

## MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN  
KÄYTTÖTARKOITUS

Ravintolaa, pienimuotoista majoitustoimintaa ja elintarvike-  
tuotantoa, juhla- tai tapahtumatilaa, näyttelytilaa sekä liike-  
ja toimistotilaa varten.

VUOKRANANTAJA  
Y-TUNNUS

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

VUOKRALAINEN  
Y-TUNNUS

Ranskalainen Kauppa Oy  
3157645-9

VUOKRA-AIKA

1.1.2022-31.12.2051

VUOKRA-ALUE

Liitekartan 1 mukaiset Helsingin kaupungin 54. kaupungin-  
osan (Vuosaari) korttelin 54163 suunniteltu tontti nro 2  
(nykyinen tontti nro 54163/1 ja noin 3 518 m<sup>2</sup> suuruinen  
alue nykyisestä kiinteistöstä 91-435-1-245) sekä korttelin  
54518 suunniteltu tontti nro 1 (noin 251 m<sup>2</sup>:n suuruinen  
alue nykyisestä kiinteistöstä 91-435-1-245), osoite Itärei-  
marinkuja 14.

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 2023 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 412,50 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 31.3.2023 saakka 8 419,13 euroa.

Vuokra perustuu pääoma-arvoon 15 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1951 = 100), joka vastaa huhtikuun 2021 indeksiin (2006) mukaista noin 300 euroa/k-m<sup>2</sup> sekä rakennusoikeuteen (550 k-m<sup>2</sup>) 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 vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään kaksikymmentäkaksituhatta (22 000) euroa.

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin myönnetään oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle, vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin.

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 kehittäminen 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 456 k-m<sup>2</sup>:n suurinen rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kartano-rakennus (P = palvelurakennusten korttelialue), joka on voimassa olevassa kaavassa osoitettu suojeltavaksi (sr-1) sekä noin 66 m<sup>2</sup>:n suurinen kaupunkikuvallisesti arvokas kellarirakennus, joka myös on voimassa olevassa kaavassa osoitettu suojeltavaksi (sr-2). Lisäksi vuokra-alueella sijaitsee puurakenteinen huoltokatos (12 m<sup>2</sup>).

Kartano- ja kellarirakennuksista on teetetty rakennetekninen kuntoarvio. Lisäksi Vuosaaren kartanopuistosta on valmistunut Ympäristöhistoriallinen selvitys ja yleissuunnitelma (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 1999) sekä Rakennushistoriallinen selvitys (RHS) 2016. Rakennusten kunnostustoimenpiteet tulee toteuttaa RHS:ssä esiintuodut arvot ja muutoin rakennusten ominaispiirteet säilyttävällä tavalla yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

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. Työmaa-aikaisesta suojauksesta on huolehdittava.

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

## 8 §

### 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 siltä osin kuin jäljempänä tässä maanvuokrasopimuksessa ei ole toisin sovittu.

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

## 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, sen itäosassa, on ollut kasvihuoneita. Aluetta on tutkittu ja kunnostettu 2000-luvun puolivälin jälkeen. 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-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

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

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

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

## 10 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

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

#### 11 §

##### Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. 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.

#### 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, tarpeistoinen ja liittyminen 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 päätyessä.

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.



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 nykyaavasta tai 60 % rakennuksen markkina-arvosta, mikäli tämä on teknistä nykyaarvoa 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 ton-teilla vuokrasopimuksen päättymisen ajankohtana noudatetuin tavanomaisin ehdoin 30 vuodeksi.

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

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

Lunastuskorvausta ei suoriteta myöskään, mikäli vuokranantaja tarjoaa ennen vuokra-ajan päättymistä vuokralaiselle vuokra-ajan pidentämistä

tuolloin kaupungin vastaavanlaisissa maanvuokrauksissa käyttämin tavanomaisin ehdoin ja käyväällä vuokralla vuokra-alueen sijainti, käyttötarkoitus ja ominaisuudet huomioon ottaen vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi, mutta vuokralainen ei hyväksy tarjousta.

Mikäli vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus pidennetyn vuokra-ajan loppuun tai siihen saakka, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

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

#### 15 §

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.

#### 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, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

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

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

### 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-alueelle saa rakentaa harjoitettavaan toimintaan liittyviä ja historialliseen ympäristöön sopivia terasseja sekä muita pienimuotoisia rakenteita. Suunnitelmista pyydetään tarvittavien viranomaislupien yhteydessä kaupunginmuseon lausunto, jonka pohjalta suunnitelmia tulee tarvittaessa kehittää.

Vuokra-alueille ei saa rakentaa aitoja eikä sille saa sijoittaa valomainoksia. Rakennuksen toiminnan kannalta välttämättömien mainoslaitteiden tulee sopia kulttuuriympäristöön ja niiden luvanvaraisuus tulee tarkistaa rakennusvalvonnasta. Aitaamiskiellosta poikkeuksena vuokralaisella on oikeus pystyttää alueelle tilapäisiä purettavia aitausratkaisuja, joista ei jää pysyviä jälkiä. Lisäksi vuokralaisella on oikeus aidata vuokra-alueella sijaitseva lasten leikkipaikka.

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 Vuosaaren kartanopuiston kokonaisuuteen.

Vuokra-alueella sijaitsee kaupungin omistamia valaisimia, joita kaupunki ylläpitää kustannuksellaan.

## 21 §

Vuokra-alueella harjoitettavan majoitustoiminnan tulee olla pienimuotoista, lyhytaikaista ja harjoitettavaan toimintaan liittyvää sekä kulttuuriympäristöön sopivaa.

Vuokralainen on pyydettyessä velvollinen toimittamaan vuokranantajalle raportin majoitusten lukumäärästä ja kestosta.

## 22 §

Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokra-aluekarttaan merkittyjä kulku-, huoltoajo- ja pelastusreittejä. Talvikunnossapidosta em. reittien osalta vastaa yksinomaan vuokralainen.

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa autopaikkoja kellarirakennuksen edustalle, vuokra-aluekarttaan merkitylle alueelle. Muutoin pysäköinti vuokra-alueella on kielletty.

## 23 §

Tämä maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti rakennuksia koskevan kauppakirjan kanssa.

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

Helsingissä                      kuun                      päivänä 2021

Helsingin kaupunki

---

Ranskalainen Kauppa Oy

---

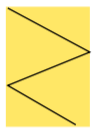
### Vuokra-aluekartta

Kartan selitteet:



Vuokra-alue (yhteensä noin 3 769 m<sup>2</sup>), joka koostuu

- Suunnitellusta tontista 54163/2 (noin 3 518 m<sup>2</sup>)
- Suunnitellusta tontista 54518/1 (noin 251 m<sup>2</sup>)



Kulku-, huolto ja pelastusreitti



Vuokra-alueen osa, jolle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja

## Nordsjön kartano

Nordsjön kartanonpuisto

VUOSAARI 54

435-1-245

54163

54161

54E22

EH

EH

1000

lu2/3

Itäreimaritie

Golfrajanraitti

NORVÄGEN

VUOTIE

SOLVINDSBRON

AURINKOTULENSILTA

Vuotie

800

V

VU