

MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Palveluja (varasto, myymälä) varten.

VUOKRANANTAJA
Y-TUNNUS

Helsingin kaupunki
0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

VUOKRALAINEN

Eestin Herkut Oy
2698085-2

VUOKRA-AIKA

1.8.2023-31.7.2053

VUOKRA-ALUE

Liitekartan 1 mukainen, noin 664 m²:n suuruinen alue Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) kiinteistöistä 91-435-1-245 ja 91-54-162-1 (Itäreimarinkuja 2).

Alueella on vireillä asemakaavamuutos nro 12711 (HEL 2020-010250). Uuden asemakaavan mukaisista vuokra-

alueen mahdollisista muutoksista sovitaan vuokralaisen ja vuokranantajan välillä erikseen.

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Huhtikuun 1. päivästä 2024 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 110,98 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.

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2024 saakka 2 411,60 euroa.

Vuokra palvelukäytössä perustuu pääoma-arvoon 11,50 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), joka vastaa elokuun 2022 indeksiin (2173) mukaista noin 250 euroa/k-m² sekä rakennusoikeuteen (193 k-m²) ja viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

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 §

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 jäl-

jennös 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 eräänntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

3 §

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-alueelle olevan rakennuksen tiloja vuokrattaessa annetaan samassa yhteydessä tilojen vuokralaiselle oikeus käyttää rakennuksen piha-alueita, tämän ei katsota rikkovan tässä tarkoitettua alivuokrauskieltoa.

4 §

Vakuudet

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuden ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään seitsemäntuhatta kahdeksansataa (7 800) 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 tällöin huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

Jos vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen perustuvan maksuvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus saada edellä mainittu huoneenvuokra välittömästi huoneenvuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen.

5 §

Piirustukset

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

6 §

Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset, niiden kunnostus, rajotukset ja velvoitteet

Vuokra-alue sijaitsee Vuosaaren Kartanopuiston asemakaava-alueella (asemakaava nro 11110), jolle on valmisteilla kaavamuuotos (asemakaavan muutos nro 12711).

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistama noin 193 k-m²:n suuruinen kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, joka on voimassa olevassa kaavassa osoitettu suojeltavaksi (sr-2 = Suojeltava rakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis-, korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.). Rakennuksen kunnostustoimenpiteet tulee toteuttaa sen ominaispiirteet säilyttävällä tavalla yhteistyössä kaupungin museon kanssa.

Rakennuksesta on teetetty rakennetekninen kuntoarvio. Lisäksi Vuosaaren kartanopuistosta on valmistunut Ympäristöhistoriallinen selvitys ja yleissuunnitelma (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 1999)

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

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

Mikäli suojeltu rakennus palaa tai muutoin tuhoutuu korjauskelvottomaksi ja korjaamiselle ei saa lupaa taikka se ei ole taloudellisesti katsottuna kohtuullista, on vuokranantajalla ja vuokralaisella kummallakin oikeus purkaa tämä maanvuokrasopimus. Muussa tapauksessa vuokralainen on velvollinen korjaamaan rakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja aikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä tässä kohdassa määrätyn velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

7 §

Hoitovelvollisuus

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

Puustoa ja muuta kasvillisuutta vuokra-alueella ja sen ympäristössä ei saa vahingoittaa. Olemassa olevaa kasvillisuutta on sallittua uudistaa. Työmaa-aikaisesta suojauksesta on huolehdittava.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontapalvelun luvatta kaataa.

8 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapidovelvollisuus

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään siltä osin kuin jäljempänä tässä maanvuokrasopimuksessa ei ole toisin sovittu.

9 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokra-alueen läheisyydessä on ollut kasvihuoneita sekä kunnostettu pilaantunutta maaperää. Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

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

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta vii-
västyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä
kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta
maaperästä on voimassa viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lu-
kien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheu-
tuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralai-
sen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuh-
teen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään
koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheut-
tajasta.

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden
sekä huokoskaasun tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuok-
ralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä
vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

10 §

Vuokralaisen vastuu
maaperän puhtau-
desta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue vuok-
ralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai
muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä il-
moittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti Helsingin kau-
pungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle sekä puhdistaa-
maan alueen.

11 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuok-
ralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan,
onko vuokralaisen tai hänen edustajansa läsnäolo katselmuksessa tar-
peen. 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.

12 §

Yhdyskuntatekniset
laitteet

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle tai sen yli.

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

Kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

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

13 §

Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

14 a §

Toimenpiteet
vuokra-ajan
päätyessä

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan ja omistusoikeuden sillä olevaan 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.

Mikäli kuitenkin vuokra-alueella oleva rakennus on tulipalossa vaurioitunut tai muutoin tuhoutunut, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan kuuden (6) kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokra-alueen vapaana, purettuna ja siivottuna.

Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle ennen hallinnan luovutusta riittävän selvityksen vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on velvollinen kunnostamaan ennen hallinnan luovutusta vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle (Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle) kunnostuksen loppuraportin.

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

Mikäli vuokralainen ei ennen hallinnan luovutusta ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokrasopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on tässä pykälässä sanotulla tavalla jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

14 b §

Lunastuskorvaus

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan ja omistusoikeuden sillä olevaan 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.

Vuokra-ajan päättyessä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokra-alueella sijaitsevan vuokralaisen suojellun rakennuksen sekä maksamaan siitä lunastuskorvauksen kolmen (3) kuukauden kuluttua vuokra-alueen hallinnan ja rakennuksen omistuksen tultua tämän sopimuksen mukaisin ehdoin luovutetuksi.

Vuokranantaja maksaa lunastuskorvauksena vuokralaiselle joko 60 % rakennuksen teknisestä nykyarvosta tai 60 % rakennuksen markkina-arvosta, mikäli tämä on teknistä nykyarvoa alhaisempi.

Rakennuksen markkina-arvo määritetään seuraavin ehdoin:

- yleisesti hyväksytyjen kiinteistöarvioinnin periaatteiden mukaan,
- vuokrasuhteen päättymisen ajankohdan mukaan siinä kunnossa, missä rakennus silloin on,
- huomioon ei oteta maan arvon kohoamista, rakennuksen mahdollista tuottoa, eikä ylellisyyslaitteita, eikä laitteita ja/tai rakennelmia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen mukaiseen käyttö-tarkoitukseen ja
- oletuksella, että maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa olisi jatkettu markkinaehtoisella maanvuokralla ja vastaavilla ton-teilla vuokrasopimuksen päättymisen ajankohtana noudatetuin ta-vanomaisin ehdoin 30 vuodeksi.

Lunastuskorvauksen maksamisen edellytyksenä on, että vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa. Vuokranantajalla on oikeus kuitata lunastuskorvauksesta mahdolliset tähän sopimukseen perustuvat eräänntyneet saatavat, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle tai jäljempänä mainituin ta-voin pantinhaltijoille.

Lunastuskorvausta ei suoriteta, mikäli vuokrasuhde päätetään vuokra-laisen vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella.

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

Mikäli vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pi-dennetään, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus pidennetyin vuokra-ajan loppuun tai siihen saakka, kunnes so-pimus muutoin lakkaa.

Mikäli vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin on vahvistettu velan vakuudeksi kiinnityksiä, vuokranantaja suorittaa pan-tinhaltijoille, edellä mainitun lunastushinnan vuokranantajan tämän vuokrasopimuksen perusteella olevat saatavat vähennettynä etuo-i-keusjärjestyksen mukaisesti todellisia saatavia vastaan, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

15 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen 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.

16 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksikymmentäviisituhatta (25 000) euroa.

17 §

Vahingonkorvaus

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

18 §

Aiempi käyttö

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

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

19 §

Maanalaisia hankkeita Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asema-kaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

Lisäehdot

20 §

Vuokra-alueen tulee liittyä saumattomasti sitä ympäröivään julkiseen puistotilaan. Alue on puutarhakulttuurin ja maiseman kannalta arvokasta kartanopuistoa. Aluetta tulee hoitaa ja uudistaa niin, että sen luonne ja merkitys säilyy.

Vuokra-alueen saa rajata yleisestä alueesta matalalla puurakenteisella aidalla. Vuokra-alueelle ei saa sijoittaa valomainoksia, ja kylttien ja opasteiden tulee olla Nordsjön kartanon kulttuurihistorialliseen ympäristöön sopivia.

Kaikki vuokra-alueelle sijoitettavat terassikalusteet, rakennelmat ja istutukset tulee olla soveltuvin osin kulloinkin voimassa olevien Helsingin kaupungin terassiohjeiden mukaiset ja niiden tulee sopia kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja Nordsjön Kartanopuiston kokonaisuuteen.

Pihan kunnostus- ja uudistustoimenpiteet tulee toteuttaa sen ominaispiirteet säilyttävällä tavalla yhteistyössä kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelun, ko. alueen maisema-arkkitehdin kanssa.

21 §

Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokra-aluekarttaan merkittyjä kulku-, huoltoajo- ja pelastusreittejä. Talvikunnossapidosta em. reittien osalta vastaa yksinomaan vuokralainen. Em. reitit tulevat palvelemaan ainakin osin myös vuokra-aluekarttaan merkittyä naapurirakennusta osoitteessa Itäreimarinkuja 4. Vuokralainen ja mahdolliset muut reittien käyttäjät sopivat tarkemmin keskenään talvikunnossapidosta ja sen kustannusten jakamisesta, ellei muuta sovita, rakennusoikeusneliöiden suhteessa.

Vuokralaiselle osoitetaan autopaikat kartalla näkyvältä LPA-alueelta. Vuokra-alueelle osoitetaan lisäksi yksi pysäköintipaikka, joka tullaan merkitsemään myös vireillä olevaan asemakaavan muutokseen.

22 §

Vuokra-alueella sijaitsee vesi-, viemäri- ja sähköliittymiskaapeleita, jotka palvelevat myös vuokra-aluekarttaan merkittyä naapurirakennusta osoitteessa Itäreimarinkuja 4. Vuokralainen on tietoinen ja sallii em. kaapeleiden käytön ja osapuolet sopivat tarkemmin keskenään käyttö-, ylläpito- ja huoltokustannusten jakamisesta rakennusoikeusneliöiden suhteessa.

Lisäksi vuokralaisella on tämän maanvuokrasopimuksen voimassa ollessa oikeus käyttää tämän maanvuokrasopimuksen liitteistä 2-4 ilmeviä, osin kaupungin yleisellä alueella sijaitsevia vesi-, jätevesi- ja huulevesiputkia sekä sähköjohtoja. Vuokralainen myös vastaa vuokra-aikanaan kustannuksellaan käyttämistään em. johdoista ja putkista runkolinjojen liitoskohtiin/liittymiin asti.

Vuokralainen on tietoinen, että vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa alueelle tullaan kaavoittamaan lisärakentamista. Vuokralaisen tulee sallia mahdollisten yhteiskäyttöisten putkien ja johtojen käyttö myös kaavoitettavien tonttien tuleville haltijoille. Osapuolet sopivat myöhemmin tarkemmin keskenään käyttö-, ylläpito- ja huoltokustannusten jakamisesta rakennusoikeusneliöiden suhteessa.

23 §

Tämä maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti rakennuksia koskevan kauppakirjan kanssa.

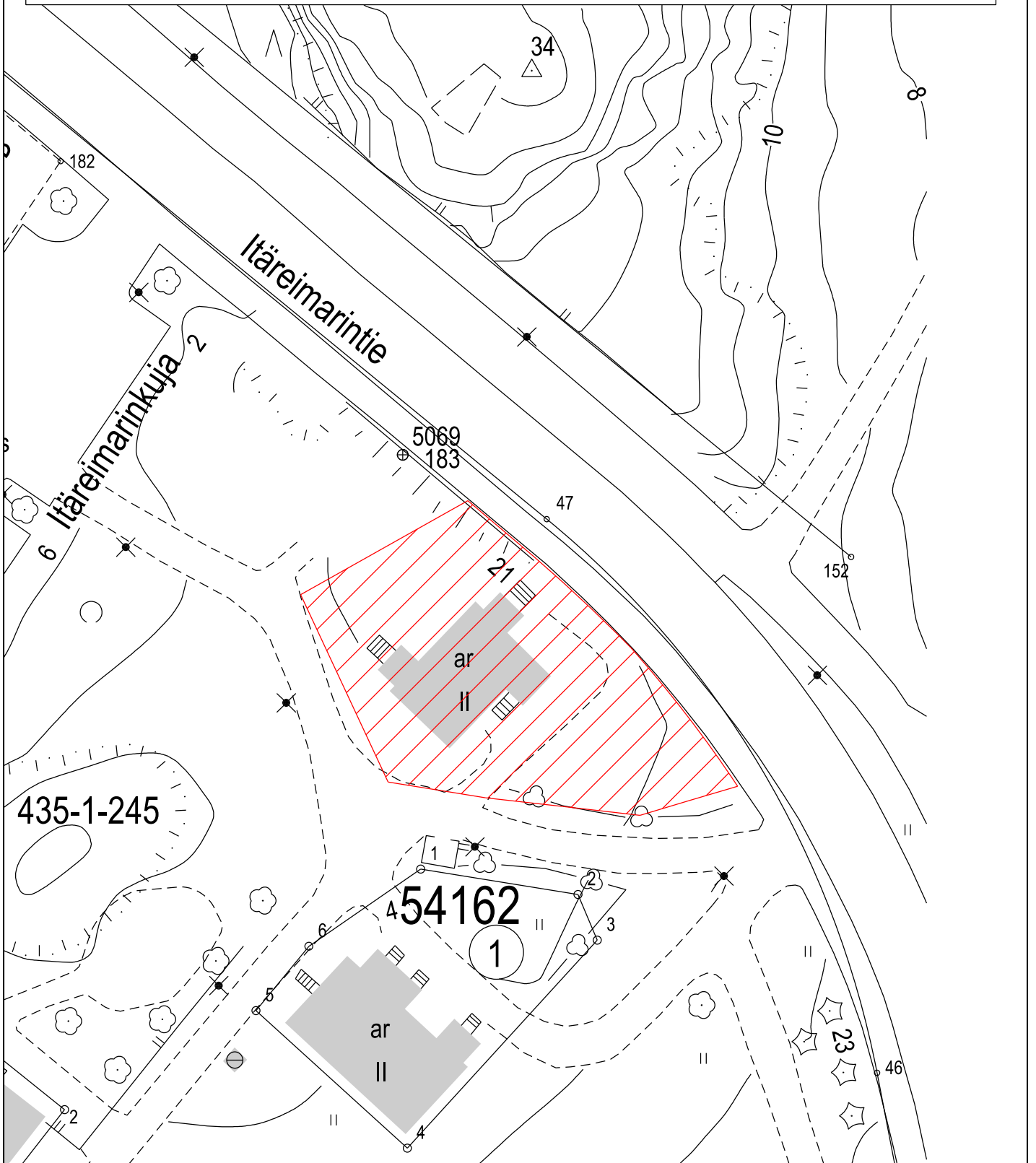
Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Helsingissä kuun päivänä 2023

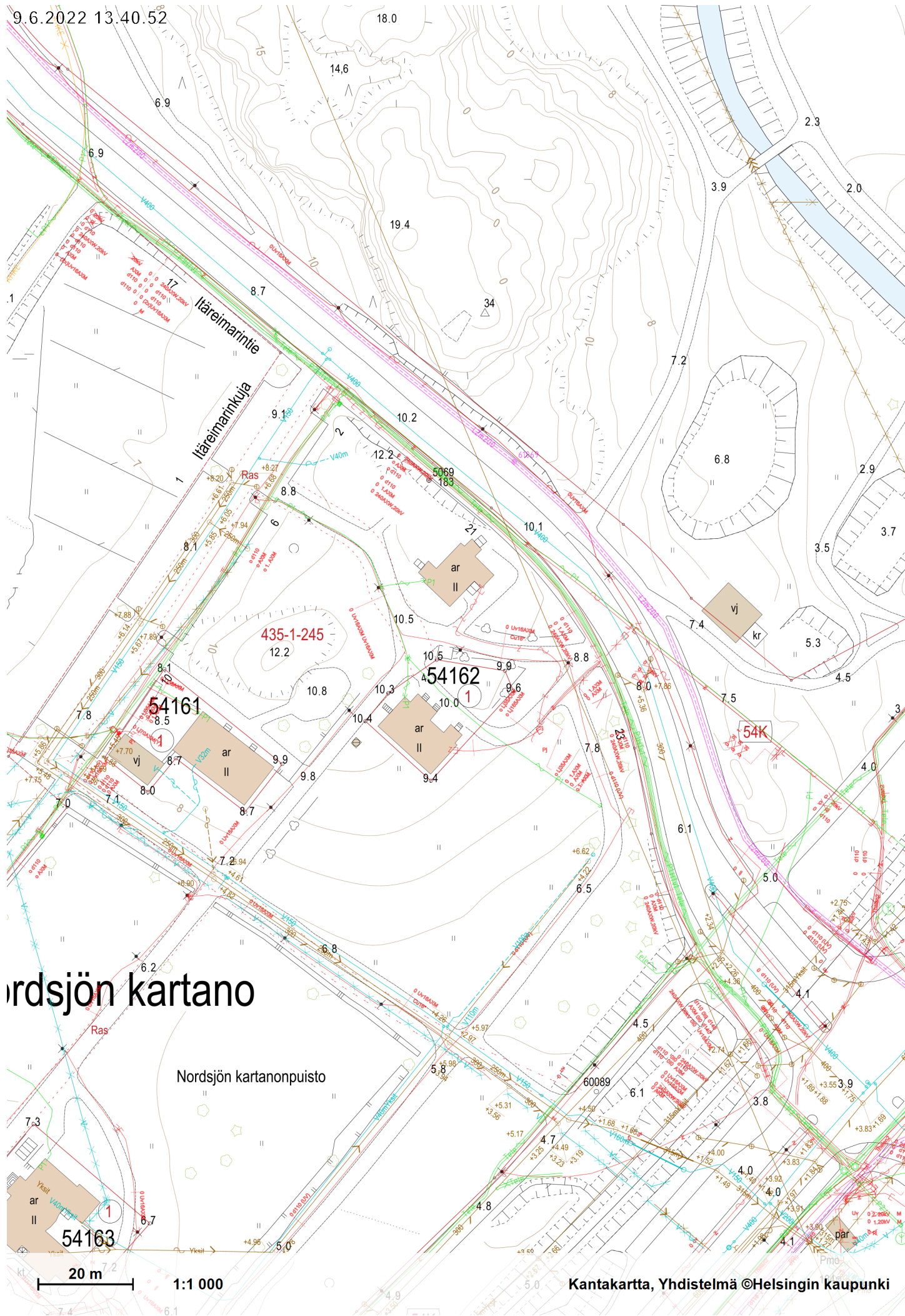
Helsingin kaupunki

Eestin Herkut Oy

Kartta vuokra-alueesta os. Itäreimarinkuja 2,
alue n. 664 m² kiinteistöstä 91-435-1-245



9.6.2022 13.40.52



Nordsjön kartano

Nordsjön kartanonpuisto

20 m 1:1 000

Kantakartta, Yhdistelmä ©Helsingin kaupunki

**HSY**

Kiinteistö	Katuosoite Itäreimarinkuja 2 00980 HELSINKI	Kiinteistötunnus 91-435-1-245
		Käyttöpaikka 27253

Vesijohtoliittymä	Runkovesijohto Valurauta 150 mm	Normaali painetaso +65 ... +71		
Jätevesiliittymä	Runkoviemäri PVC 250 mm	Pohjan korkeus +2.96	Alin liitoskorkeus +3.11	Padotuskorkeus +4.21
Hulevesiliittymä HV1	Runkoviemäri Betoni 300 mm	Pohjan korkeus +6.61	Liitoskorkeus +6.76	Padotuskorkeus +8.30
Hulevesiliittymä HV2	Runkoviemäri Betoni 300 mm	Pohjan korkeus +3.94	Alin liitoskorkeus +4.14	Padotuskorkeus +6.07

Korkeusjärjestelmä N2000

Painetasot ovat metreinä merenpinnasta. Muutokset painetasoihin ovat mahdollisia.

Paineviemärillä ei saa liittyä suoraan HSY:n viettoviemäriin, vaan kiinteistöllä on oltava rauhoituskaivo.

Erityishuomiot:

VJ tonttijohto on rakennettu valmiiksi tontin rajalle saakka.

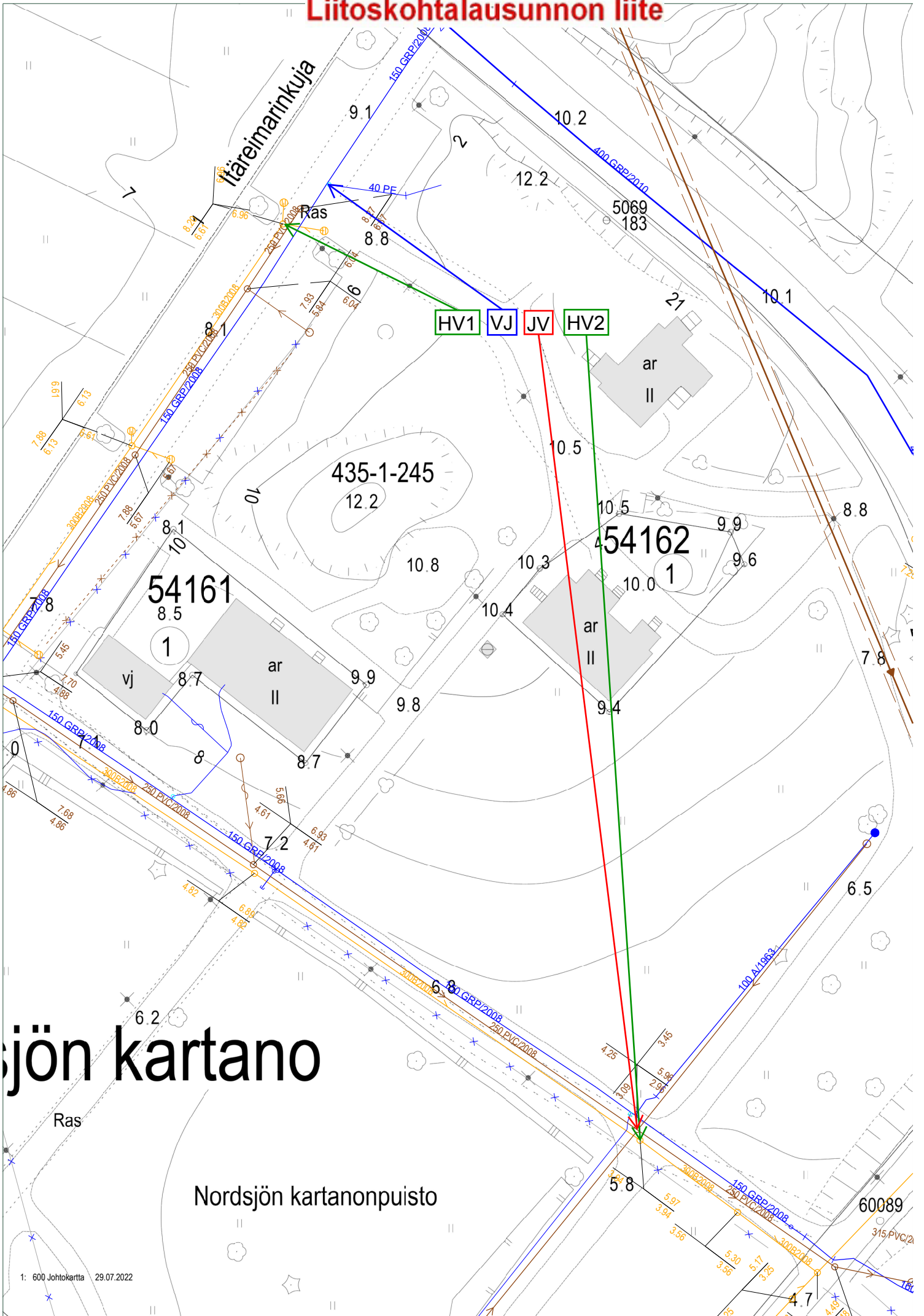
Jos liitytään yhteisillä putkilla, on toimitettava sopimus yhteisistä putkista.

Mikäli kiinteistön hulevedet käsitellään muutoin kuin HSY:n hulevesiviemäriin liittämällä, tulee liittymisvelvollisuudesta hakea vapautus kaupungin Ympäristökeskukselta.

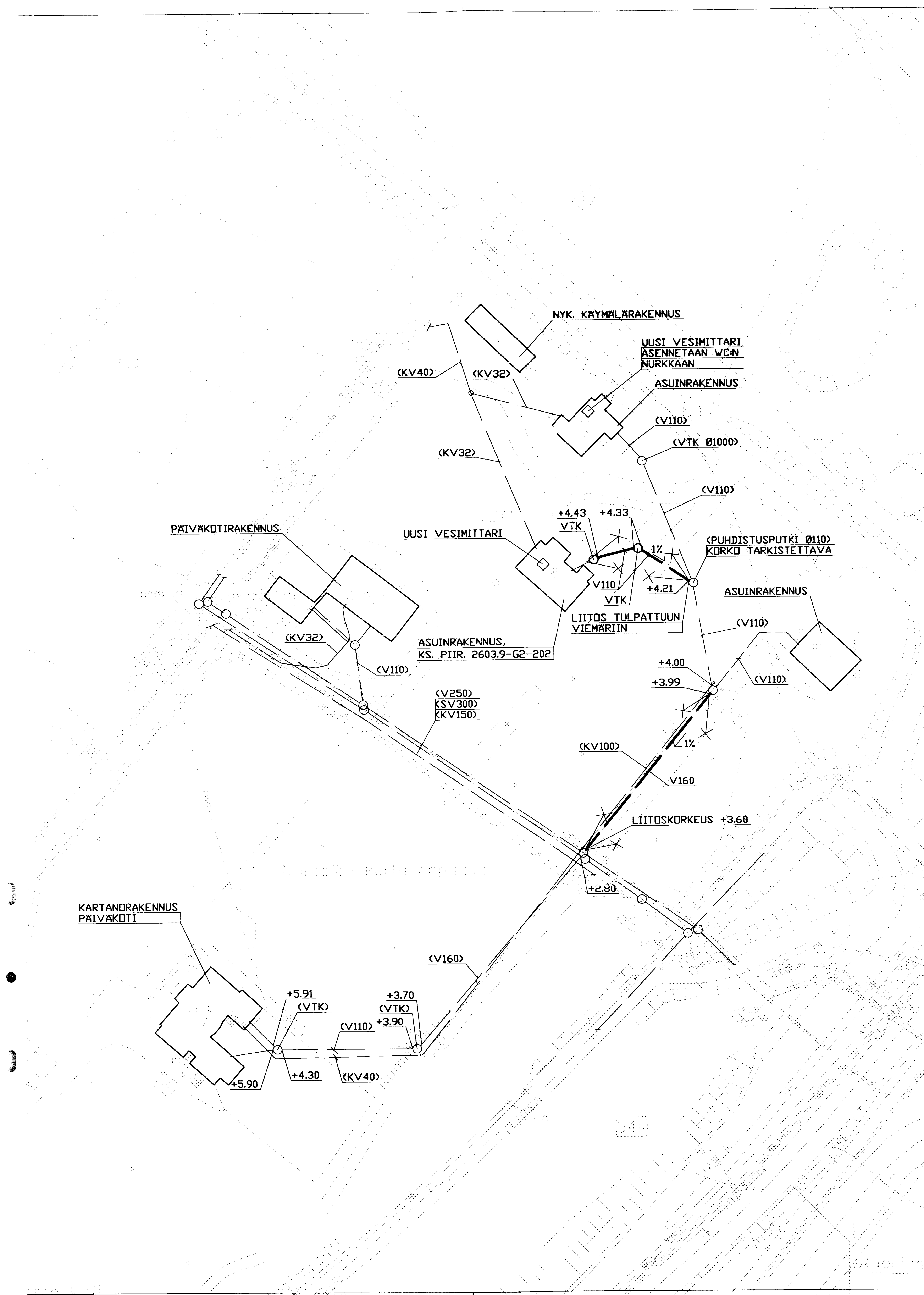
Korvaa 29.07.2022 päivätyn liitoskohtalausunnon.

Päivämäärä 12.1.2023	Liittymistietojen antaja HSY
-------------------------	---------------------------------

Liitoskohtalausunnon liite



Nordsjön kartano



VTK = POLYETEENINEN VIEMÄRINTARKASTUSKAIVO Ø560 + 40 tn KANSI JA TELESKOOPPI (NESTEKIIKKA OY)

X = ASENNUSRAJA

() = NYKYINEN PUTKI TAI LAITE

VESIJOHTOJEN JA VIEMÄREIDEN SIJAINNIT TARKISTETAAN TYÖMAALLA.



HELSINGIN KAUPUNGIN
RAKENNUSVALVONTAVIRASTO
Toimisto
04.08.2009

Kuvan nro 5409-505-10

ALUSTAVA		Ratu 4185	
Käsittelemä	Korttelin	Tontin nro	Wastojen ohjauksen nro
VIOSAARI 54		1:205	54-2492-09-Z
Rakennusnumero	Vesi- ja viemärijärjestelmät		Lukko
			1
Rakennuksen nimi	Puhtausputki		Mittakaava
NORDSJÖN KARTANO ITÄREIMARINKUJA 4 00980 HELSINKI	ASEMAPIIRUSTUS		1:500
Yhteyshenkilö	Siuna	JR	Puhtausputki
	Tak	PH	2603.9-G2-203
INS AYRÄVÄINEN OY	Päiv	22.6.2009	Tiedon
MAUNALANVAIHTO 00700 HELSINKI Puh: (09) 750 2500 Fak: (09) 750 2501 e-mail: etu@ins.suomi.fi			2603.9-G2-203.dwg