

## SEURASAAREN MUSEOALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUS NUMERO	XXXXX
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	HEL 2021-011510
VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	Museotoimintaa varten
VUOKRANANTAJA Y-TUNNUS	Helsingin kaupunki 0201256-6 Kaupunkiympäristön toimiala Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
VUOKRALAINEN Y-TUNNUS	Museovirasto (y-tunnus 0292559-2) PL 913 00101 HELSINKI
VUOKRA-AIKA	1.1.2022 – 31.12.2031  Määräajan jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana siten, että vuokrasopimus voidaan irtisanoa yhden (1) vuoden irtisanomisaikaa noudattaen, jolloin vuokrasuhteen ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä on 1.1.2033.
VUOKRA-ALUE	Helsingin Meilahdessa, Seurasaarella, sijaitsevalla asemakaavan nro 11130 (25.2.2004) mukaisella VP-1/s alueella olevat liitteessä 1 osoitetut alueet. Pinta-ala yhteensä n. 46 286 m <sup>2</sup> , kiinteistö 91-437-1-14.  Vuokra-alue on rajattu hoitovelvollisuutta silmällä pitäen. Kaupunki sitoutuu vuokrasopimuksen hengen mukaisesti vuokra-aikana pitämään VP-1/s -alueen muutoin hallinnassaan ellei vuokralaisen kanssa muuta sovita.

## SOPIMUKSEN MUUT EHDOT

## 1 §

## Vuokra

Huhtikuun 1. päivästä 2023 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 091,54 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 etukäteen neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Vuosivuokra 31.3.2023 saakka on 21 896,25 euroa.

Vuosivuokra perustuu liitekartan 2 mukaisten museorakennusten maapohjan pinta-alaan (5839 m<sup>2</sup>) ja arviokirjassa (GEM Valuation 19.11.2020) esitettyyn rakennusoikeuden arvon alarajaan (75 euroa / k-m<sup>2</sup>), sekä 5 % vuotuisen tuottoon.

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 §

Lohkomiskustannukset Ei ehtoa.

## 3 §

## Siirto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

Vuokrasopimuksen siirtämiseksi ei katsota vuokrasopimuksen hallinnoinnin siirtämistä Suomen valtion sisällä valtion yhdeltä yksiköltä toiselle valtion yksikölle. Vuokralaisen tulee ilmoittaa valtion sisäisestä

vuokrasopimuksen haltijan muutoksesta vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa kirjallisesti.

#### 4 §

Ali- ja jälleen-  
vuokrauskielto

Vuokralainen ei saa vuokrata eikä muutoin luovuttaa vuokra-aluetta eikä siitä erillistä osaa kolmannelle.

Edellä sanottu ei kuitenkaan estä vuokralaista vuokraamasta huoneen-  
vuokrasopimuksella valtion virastolle, laitokselle tai muulle yksikölle tai kolmannelle vuokra-alueella sijaitsevaa koko rakennusta tai siitä huonetilaa sisältäen oikeuden käyttää osittain tai kokonaan vuokra-aluetta.

#### 5 §

Vakuudet

Ei ehtoa.

#### 6 §

Piirustukset

Mikäli vuokralaiselle on tässä sopimuksessa annettu oikeus toteuttaa vuokra-alueelle rakennus, rakennelma tai vastaava, on tämän lupapiirustukset ja mahdolliset myöhemmät muutospirustukset, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen vuokranantajalle (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyttäväksi.

#### 7 §

Rakentaminen ja rakennukset

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan ylläpitää vuokra-alueella Suomen ja suomensukuisten kansojen historiaa valaisevia rakennuksia ja rakennusryhmiä näiden luonteen mukaisesti ottaen huomioon, että kasvillisuutta hoidetaan Seurasaaren kehittämis- ja hoitosuunnitelman mukaisesti. Vuokra-alueella olevat rakennukset on lueteltu liitteessä 2. Vuokralainen huolehtii vuokra-alueella sijaitsevien ja omista miensa rakennusten riittävästä vartioinnista ja turvajärjestelmästä.

Uusien rakennusten sijoittamiseen vuokra-alueelle on pyydettävä lupa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulta.

Vuokra-alueen aitaamisesta on sanottu jäljempänä 9b §:ssä.

Vuokraus ei oikeuta kaivutöiden suorittamiseen alueella ilman asian mukaisia kaivulupia.

Vuokralaisen tulee selvittää rakentamistoimenpiteiden luvanvaraisuus Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelulta (puh. 09 – 310 2611\*) ja hankkia kustannuksellaan tällaiset ja muut tarvittavat luvat ennen rakennus- tai muihin luvanvaraisiin toimenpiteisiin ryhtymistä. Vuokralainen vastaa lupahakemuksista ym. rakentamiseen liittyvistä kustannuksista siinäkin tapauksessa, että rakennustoimenpiteelle ei myönnetä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää lupaa.

Katuliittymistä ja mahdollisesti tarvittavista muista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava etukäteen Helsingin kaupungin alueidenkäytön valvontayksikön kanssa (Työpajankatu 8, puh. 09 – 310 39000). Hakemus on toimitettava [luvat@hel.fi](mailto:luvat@hel.fi) osoitteeseen. Hakuohjeet ja ehdot <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/luvat/>.

## 8 §

Maa-ainekset ja puut      Multaa, soraa, hiekkaa ja muita maa-aineksia ei saa ilman rakennukset ja yleiset –alueet palvelukokonaisuuden kunnossapito -yksikön lupaa kuljettaa pois vuokra-alueelta.

## 9a §

Hoitovelvollisuus      Mikäli rakennusvalvontaviranomainen ei määrää vuokra-alueelle tai sille mahdollisesti rakennettavalle rakennukselle, rakennelmalle tai vastaavalle parempaa kuntoa, vuokralaisen on vuokrasopimuksen aikana pidettävä ne hyvässä kunnossa harjoitettava toiminta huomioon ottaen.

Lisäksi vuokra-alueella olevista rakennuksista, pihasta ja niillä ja vuokra-alueella muutoin harjoitettavasta toiminnasta ei saa aiheutua kävijöille vaaraa ja ne eivät saa aiheuttaa epäsiistiä kuvaa lähiympäristöön.

Vuokra-alueella puiden kaatamisesta on sovittava kunnossapito –yksikön kanssa, ellei se ole välttämätöntä vaaratilanteesta johtuen. Puiden kaataminen saattaa vaatia myös rakennusvalvontapalvelun luvan.

Hoitovelvollisuuden täyttämisen suunnittelusta, seurannasta ja katselmoinnista sovitaan erikseen kaupungin ja Museoviraston välisessä yhteistyöelimestä.

## 9b §

Vuokra-alueen aitaaminen

Vuokralaisella on oikeus aidata ne rakennukset, jotka samaan taloon tai kulttuurihistorialliseen ryhmään kuuluen muodostavat kokonaisuuden niille kansantieteellisesti soveltuvalla tavalla.

Yleisön on sallittava päästä maksutta alueelle, paitsi rakennusten sisään ja edellä mainittuihin rakennuksiin ympäröiviin aitauksiin, joihin pääsemistä vuokralaisella on oikeus kantaa yleisöltä pääsymaksu.

## 9c §

Vuokra-alueella harjoitettava toiminta

Vuokra-alueella harjoitettava tämän sopimuksen mukaisen käyttötarkoituksen mukainen toiminta on suoritettava niin, että siitä ei aiheudu kävijöille vaaraa ja se ei luo epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön.

Vuokranantajan vaatiessa vuokralaisen on vuokra-aikana siivottava epäsiisti vuokra-alue vuokranantajan kirjallisesti antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti. Siivousvelvollisuus voi koskea myös vuokra-alueen ulkopuolisia alueita, jos siivoustarve johtuu vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta.

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus periä luvattomasta vuokra-alueen ulkopuolisesta käytöstä käypää vuokraa alueella kulloinkin voimassa olevien vuokranantajan yleisesti käyttämien tilapäisvuokraustaksojen mukaan.

## 9d §

Ympäristöluvut

Ei ehtoa.

## 9e §

Kielto käyttää vuokra-alueita asumiseen ja majoitustoimintaan

Vuokra-alueella ja sillä mahdollisesti olevissa rakennuksissa, rakennelmissa, ajoneuvoissa, vaunuissa tai vastaavissa ei saa asua eikä harjoittaa majoitustoimintaa. Mikäli vuokra-alueella rikotaan tätä ehtoa, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakona.

Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkua vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta koskevan ehdon rikkomisen perusteella.

## 10 §

Yleisen alueen hoitovelvollisuus

Kaupunki vastaa vuokra-alueen ympäröivien yleisten alueiden hoidosta. Kunnossapitotaso perustuu kulloinkin voimassa olevaan Seurasaaren kehittämis- ja hoitosuunnitelmaan sekä Seurasaaren luonnonhoidon toteutussuunnitelmaan tai näiden sijaan laadittuihin suunnitelmiin.

## 11 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokra-alue on vuokrattu 1900-luvun alkupuolelta lähtien eri sopimuksilla.

Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tätä sopimusta jatkettaessa eikä aiemmin tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

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

Edellä mainitut puhdistamiseen liittyvät vuokralaisen velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan Museoviraston ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättämispäivän välistä aikaa.

## 12 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei 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 vuokranantajalle (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) sekä puhdistamaan alueen.

## 13 §

## Katselmukset

Vuokranantajalla (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu) on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai tämän edustajan läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue mahdollisine rakennuksineen ja vastaavine tämän sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy vuokra-alueelle ja sillä oleviin kaikkiin tiloihin ja vastaaviin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu) 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.

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa varaamaan vuokra-alueelta tilan muuntamoa varten.

## 15 §

## Kunnallistekniikka

Kaupunki rakentaa vuokra-aluetta palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan mahdollisesti tarvitsemistaan vesi-, viemäri-, sähkö, tele- yms. järjestelmistä.

## 16 §

Toimenpiteet vuokra-  
ajan päättyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksiineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

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. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi.

Mikäli vuokra-alueella todetaan pilaantuneisuutta, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemmin voi aiheutua 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 myös tämän puhdistamisesta.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne vuokra-ajan päättyessä.

Mikäli vuokralainen ei yhden (1) vuoden 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 vuokralaiselta.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on edellä tässä pykälässä sanotun mukaisesti puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Edellä mainitut vuokralaisen velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan Museoviraston ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

## 17 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalla (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos



se on lähetetty vuokranantajalle viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

Osapuolilla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

#### 18 §

Sopimussakko Ei ehtoa.

#### 19 §

Vahingonkorvaus Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle ja kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

#### 20 §

Aiempi käyttö Vuokra-alueella sijaitsee käytöstä poistettuja johtoja ja putkia. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä 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 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muutoin vuokralainen vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

#### 21 §

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.

## 22 §

Kulkuyhteys Seura-  
saaren sillan kautta

Vuokramiehellä on oikeus kulkea mantereelta Seurasaaren kulkevan sillan kautta vuokra-alueelle. Vuokramiehen on varmistettava ennen kuljetuksia sillan kantavuus rakennukset ja yleiset –alueet palvelukokonaisuuden kunnossapito -yksiköltä.

## 23 §

Käyttö yleistä aluetta  
varten

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, on vuokramiehen kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokramiehen omistama rakennus sijaitsee.

## 24 §

Maalämpökaivot

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa vuokra-alueelleen korkeintaan 1000 metrin syvyyteen ulottuvia maalämpökaivoja liitteen 3 mukaisesti.

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

Helsingissä                      kuun                      päivänä 20

Helsingin kaupunki

x.x

Vuokralainen

x.x