy asuintilan rakennusoikeuden yksikköhinnan (700 euroa) sekä edellä mainitun kerrosalan 4 512 k-m² mukaan siten, että asuintilan kerrosala kerrotaan rakennusoikeuden yksikköhinnalla.

MAKSUTAPA

Koko kauppahinta kuitataan tämän kiinteistöjärjestelyn yhteydessä Ostajalta Myyjälle erillisellä kauppakirjalla siirtyvällä tontilla (Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelissa 1755 sijaitseva tontti nro 1 (kiinteistötunnus 91-17-55-1, pinta-ala 32 017 m², rakennusoikeus 40 000 k-m² ja osoite Areenankuja 1), jonka kauppahinta on yhdeksänmiljoonaa kaksisataatuhatta (9 200 000) euroa.

Koko kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

MUUT EHDOT

1

Omistus- ja hallintaoikeus Tontteihin siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa sen jälkeen, kun kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätös kiinteistöjärjestelystä on lainvoimainen, kuitenkin viimeistään 31.12.2025 mennessä.

(v)

2

Rasitustodistuksesta ja vuokraoikeustodistuksesta ilmenevästi Tontteihin kohdistuu 31.12.2075 saakka voimassa oleva vuokraoikeus (laitostunnus 91-43-203-9-L2). Tonttien vuokralaisena on Tontin Ostaja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

Myyjän ja Ostajan välinen, Tonttiin kohdistuva 15.12.2020 allekirjoitettu maanvuokrasopimus nro 26036 (maksutunnus A1143-967) merkitään päättyneeksi tämän kauppakirjan allekirjoituspäivänä. Maanvuokrasopimus liitteenä 1.

Vuokraoikeuteen ja Tonteilla sijaitseviin rakennuksiin on vahvistettu vuokraoikeutta koskevalta rasitustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset.

Vuokrasopimuksen mukaisena vuokramaksun ym. vakuutena ollut Myyjälle todistukseksi tontin vuokraoikeuteen (91-43-203-9-L2) vahvistetusta kiinnityksestä 21.12.2020/775867 annettu 170 600 euron määräinen sähköinen panttikirja on luovutettu Ostajalle kaikista panttioikeuksista ja sitoumuksista vapaana tämän kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.

Ostaja vastaa kaikista kiinnitysten muutoksista, vuokraoikeuden kirjauksen poistamisesta sekä muista kirjaamisasioista aiheutuvista velvoitteista ja kustannuksista

Tontit myydään muista kiinnityksistä, rasituksista ja rasitteista vapaana.

3

Tonttiin 43203/9 kohdistuu kiinteistörekisteriotteen kohdan ”Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset” mukaan:

- Muu rasite (091-1960-K51), jonka osapuolina ovat kiinteistöt 91-43-201-9, 91-43-203-7, 91-43-203-8, 91-43-203-9, 91-43-203-10, 91-43-203-11, 91-43-203-12 ja 91-43-203-13 (toimitus/päätöspäivä 26.3.1960) sekä
- Yhteisseinärasite (091-1960-K53), jonka osapuolina ovat kiinteistöt 91-43-203-9 ja 91-43-203-10 (toimitus/päätöspäivä 26.3.1960).

Tonttiin 43203/10 kohdistuu kiinteistörekisteriotteen kohdan ”Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset” mukaan:

- Muu rasite (091-1960-K51), jonka osapuolina ovat kiinteistöt 91-43-201-9, 91-43-203-7, 91-43-203-8, 91-43-203-9, 91-43-203-10, 91-43-203-11, 91-43-203-12 ja 91-43-203-13 (toimitus/päätöspäivä 26.3.1960) sekä
- Yhteisseinärasite (091-1960-K53), jonka osapuolina ovat kiinteistöt 91-43-203-9 ja 91-43-203-10 (toimitus/päätöspäivä 26.3.1960).
- Yhteisseinärasite (091-1960-K54), jonka osapuolina ovat kiinteistöt 91-43-203-10 ja 91-43-203-11 (toimitus/päätöspäivä 26.3.1960).

Tonttiin 43203/11 kohdistuu kiinteistörekisteriotteen kohdan ”Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset” mukaan:

- Muu rasite (091-1960-K51), jonka osapuolina ovat kiinteistöt 91-43-201-9, 91-43-203-7, 91-43-203-8, 91-43-203-9, 91-43-203-10, 91-43-203-11, 91-43-203-12 ja 91-43-203-13 (toimitus/päätöspäivä 26.3.1960) sekä
- Yhteisseinärasite (091-1960-K54), jonka osapuolina ovat kiinteistöt 91-43-203-10 ja 91-43-203-11 (toimitus/päätöspäivä 26.3.1960).

Edelleen todetaan, että Tonttien kiinteistörekisteriotteiden kohtaan ”Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset” on kirjattu edellä mainitut 26.3.1960 tehdyt rakennusrasitepäätökset.

Kiinteistörekisterin mukaan Tontteihin ei kohdistu muita vallintarajoituksia, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

4

Ostaja on rakentanut Tontit kustannuksellaan ja Tonteilla sijaitsee Ostajan omistamia asuinrakennuksia.

5

Myyjä vastaa maapohjan osalta Tonttien omistajalle kuuluvista Tontteihin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettavaksi vasta kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeen.

Myyjä vastaa Tonteista (maapohjasta) kaupantekovuodelta maksuunpantavasta kiinteistöverosta.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta sekä kaikista muista kuin yllä tässä kohdassa mainituista veroista ja maksuista.

Ostajan tulee hakea saannolleen lainhuutoa kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

6

Ostaja on tutustunut seuraaviin Tontteja koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- vuokraoikeustodistus
- vuokraoikeuteen kohdistuva rasiustodistus
- kaavakartat ja -määräykset

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

7

Ostaja on tarvittaessa velvollinen kustannuksellaan sopimaan Tonttien, muiden tonttien ja yleisten sekä maanalaisten alueiden kanssa niiden toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään rasite ja/tai yhteisjärjestelysopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontti- palvelun) hyväksyttäväksi mikäli po. sopimukset koskevat kaupungin omistamia tontteja tai yleisiä alueita.

8

Tonteilla sijaitsee käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita ja rakenteita tai vastaavia, kuten muun muassa Ostajan rakennusta/rakennuksia palvelevat vesijohto, jätevesiviemäri, sähkö- ja tietoliikennejohto sekä kaukolämpöputki. Tonteilla saattaa myös sijaita mm.

valaisinpylväitä ja jakokaappi. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään Tonttien johtotiedot.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen sekä uudistamisen Tonteilla.

Myyjän tai sen määräämän edellä kuvattu oikeus on pysyvä ja Myyjällä tai sen määräämillä on oikeus merkityttä tätä koskeva rasiteoikeus kiinteistörekisteriin.

Mikäli Tonttien käyttö edellyttää mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, Ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä po. johtojen omistajien kanssa. Johtosiirtoehdot sekä rakenteiden ja/tai laitteiden siirtoehdot määrittelee niiden omistaja.

Myyjällä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Myyjä ei vastaa edellä mainituista seikoista Ostajalle aiheutuvista velvollisuuksista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

9

Ostaja on velvollinen Kaupungin vaatimuksesta korvauksetta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen, kiinnikkeiden, rakenteiden ja vastaavien sijoittamisen Tonteille tai niiden yli.

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan muuntamotilan ja jakokaappien sijoittamisen Tonteille. Tällöin Ostaja on velvollinen erikseen sopimaan Kaupungin määräämän tahon kanssa tilojen suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista.

10

Kaupungilla ja sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta toteuttaa, rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää, peruskorjata ja uudistaa mahdollisia maanalaisia tunneleita, ajoväyliä, tiloja ja muita rakenteita sekä hankkeita myytävien Tonttien alueella edellyttäen, etteivät nämä estä Tonttien asemakaavan eivätkä tämän kauppakirjan mukaista toteuttamista tai käyttöä.

11

Myyjän ja Ostajan välillä on ollut voimassa kaupan kohteena olevasta alueesta asuntoalueen pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia vuodesta 1959 lähtien.

Tällä kauppakirjalla alue, jota Ostaja on aikaisemmin hallinnut vuokralaisena maanvuokrasopimusten perusteella, myydään Ostajalle.

Rakennuspiirustusten mukaan alueella olevan asuinrakennuksen kellarissa on ollut öljysäiliö. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä alueella ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Kaupantekohetkellä alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli myytävällä alueella (entisellä vuokra-alueella) havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista, Ostaja vastaa aikaisempien vuokrasuhteiden aikana sekä alueen myynnin jälkeen tapahtuneesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta. Mikäli Ostaja osoittaa, että pilaantuminen on aiheutunut ennen tämän kauppakirjan alussa mainitun vuokrasuhteen alkamista, vastaa Myyjä tältä osin maaperän pilaantumisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on tällöin sovittava Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna maaperän pilaantumisenä.

Edellä mainittu Myyjän vastuu on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa kokonaisuudessaan pilaantumisesta ja sen puhdistamisesta sekä siitä aiheutuvista kustannuksista.

Myyjä ei vastaa missään tapauksessa maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyksestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Ostajalle tai kolmannelle saattaa aiheutua.

Ostaja vastaa myytävällä alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

12

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Tonttien alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset tai tärkeät pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää energiakaivojen sijoittamisen Tonteille. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien suostumusta energiakaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään Kaupungilta kiinteistön osan, johon energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa Kaupungin mahdollisesti antamia tarkempia ohjeita.

Mikäli Ostaja on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut energiakaivot edellä mainittujen ehtojen vastaisesti, Ostaja on Kaupungin ja/tai naapurin

ja/tai maanalaisen esteen/tilan omistajan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan energiakaivoihin asentamansa keruulaitteistot ja täyttämään mainitut kaivot Kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Kaupunki korvaa asiassa myöskään mitään välittömiä ja/tai välillisiä vahinkoja, kuten korvaavan vastaavan tasoisen energiajärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvia kohtuullisia kustannuksia, Ostajalle.

13

Myyjä ei vastaa Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten esimerkiksi kuluista, jotka Ostajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että Tonttien myyntiä koskeva päätös tai tämä kauppakirja oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen tai muun valituksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai mikäli Tonttien myynti Ostajalle tai Ostajan hanke muutoin viivästyy tai estyy.

Myyjä ei myöskään vastaa Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli asian valmistelun aikana tehdyistä selvityksistä poiketen Myyjän ja Ostajan ulkopuolinen viranomaistaho katsoisi tämän kaupan sisältävän kiellettyä valtion tukea. Tällöin asiassa menetellään kiellettyä valtiontukea koskevien menettelysäännösten ja –määräysten mukaisesti. Ostaja on tietoinen, että kielletyn valtiontuen saaja on velvollinen palauttamaan saamansa kielletyn tuen.

14

Tontit luovutetaan siinä kunnossa kuin ne ovat kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

Ostaja on tarkistanut Tontit, niiden alueet sekä rajat. Ostaja on todennut Tonttien ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

15

Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.

16

Ostaja maksaa kaupanvahvistajan perimän maksun ja vastaa myös muista mahdollisista viranomaismaksuista.

17

Tätä kauppaa koskevat mahdolliset riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta

yksimielisyyteen, kaupasta aiheutuvat mahdolliset riidat annetaan Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

18

Tämä kauppakirja allekirjoitetaan samanaikaisesti kahden (2) muun kauppakirjan kanssa, jotka ovat osa edellä ”Kaupan tausta ja tarkoitus” -kappaleessa tarkoitettua kiinteistöjärjestelyä.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää ja samansisältöistä kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Liite 1 Maanvuokrasopimus nro 26036

Helsingissä kuun päivänä 202X

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo

Helsingin kaupunki

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että X myyjä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon puolesta sekä Y ostaja Helsingin kaupungin, puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä kuun päivänä 202X

ASUNTOALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUS NUMERO	26036 / maksutunnus A1143-967
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön päällikkö 16.10.2020, 253 § Kaupunginvaltuusto 10.10.2018, 285 §
VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	Maanvuokralain (258/1966) 3 luvun mukainen muu asuntoalueen vuokra
VUOKRANANTAJA Y-TUNNUS	Helsingin kaupunki 0201256-6 Kaupunkiympäristön toimiala Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI (jäljempänä myös kaupunki)
VUOKRALAINEN Y-TUNNUS	Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo 0201103-7
VUOKRA-AIKA	1.1.2021 – 31.12.2075
VUOKRA-ALUE	Helsingin kaupungin tontit 91-43-203-9, 91-43-203-10 ja 91-43-203-11, pinta-ala 7 387 m ² .

SOPIMUKSEN EHDOT:

1 §

Vuokra

Tammikuun 1. päivästä 2022 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on kolmetuhatta kuusisataakymmenen (3 610) euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Edellä mainituin perustein määräytyvästä vuokrasta peritään:

vuodelta 2021	50 %
vuodelta 2022	55 %
vuodelta 2023	60 %
vuodelta 2024	65 %
vuodelta 2025	70 %
vuodelta 2026	75 %
vuodelta 2027	80 %
vuodelta 2028	85 %
vuodelta 2029	90 %
vuodelta 2030	95 %

Vuonna 2031 ja siitä eteenpäin vuokra peritään täysimääräisenä (100 %).

Kalenterivuodelta (1.1.-31.12) perittävä vuokra on mainittu alennus huomioiden 31.12.2021 saakka 35 216 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa vuokra-alueen ja/tai kunkin vuokra-alueelle toteutetun/toteutettavan rakennuksen tai sen osan (tilan) käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike-, toimisto- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 4 512 k-m².

Mikäli vuokra-alueelle on vuokra-ajan alkaessa toteutettu enemmän pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, kuin mitä edellä on mainittu ja minkä perusteella maanvuokra on sopimusta uudistettaessa määritetty, vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa tämän sopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille vuokraerille ja muille vuokrasopimukseen perustuvilla saatavilla eräpäivästä lukien

maksupäivään saakka viivästyskorkoa ja perimispalkkiota kulloinkin voimassaolevan kaupungin päätöksen mukaan.

2 §

Lohkomiskustannukset Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin.

Mikäli vuokranantaja on tämän sopimuksen valmistelun yhteydessä hakenut vuokrattavan tontin lohkomisen, tonttijaon ja/tai rekisteröinnin, vuokralainen on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet kulut vuokranantajalle vuokranantajan erikseen esittämän laskun mukaisesti ja laskussa esitettyyn määräpäivään mennessä.

Lisäksi vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-aikana edellä mainittujen kiinteistötoimitusten hakemisesta, mikäli vuokra-alueen muutokset aiheutuvat vuokralaisen aloitteesta ja/tai palvelevat kokonaan tai pääosin vuokralaisen hanketta.

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 vuokranantajalle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Myös 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 vuokranantajan hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään sataseitsemänkymmentätuhatta kuusisataa (170 600) 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 tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden, kuten 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 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 §

Viranomaismääräysten ja ohjeiden noudattaminen

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen ja vuokra-alueen sekä rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut, -lausunnot ja hyväksynnät sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

7 §

Piirustukset

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista vuokranantajan tutkittavaksi.

Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai tontille rakennetaan lisää kerrosalaa, muutospirustukset on esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista vuokranantajan tutkittavaksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tällöin vuokranantaja tutkii suunnitelmien vuokrasopimuksen mukaisuuden ja vuokran määräytymistä varten kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen kerrosalamäärän (k-m²).

8 §

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 mainittua rakentamisaikaa.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain mukaisesti.

9 §

Maa-ainekset ja puut

Vuokra-alueen rakentamisen 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 vastaanottopaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassaolevien säännösten mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön 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.

10 §

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.

Kaupungin rakennusvalvontapalveluilla 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 rakennusvalvontapalveluiden ohjeistuksen vastaisesti kaataa.

Vuokralainen on velvollinen tarkkailemaan ja huolehtimaan vuokra-alueella sijaitsevien puiden kunnosta sekä ryhtymään tarvittaviin toimenpiteisiin huonokuntoisista puista mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen torjumiseksi. Vuokralainen vastaa puista aiheutuvista kaikista mahdollisista vahingoista ja muista seuraamuksista.

11 §

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 velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekoitus.

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

12 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta asuntoalueen pitkäaikainen vuokrasopimus. Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen/samasta alueesta muodostuvan alueen uudelleen vuokraamisesta asuntokäyttöön samalle vuokralaiselle.

Mainitun aikaisemman vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista taikka jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Vuokralainen on velvollinen tällöin kustannuksellaan kunnostamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden sekä poistamaan mahdolliset maassa olevat jätteet siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle eikä käytölle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyksestä eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

13 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

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

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

Vuokra-alueella ei saa hyödyntää jätteitä maarakentamisessa ilman vuokranantajan erillistä lupaa.

Vuokralainen on velvollinen antamaan siirronsaajana olevalle uudelle vuokralaiselle vuokraoikeuden siirtoa koskevassa luovutusasiakirjassa tai muussa saannon perusteena olevassa asiakirjassa tiedot vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta, joka on voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä tehdyistä pilaantuneisuustutkimuksista ja maaperään sijoitetuista jätteistä, esimerkiksi tuhkasta ja betonista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava vuokra-alue.

14 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai tämän edustajan 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 vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

15 §

Yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta korvauksetta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen, rakenteiden 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 alue. 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.

16 §

Kunnallistekniikka

Kaupunki rakentaa vuokra-alueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

17 §

Johdot, laitteet ja rakenteet ym.

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, muuntamoja, jakokaappeja tai muita vastaavia laitteita ja rakenteita.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen ja muiden vastaavien laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

18 §

Aiempi käyttö

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan rakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvääät, 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 vuokranantajan 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 pitää ja toteuttaa vuokra-alueelle ja sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä

estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

20 §

Lämpö- ja porakaivot
ym.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-alueelle sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, Helsingin kaupungin ohjeistusta ja vuokrasopimuksessa olevia ehtoja.

Vuokralainen on tietoinen, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen vuokra-alueelle edellyttää viranomaislupien lisäksi vuokranantajan erillistä suostumusta. Vuokranantajalla on oikeus myöhemmin vuokrasuhteen aikana myöntää erillinen suostumus edellä mainittujen kaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittamiseen vuokra-alueelle kirjallisella ilmoituksella, kuten esimerkiksi sähköpostiviestillä. Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että mahdollinen myöhemmin myönnettävä vuokranantajan erillinen suostumus muodostaa tällöin osan tätä vuokrasopimusta ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä sopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa.

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen etukäteen ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä huolella selvittämään kaupungilta vuokra-alueen osan (tontin alueen), johon porareiät ja muut vastaavat maanalaiset rakenteet voidaan sijoittaa. Selvitys tarvitaan myös toimenpide- tai muun vastaavan luvan hakemiseen.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että vuokra-alueen alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää mainittujen kaivojen tai muiden vastaavien maanalaisten rakenteiden sijoittamisen vuokra-alueelle.

Edellä mainitut kaivot tai muut vastaavat maanalaiset rakenteet on sijoitettava vuokra-alueella ja sen alapuolella ainoastaan kaupungin niille osoittamalle alueelle. Muussa tapauksessa vuokralainen vastaa ehdon rikkomisesta aiheutuvista kaikista mahdollisista vahingoista ja muista seuraamuksista.

Vuokranantajalla ja/tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle ja sen ympäristöön maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja kehittää niitä edellä mainittujen vuokralaisen porareikien, keruuputkistojen tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien sitä estämättä. Vuokranantaja ei salli myöskään minkäänlaisen pysyvän käyttöoikeuden tai rasitteen perustamista mainittuja porareikiä, keruuputkistoja tai vastaavia varten.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että rakentaminen kaupungin omistamalla alueella voi edellyttää vuokralaisen toteuttamiin porareikiin, keruuputkistoihin ja/tai niitä koskeviin rakenteisiin, laitteisiin tai vastaaviin myöhemmin muutoksia. Tämän vuoksi vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mistään edellä mainitun maanalaisen rakentamisen, käytön, ylläpidon tai kehittämisen porareikille, keruuputkistoille, eikä

niitä koskeville rakenteille, laitteille tai vastaaville aiheuttamista vahingoista, kuten niiden rikkoutumisesta, käytölle aiheutuvista häiriöistä tai haitoista tai käytön estymisestä tai lakkaamisesta kokonaan.

Lisäksi vuokralainen on vuokranantajan vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan täyttämään toteuttamansa porareiät tai vastaavat vuokrasuhteen aikana tai sen päättyessä vuokranantajan antaman ohjeistuksen mukaisesti.

Samoin vuokralainen on vuokranantajan vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan suorittamaan porauksen jälkeen porareiän taipumamittauksen, jolla selvitetään porareiän maanalainen sijainti porareiän koko pituuden osalta. Mikäli porareikä tällöin sijoittuu vuokra-alueen tai vuokra-alueella sille osoitetun alueen ulkopuolelle, vuokralainen on vuokranantajan vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan välittömästi tai vuokranantajan määräämänä muuna ajankohtana täyttämään porareiän vuokranantajan antaman ohjeistuksen mukaisesti.

21 §

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.

22 §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä 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 ja pohjavesi.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei pilaantumisesta myöhemmin kään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen kustannuksellaan myös tämän puhdistamisesta. Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokra-ajan päättyessä.

Lunastus

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Kun vuokra-aika päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset 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 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy kaupungin 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 kaupunki, 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.

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 periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat lunastushinnasta tai vuokralaiselta.

Lunastamatta jäävä omaisuus

Milloin kaupunki on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi vuokra-alueen uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Mikäli kuitenkin rakennusta ei saa purkaa suojelumääräyksen tai muun syyn vuoksi, vuokralainen on tällöin velvollinen luovuttamaan rakennuksen korvauksetta vuokranantajan omistukseen.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut lunastamatta jäävää omaisuutta sekä puhdistanut ja siivonnut vuokra-alueen, 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 tällöin 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.

Käyttökorvaus

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.

23 §

Lisäehdot

Mikäli 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, kaupungilla on oikeus suorittaa mainitut toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja kustannuksella 22 §:n 12 ja 13 momentin mukaisesti.

24 §

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

25 §

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan yhdessä muiden tonttien ja yleisten alueiden kanssa po. kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämät rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset ja esittämään sopimukset vuokranantajan hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset liitetään osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli po. tontin vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään vuokra-

aluetta koskevat rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden vuokralaisen vastattaviksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

26 §

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että sopimukseen voi tulla sovellettavaksi EU:n valtioneuvoston päätöksen mukainen de minimis-sääntö.

Tätä maanvuokrasopimusta uudistettaessa vuokran määräytymisen perusteena on käytetty tontin laskennallista arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta. Edellä mainittu periaate on ollut voimassa vuosina 2020-2021 päättyviä asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uudistettaessa.

Vuokralaisen voidaan sopimuksen uudistamishetkellä katsoa harjoittavan kilpailutoimintaa markkinoilla. Tuki, joka on määrältään 46 954 euroa vuodessa ja 140 862 euroa kolmessa vuodessa, myönnetään vähämerkityksisenä eli ns. de minimis -tukena. Tuen myöntämisessä noudatetaan Komission asetusta (EU) N:o 1407/2013, annettu 18 päivänä joulukuuta 2013, perustamissopimuksen 107 ja 108 artiklan soveltamisesta vähämerkityksiseen tukeen. (Julkaistu EUVL nro L 352, 24.12.2013).

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli ulkopuolinen viranomainen katsoisi tämän maanvuokrasopimuksen sisältävän kiellettyä valtiotukea. Tällöin asiassa menettellään kiellettyä valtiotukea koskevien menettelysääntöjen ja –määräysten mukaisesti. Vuokralainen on tietoinen, että kielletyn valtiotuen saaja on velvollinen palauttamaan saamansa kielletyn tuen.

27 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

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

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne 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.

28 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, eikä vuokranantajan kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomusta kohtuullisessa ajassa, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa.

Vahingonkorvaus

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

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

Helsingissä *joulu* kuun *15.* päivänä 2020

Helsingin kaupunki



Sopimukset ja toiminnanohjaus-tiimin päällikkö

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo

