

## MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupunkiympäristölautakunta X.x.202X §X  
Tonttipäällikkö x.x.202X §X

VUOKRA-ALUEEN  
KÄYTTÖTARKOITUS

Liike- ja toimistotarkoitukseen

VUOKRANANTAJA

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

VUOKRALAINEN  
Y-TUNNUS

[•]

VUOKRA-AIKA

[xx.xx.202x – 31.12.20XX]

VUOKRA-ALUE

Helsingin kaupungin tontti x  
Kiinteistötunnus x  
Pinta-ala x m<sup>2</sup>

# SOPIMUKSEN EHDOT

## 1 §

### Vuokra

Vuosivuokra on 31.3.20XX saakka 210 000,00 euroa.

Vuokra perustuu liitteenä [●] suunnitelman mukaisiin toteutettaviin kerrosneliömetreihin. Vuosivuokra määräytyy tilatyypin mukaan seuraavasti

Liiketila 450 euroa/k-m<sup>2</sup>  
Toimisto 550 euroa/k-m<sup>2</sup>  
Näyttelytila 400 euroa/k-m<sup>2</sup>  
Varastotila 175 euroa/k-m<sup>2</sup>

Teknisten tilojen osalta ei peritä maanvuokra.

Vuosivuokraan myönnetään 25 % alennus kolmen ensimmäisen vuoden ajalta.

Huhtikuun 1. päivästä 20XX alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on X 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 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 tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saatuville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

## 2§

Lohkomiskustannukset Vuokralainen vastaa tontin lohkomiskustannuksista.

## 3 §

## Siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

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

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista 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 kirjaimiseen 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. Selvyyden vuoksi todetaan, että kyseinen rajoitus ei koske tilannetta, jossa vuokralainen (vuokra-alueella sijaitsevan) rakennuksen vuokrauksen yhteydessä luovuttaa vuokra-alueen tai sen osan rakennuksen vuokralaisen käytettäväksi huoneenvuokrasopimuksin.

## 5 §

## Vakuudet

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

## Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin 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 X euroa.

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

## 6 §

### Rakentamis- velvollisuus

Vuokra-alueella sijaitseva rakennus on tämän vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä allekirjoitetulla kauppakirjalla siirtynyt vuokranantajan omistuksesta vuokralaisen omistukseen. Vuokra-alueella sijaitsee noin [●] k-m<sup>2</sup> suuruinen rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, joka on voimassa olevassa asemakaavassa nro [●] osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-1 sekä samaisen kaupan yhteydessä vuokralaiseen omistukseen siirtynyt teollisuusnosturi.

Vuokralainen on velvollinen käynnistämään rakennuksen korjaustoimenpiteet vuokra-alueella kahdentoista (12) kuukauden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta sekä kustannuksellaan korjaamaan vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen olennaisilta osin tämän vuokrasopimuksen liitteenä [●] olevan suunnitelman mukaiseen käyttötarkoitukseen soveltuvaksi ja viranomaisten hyväksymään kuntoon viiden (5) vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Ostajalla on oikeus poiketa liitteenä 2 olevasta suunnitelmasta Kaupungin kanssa sovittavalla tavalla, edellyttäen että kohteen yleinen käyttötarkoitus ja yleissuunnitelma säilyy samana. Selvyiden vuoksi todetaan, että tämän kappaleen kirjauksen täytyminen ei edellytä, että kaikki vuokratuissa tiloissa suoritettavat muutostyöt olisi suoritettu. Korjaustöiden tulee kuitenkin olla valmiita siten, että liitteenä [●] olevan suunnitelman mukaiset korjaustyöt on suoritettu siihen pisteeseen, että kokonaiskonseptin voidaan katsoa olevan kokonaisuutena arvioiden valmis.

Rakennuksen kunnostustoimenpiteet tulee toteuttaa voimassa olevan asemakaavan suojelumääräysten mukaisesti sekä rakennusluvan [●] edellyttämällä tavalla.

Suojeltua rakennusta tai nosturia ei saa ilman kaupungin lupaa osittain tai kokonaan purkaa.

Vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen kunnostaminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa ja häiriötä vuokra-aluetta ympäröivälle alueelle.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta rakentamisesta hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupungin sekä tarvittavilta myös satamatoimintoja operoivan tahon kanssa. Vuokralainen vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralaisen on rakennuksen suunnittelussa, rakennustyön suorittamisessa ja työmaan järjestämisessä otettava huomioon työmaan sijainnin asettamat erityisvaatimukset. Työmaa on jatkuvasti pidettävä yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä niin, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa. Työmaasta ei saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

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

Mikäli suojeltu rakennus palaa tai muutoin tuhoutuu korjauskelvottomaksi ja korjaamiselle ei saa lupaa, on vuokranantajalla ja vuokralaisella kummallakin oikeus purkaa tämä maanvuokrasopimus. Muussa tapauksessa vuokralainen on velvollinen korjaamaan rakennuksen viiden (5) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittu ei koske tilanteita, joissa rakentamisvelvollisuuden täyttymisen viivästyminen johtuu muusta kuin vuokralaisen laiminlyönniksi luettavasta syystä, kuten rakennusluvan lainvoimaistumisen viivästyisestä johtuen.

## 7 §

Piirustukset

Vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tutkittavaksi.

## 8 §

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 kulljettamaan 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 voimassa olevien 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.

#### 9 §

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet, mukaan lukien nosturi, sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Kaupungin rakennusvalvontapalvelulla 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 kaupungin rakennusvalvontapalvelun luvatta kaataa.

#### 10 §

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.

#### 11 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen maaperä on osittain pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi.

Vuokra-alueen pilaantunut maaperä puhdistetaan rakentamisen vaatimassa laajuudessa vuokralaisen toimesta Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 antaman ympäristöluvan YS 674 mukaisesti.

Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta. Vuokralainen vastaa puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kaupunki korvaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut edellyttäen, että suoritettavista toimenpiteistä ja kuluista on sovittu vuokranantajan kanssa etukäteen. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta. Kaupungin vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kunnes vuokra-alueella sijaitseva korjattava rakennus on korjauksen valmistuttua ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi (5) tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

## 12 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

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 §

Katselmuksset

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 vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

## 14 §

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.

#### 15 §

Kunnallistekniikka

Kaupunki rakentaa vuokra-aluetta palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

#### 16 §

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.

#### 17 §

Toimenpiteet  
vuokra-ajan  
päätyessä

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan ja omistusoikeuden sillä sijaitsevaan suojeltuun rakennukseen ainesosineen, tarpeistoineen ja liittymineen kolmen (3) kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan edellä mainitut vapaina, sopimuksen mukaisessa kunnossa, siivottuina ja tyhjinä irtaimistosta.

Vuokralainen on hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä 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.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja



tontit palvelulle kunnostuksen loppuraportin. Mikäli vuokra-alueen maaperään on vuokra-aikana sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokra-ajan päättyessä.

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 periaatteen mukaisesti 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 vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

## 18 §

### Lunastusvelvollisuus

Vuokra-ajan päättyessä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokra-alueella sijaitsevan vuokralaisen suojellun rakennuksen (aineosineen, tarpeistoineen ja liittymineen) sekä maksamaan siitä lunastuskorvauksen kolmen (3) kuukauden kuluttua vuokra-alueen hallinnan ja rakennuksen omistuksen tultua tämän sopimuksen mukaisin ehdoin luovutetuksi. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan rakennuksen ja vuokra-alueen vapaina, sopimuksen mukaisessa kunnossa, siivottuina ja tyhjinä irtaimistosta.

Vuokranantaja maksaa lunastuskorvauksena vuokralaiselle joko 60 % rakennuksen (aineosineen, tarpeistoineen ja liittymineen) teknisestä nykyarvosta tai 60 % rakennusten 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 käyttötarkoitukseen ja
- oletuksella, että maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa olisi jatkettu markkinaehtoisella maanvuokralla ja vastaavilla tonteilla 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 pidennetyin 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 etuoikeusjärjestyksen mukaisesti todellisia saatavia vastaan, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

## 19 §

### 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.

20 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään [●] euroa edellyttäen, että vuokranantaja on kirjallisesti huomauttanut laiminlyönnistä ja varannut vuokralaiselle kohtuullisen ajan korjata menettelynsä sopimusvelvoitetta vastaavaksi. Sopimussakkoa ei sovelleta tilanteissa, joissa vuokralaisen rakentamisveloitteen täyttymisen viivästyminen johtuu muusta kuin vuokralaisen laiminlyönniksi luettavasta syystä kuten esimerkiksi rakennusluvan lainvoimaistumisen viivästyisestä johtuen.

21 §

Vahingonkorvaus

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

22 §

Aiempi käyttö

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan korjausrakentamisen 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 neuvotellaan 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.

23 §

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 asema-kaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

Lisäehdot

24 §

Vuokralainen on tietoinen, että maanalaisen kaavoituksen tilavaraukset tulee ottaa huomioon vuokra-alueen rakentamisen suunnittelussa. Voimassa olevassa maanalaisessa yleiskaavassa vuokra-alueelle on esitetty ohjeellinen tilavaraus kallio-/betonitunnelille satamaliikennettä varten. Tunnelin toteuttamisedellytykset tulee turvata hankkeen suunnittelussa.

Kaupungilla on edellä 23 §:n mukaisesti oikeus toteuttaa maanalaisia hankkeita vuokra-alueelle.

#### 25 §

Vuokranantaja ja vuokralainen ovat samanaikaisesti tämän vuokrasopimuksen kanssa allekirjoittaneet vuokra-alueella sijaitsevaa rakennusta ja nosturia koskevan kauppakirjan, jolla rakennuksen ja nosturin omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt vuokranantajalta vuokralaiselle.

Vuokranantaja ja vuokralainen tiedostavat, että tämä vuokrasopimus sekä rakennuksen kauppakirja muodostavat kokonaisuuden, jonka ehtoja osapuolet sitoutuvat yhtä lailla noudattamaan riippumatta siitä, onko jonkin asian osalta tarkemmin todettu vain toisessa sopimuksessa.

#### 26 §

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan vuokra-alueella kulloinkin voimassa olevaan asemakaavaan merkityn yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varatun vuokra-alueen osan käyttämisen asemakaavan osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen. Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä kustannuksellaan toteuttamaan mainitun kulkuyhteyden vuokra-alueelle sekä kustannuksellaan pitämään sen kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

#### 27 §

Vuokralainen on velvollinen soveltuvin osin noudattamaan liitteenä [●] olevia Jätkäsaaren alueellisia vakiosopimusehtoja seuraavien kohtien osalta:

Jätteiden putkikeräysjärjestelmä  
Rakentamisen logistinen ohjaus  
Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit, muuntamot ja katuvalaisimien kiinnittäminen  
[Täydennetään tarvittaessa]

#### 28 §

Vuokralaisella on osto-oikeus tonttiin, kun vuokra-alueella sijaitseva rakennus on korjattu olennaisilta osin tämän vuokrasopimuksen liitteenä olevan suunnitelman mukaisesti. [*Täydennetään osto-oikeutta koskevan päätöksen mukaisesti*]. Mikäli osto-optiota käytetään, tonttikauppa toteutetaan seuraavin olennaisin ehdoin:

- kauppahinta on 4.200.000 euroa, jota tarkistetaan elinkustannusindeksin pisteluvun muutoksen mukaisesti, perusindeksinä käytetään tämän vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevaa indeksiä. Elinkustannusindeksin laskiessa vuokraa ei kuitenkaan alenneta;
- kauppahinta maksetaan kaupanteossa ja kuitataan maksetuksi kauppakirjan allekirjoituksin
- tontti myydään vapaana kaikista kiinnityksistä ja muista vakuus-oikeuksista; ja
- muilta osin noudatetaan kaupungin tavanomaisia ehtoja sekä sitä, mitä maakaarissa on säädetty.

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

Helsingissä                      kuun                      päivänä 202X

Helsingin kaupunki

---

Vuokralainen

---