

MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO	Maksutunnus S0119-14
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	Kaupunkiympäristölautakunta X.x.201X §X
VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	Eläintarha
VUOKRANANTAJA	Helsingin kaupunki 0201256-6 Kaupunkiympäristön toimiala Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
VUOKRALAINEN Y-TUNNUS	Korkeasaaren eläintarhan säätiö sr 2864471-3
VUOKRA-AIKA	1.1.2024 – 31.12.2053
VUOKRA-ALUE	Karttaliitteen 1 mukainen alue kiinteistöstä 91-432-5-2. Vuokra alueen pinta-ala on yhteensä noin 252 138 m ²

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Vuosivuokra on 31.3.2025 saakka 458 797,80 euroa.

Vuokra perustuu vuokra-alueen pinta-alaan 252 138 m² ja yksikköhintaan 1,57 euroa/m² (ind.100) sekä viiden prosentin tuottoon.

Huhtikuun 1. päivästä 2025 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 19 792,83 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.

Vuosivuokrasta peritään 58,33 % toiminnan kausiluontoisuuden (kävijämäärien vähäisyys talvikaudella) perusteella. Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa edellä mainittua perittävää osuutta, mikäli talvikauden (marraskuu-maaliskuu) kävijämäärät kasvavat merkittävästi. Vuokralaisen on toimitettava tilastotiedot kävijämääristään vuokranantajan sitä pyytäessä.

Lisäksi edellä mainituin perustein määräytyvästä vuosivuokrasta peritään 90 % 31.12.2026 saakka perustuen tämän maanvuokrasopimuksen 26 §:n mukaisiin alueen käyttöä koskeviin rajoituksiin.

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 saatoille 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 eräntyvien 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.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus huoneenvuokrasopimuksin vuokrata vuokra-alueella oleva rakennus tai sen osa (huoneisto) sekä siihen liittyvä mahdollinen maa-alue toisen käytettäväksi huoneiston yhteydessä tämän maanvuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Lisäksi vuokralaisella on oikeus sallia tilapäisesti toiselle eläintarhankäyttöä tukevaa toimintaa tai tapahtumaa varten toisen omistamien siirrettävien rakenteiden (esimerkiksi jäätelökioskin tai tapahtumateltan) sijoittaminen vuokra-alueelle.

Vuokralainen ei kuitenkaan edellä mainituissa luovutustilanteissa vapaudu miltään osin tämän maanvuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista eikä vastuista suhteessa vuokranantajaan.

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 vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään 1 100 000 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 panttaa kunkin edellä mainitun panttikirjan vuokranantajalle vakuudeksi tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden, kuten vuotuisen vuokranmaksun ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen, suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

Mikäli vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut erääntyneet saatavat maksamatta, vuokranantajalla 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 vakuutena olevalle pankkitalletukselle maksettavaa korkoa samoin kuin huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

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

6 §

Piirustukset

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

7 §

Rakentamisvelvollisuus

Ei rakentamisvelvoitetta.

Vuokra-alueella sijaitsee vuonna 2022 tehdyn selvityksen mukaisesti eläintarhatoimintaan liittyvää rakennusta ja rakennelmaa Toteutettua kerrosalaa on yhteensä noin 16 695 k-m².

Rakennuksia ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava vuokranantajan vaatimuksesta uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

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 kuljettamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottopaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin 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 sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Kaupungin rakennusvalvontapalvelulla on oikeus määrätä, että istutettaviksi määrätty 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

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa

alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

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 puhtaanapitoa 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 puhtautesta

Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Alueen läheisyydessä on ollut mm. telakkatoimintaa.

Palosaaren länsipuolella olevalla VE-alueeksi kaavoitetulla vuokra-alueen osalla on tehty sedimenttitutkimuksia, joissa havaittiin kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Lisäksi haitta-aineiden normalisoidut pitoisuudet ylittivät osittain ruoppausmassojen laatukriteeritason 1C alarajan. Alueella on em. tutkimusten jälkeen tehty ruoppauksia Etelä-Suomen aluehallintoviraston vesilupapäätöksen Nro 7/2017/2, Dnro ESAVI/7406/2015 ja sen muutoksen Nro 95/2021, Dnro ESAVI/18786/2020 perusteella.

Vuokra-alueeseen sisältyvän Hyljealtaan alueella ja sen läheisyydessä on tehty ympäristötekniinen sedimenttitutkimus (Golder Associates Oy, 2018). Tutkimuksessa vuokra-alueen sedimentissä todettiin kynnysarvon ylittävä pitoisuus organotinayhdisteitä. Lisäksi haitta-aineiden normalisoidut pitoisuudet ylittivät osittain läjityskelpoisuuden tason 2 rajan.

Vuokralaisen on otettava kohonneet haitta-ainepitoisuudet huomioon rakentamisessa.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen tai meriläjityskelvottomien sedimenttien ruoppaamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset sekä meriläjityskelvottomien sedimenttien maalle sijoittamisesta aiheutuneet muuhun tavanomaiseen vesirakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta eikä em. sedimenttien käsittelystä aiheutuvaa töiden hidastumista. Sel-

vyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjeavon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

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

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja meriläjityskelvottomista sedimenteistä on voimassa viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja po. sedimenteistä sekä niistä 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.

12 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtautesta

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 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokramiehelle 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 vuokramiehelle 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 vuokramiehelle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

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

15 §

Kunnallistekniikka

Ei ehtoa

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 vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksiin 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 vuokranantajalle riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän ja 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-

kään 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 kustannuksellaan myös tämän puhdistamisesta.

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

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 peria toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat vuokralaiselta.

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

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.

18 §

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.

19 §

Sopimussakko Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään neljäsataaviisikymmentätuhatta (450 000) euroa edellyttäen, että vuokranantaja on kirjallisesti huomauttanut laiminlyönnistä ja varannut vuokralaiselle kohtuullisen ajan korjata menettelynsä sopimusvelvoitetta vastaavaksi.

20 §

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

21 §

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.

22 §

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

23 §

Vuokralaisella on oikeus maalämmön hyödyntämiseksi ja rakennusten viilentämiseksi toteuttaa vuokra-alueelle tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä energiakaivoja laitteistoineen kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön, viranomaisohjeiden ja tätä varten myönnettävien viranomaislupien mukaisesti. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa vuokranantajan mahdollisesti antamia tarkempia ohjeita.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että vuokra-alueen alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset tai tärkeät pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää energiakaivojen sijoittamisen vuokra-alueelle. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien suostumusta energiakaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään kaupungilta vuokra-alueen osan, johon energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Mikäli vuokralainen on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut energiakaivot edellä mainittujen ehtojen vastaisesti, vuokralainen on vuokranantajan ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan omistajan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan energiakaivoihin asentamansa keruulaitteistot ja täyttämään mainitut kaivot vuokranantajan antamien ohjeiden mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa energiakaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa vuokranantajan vuokralaiselle toimittamasta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta. Vuokranantaja korvaa edellä mainitussa irtisanomistilanteessa energiakaivojen käytön estymisestä ja poistamisesta johtuvat välittömät vahingot edellyttäen, että toimenpiteistä ja kustannuksista sovitaan vuokranantajan kanssa etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Korvattavia kustannuksia ovat energiakaivojen keruulaitteiston poistamisesta ja täyttämisestä sekä korvaavan vastaavan tasoisen energiajärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokranantaja korvaa asiassa mahdollisia välillisiä vahinkoja, kuten korvaavasta järjestelmästä aiheutuvaa energian käyttökustannusten ja/tai energiajärjestelmän ylläpitokustannusten nousua.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää edellä mainitun korvauksen maksamista koskeva velvollisuus kolmannelle.

24 §

Vuokralainen on velvollinen sallimaan läpikulun vuokra-alueen kautta käytettäväksi pelastuslaitoksen pelastusreitinä Hylkysaareen Hylky-

saarenkannaksen kautta. Vuokralaisen tulee sopia tarkemmista järjestelyistä ml. käytettävästä reitistä Hylkysaaren omistajatahon kanssa. Em. käyttöoikeudesta ei saa periä korvausta.

25 §

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa 6 kuukauden irtisanomisajalla maanvuokrasopimuksen liitteenä 1 olevaan karttaan NA52/23065 merkitty Hylkysaaresalmen noin 3 300 m²:n suuruinen vesialue ja, mikäli vuokranantaja sitä vaatii, vuokralaisen tulee luovuttaa alueella olevat siltarakenteet vuokranantajan tai vuokranantajan osoittaman tahon omistukseen korvauksetta.

26 §

Vuokralainen hyväksyy, että noin 25 000 m²:n suuruinen osa vuokra-alueesta ei ole vuokralaisen käytössä 31.12.2026 saakka johtuen kaupungin siltojen ja yleisten alueiden rakennustöistä. Edellä mainitut rajoitteet on huomioitu maanvuokrassa sopimuksen kohdassa 1 §.

Selvyyden vuoksi todetaan, että alueen koossa on huomioitu kaupungin rakennustyömaiksi varatut alueet mukaan lukien eläintarha-alueeseen asemakaavassa 12305 liitetyn, täytettäväksi osoitetun, vesialueen sekä meluhaittojen takia luonnonsuojelua koskevien viranomais määräysten perusteella tyhjennetyt tarha-alueet.

27 §

Vuokralainen on tietoinen, että voimassa oleviin yleiskaavoihin (maanpäällinen 2016 ja maanalainen 2021) on merkitty vuokra-alueelle varauksia raideliikenteen runkoyhteydelle, pyöräilybaanalle, pikaraitiotielle sekä maanalaiselle raideliikenteen tunnelille. Edellä mainittujen reittien mahdollisen toteuttamisen yhteydessä vuokra-aikana vuokranantaja ja vuokralainen neuvottelevat muutoksista vuokra-alueeseen tai tämän maanvuokrasopimuksen ehtoihin siltä osin, kun hanke ei ole toteutettavissa tämän maanvuokrasopimuksen kohtien 14 tai 22 puitteissa.

28 §

Vuokralaisella on oikeus pitää vesiliikenteen laituria vuokra-alueen län-siosassa sijaitsevalla, asemakaavaan merkityllä vl-alueella.

29 §

Kolmannella (Jäljempänä Telemaston omistaja) on oikeus rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää, peruskorjata ja uusia karttaliitteen 2 mukaisella, noin 30 m²:n suuruisella alueella telemastoa ja laitekaappia.

Telemaston omistajalla on oikeus kulkea edellä sanotulle alueelle likimäärin karttaliitteen 3 mukaista reittiä pitkin.

Telemaston omistajalla on oikeus sijoittaa tarvittavat sähkökaapelit likimäärin karttaliitteen 4 mukaiselle alueelle. Vuokralainen ja Telemaston omistaja sopivat erikseen sijoittamisen ehdoista.

Vuokralainen luovuttaa korvausta vastaan edellä sanotut oikeudet Telemaston omistajalle erillisellä sopimuksella, johon otetaan seuraavat ehdot:

- Telemasto, laitekaappi ja sähkökaapelit on rakennettava ja niitä on pidettävä, käytettävä, ylläpidettävä, peruskorjattava ja uusittava niin, että se mahdollisimman vähän häiritsee vuokra-alueen vuokralaista kyseessä olevien töiden asianmukainen suorittaminen huomioon ottaen.
- Telemaston omistaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen olennaista häiritsevien töiden aloittamista tiedottamaan vuokra-alueen vuokralaiselle suoritettavista töistä ja sopimaan tämän kanssa tarkemmin mahdollisista käytännön työmaajärjestelyistä ja vastaavista.
- Telemaston omistaja on velvollinen ennallistamaan työmaa-alueen mahdollisimman nopeasti töiden suorittamisen jälkeen ja korvaamaan vuokra-alueen vuokralaiselle mahdollisesti aiheuttamansa vahingot.
- Telemaston omistaja on velvollinen pitämään edellä sanotun alueen ja sille sijoitettavan telemaston, laitekaapin ja muut laitteet hyvässä kunnossa, ympäristön kannalta turvallisina ja yleisilmeeltä siistinä.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta saada edellä sanotuista rasiteluontoisista ehdoista Telemaston omistajalta korvausta eikä vuokranantajalta vuokranalennusta.

Liitteet

Liite 1 Kartta vuokra-alueesta NA52/23065
Liite 2 Alue telemastoa ja laitekaappia varten
Liite 3 Kulkureitti
Liite 4 Sähkökaapelit

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

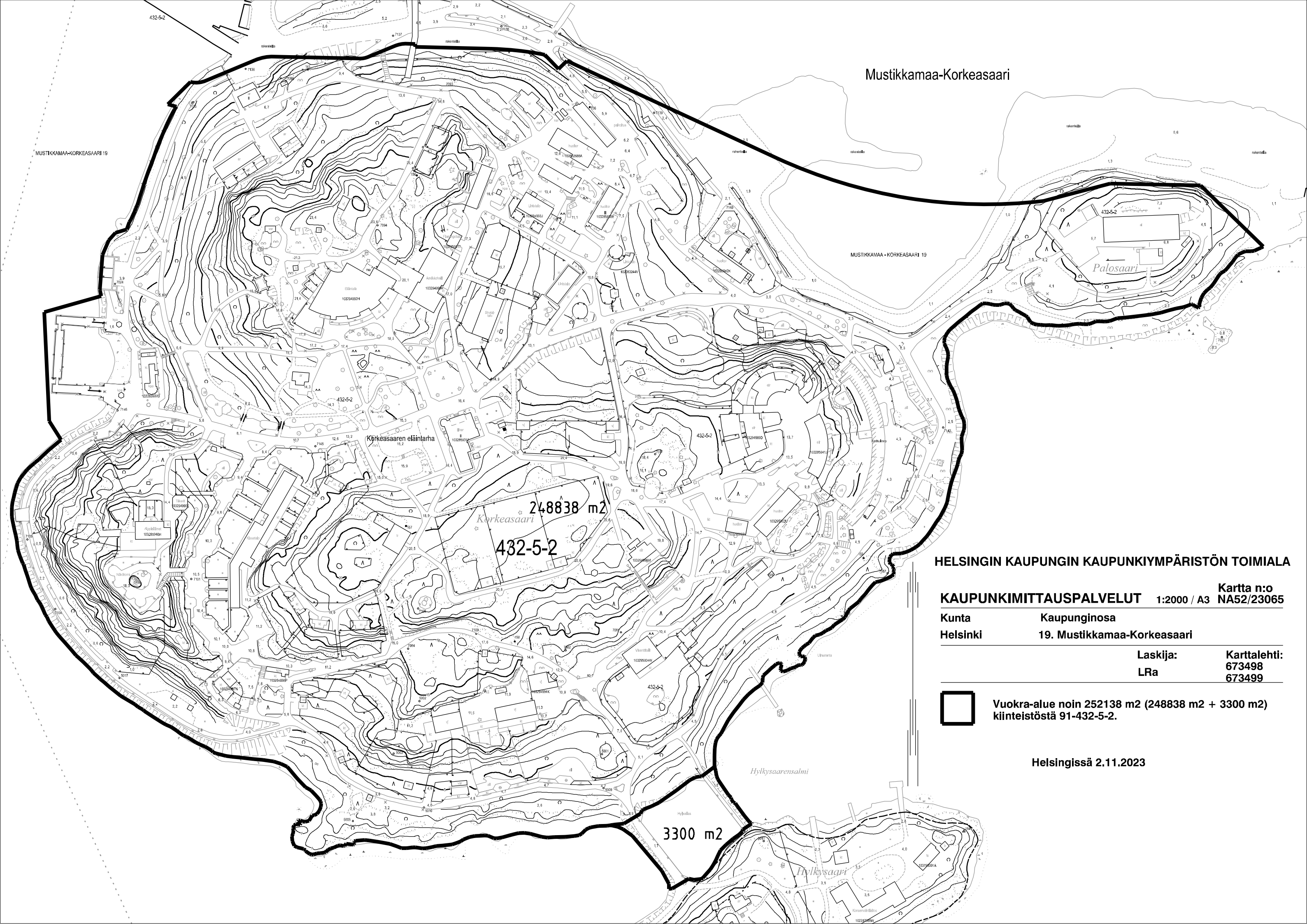
Helsingissä

kuun

päivänä 202X

Helsingin kaupunki

Sopimukset ja valvonta



Mustikkamaa-Korkeasaari

MUSTIKKAMA-KORKEASAARI 19

MUSTIKKAMA - KORKEASAARI 19

Palosaari

Korkeasaaren eläintarha

248838 m²
432-5-2
Korkeasaari

3300 m²

Hylkysaarensalmi


Hylkysaari

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT 1:2000 / A3 **Kartta n:o NA52/23065**

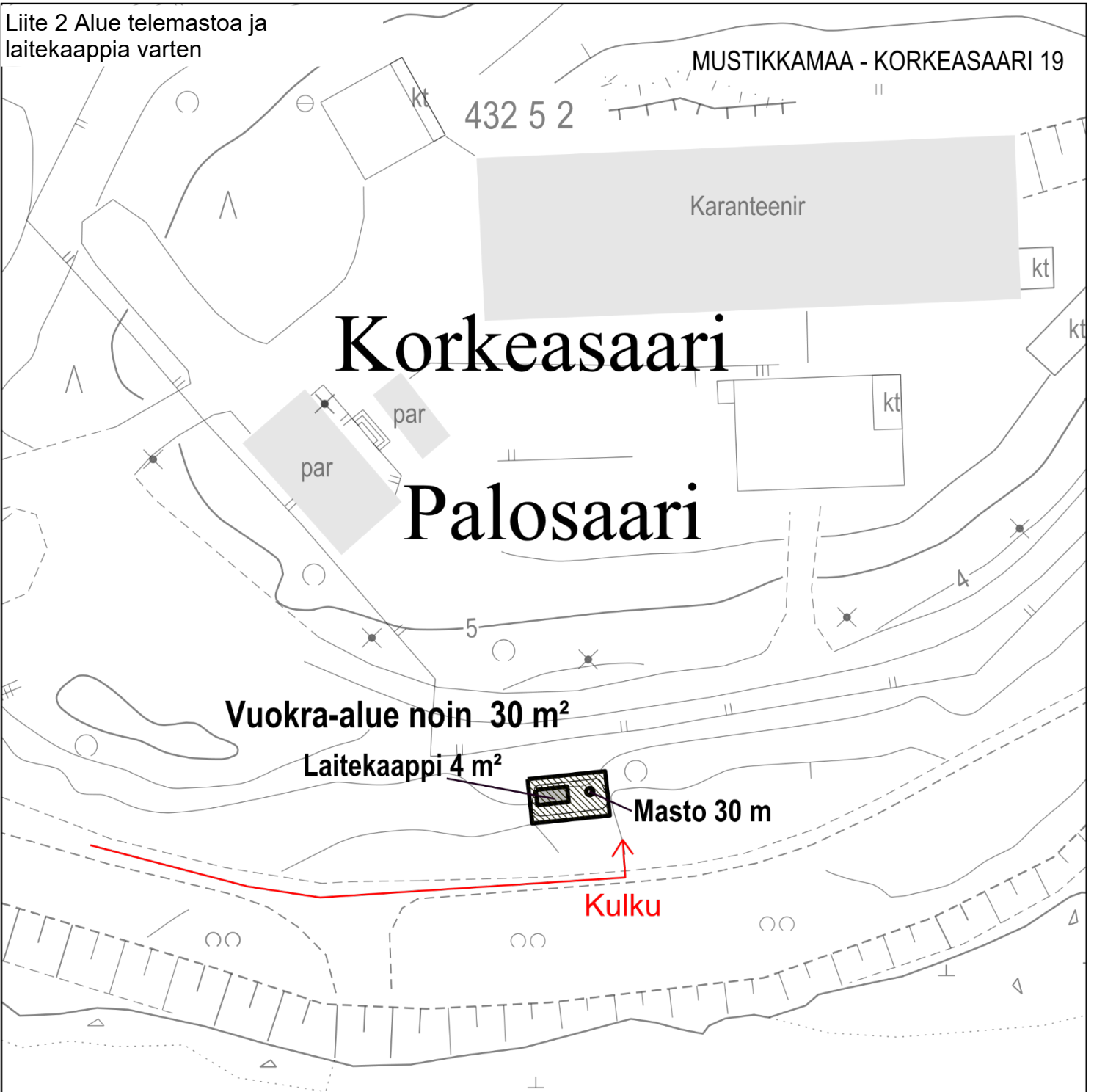
Kunta Helsinki **Kaupunginosa** 19. Mustikkamaa-Korkeasaari

Laskija: Karttalehti:
LRa 673498
673499

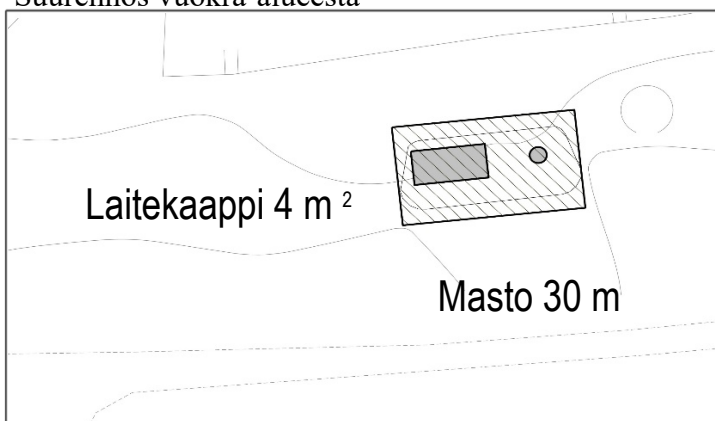
 **Vuokra-alue noin 252138 m² (248838 m² + 3300 m²) kiinteistöstä 91-432-5-2.**

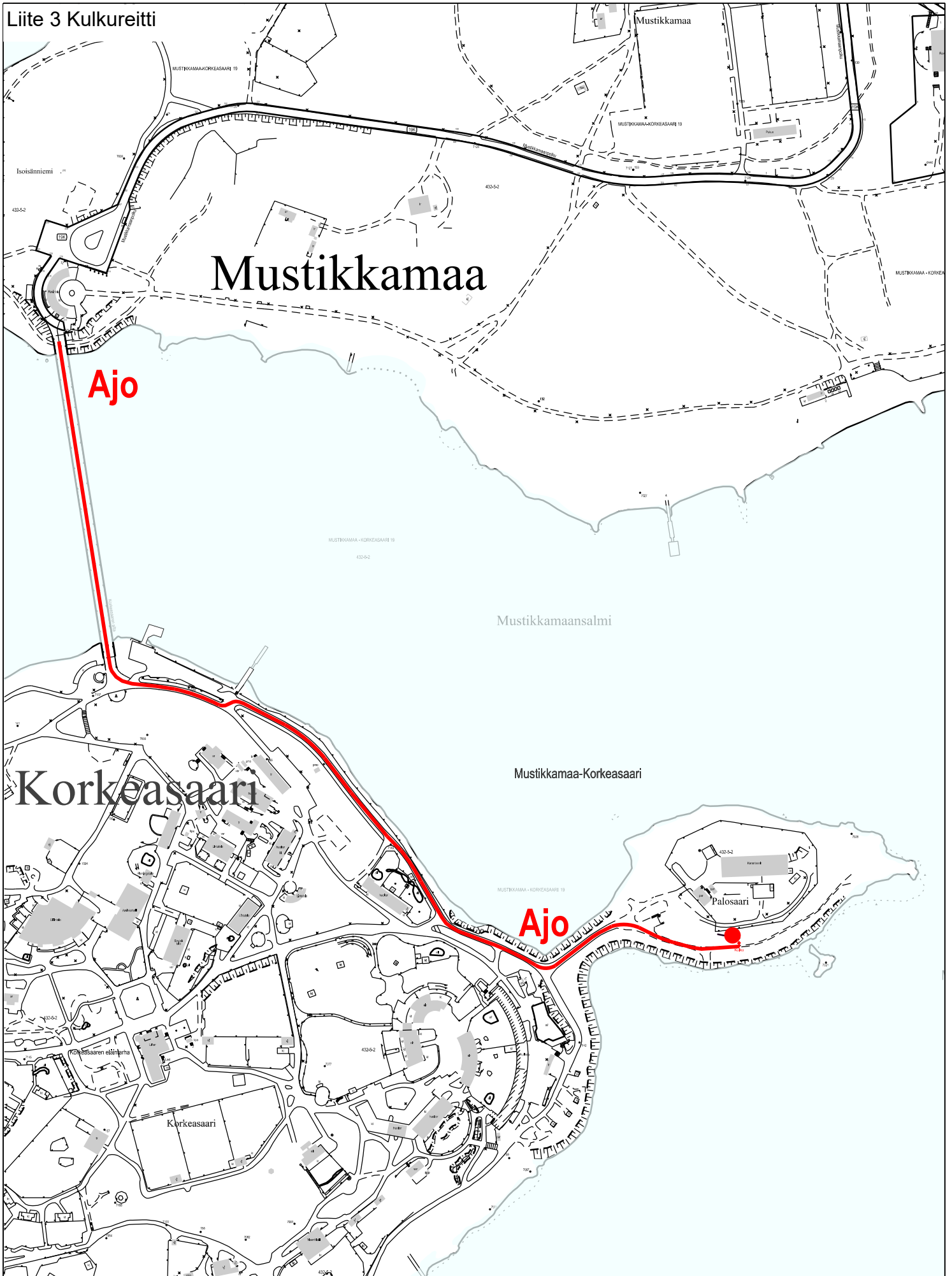
Helsingissä 2.11.2023

Liite 2 Alue telemastoa ja
laitekaappia varten

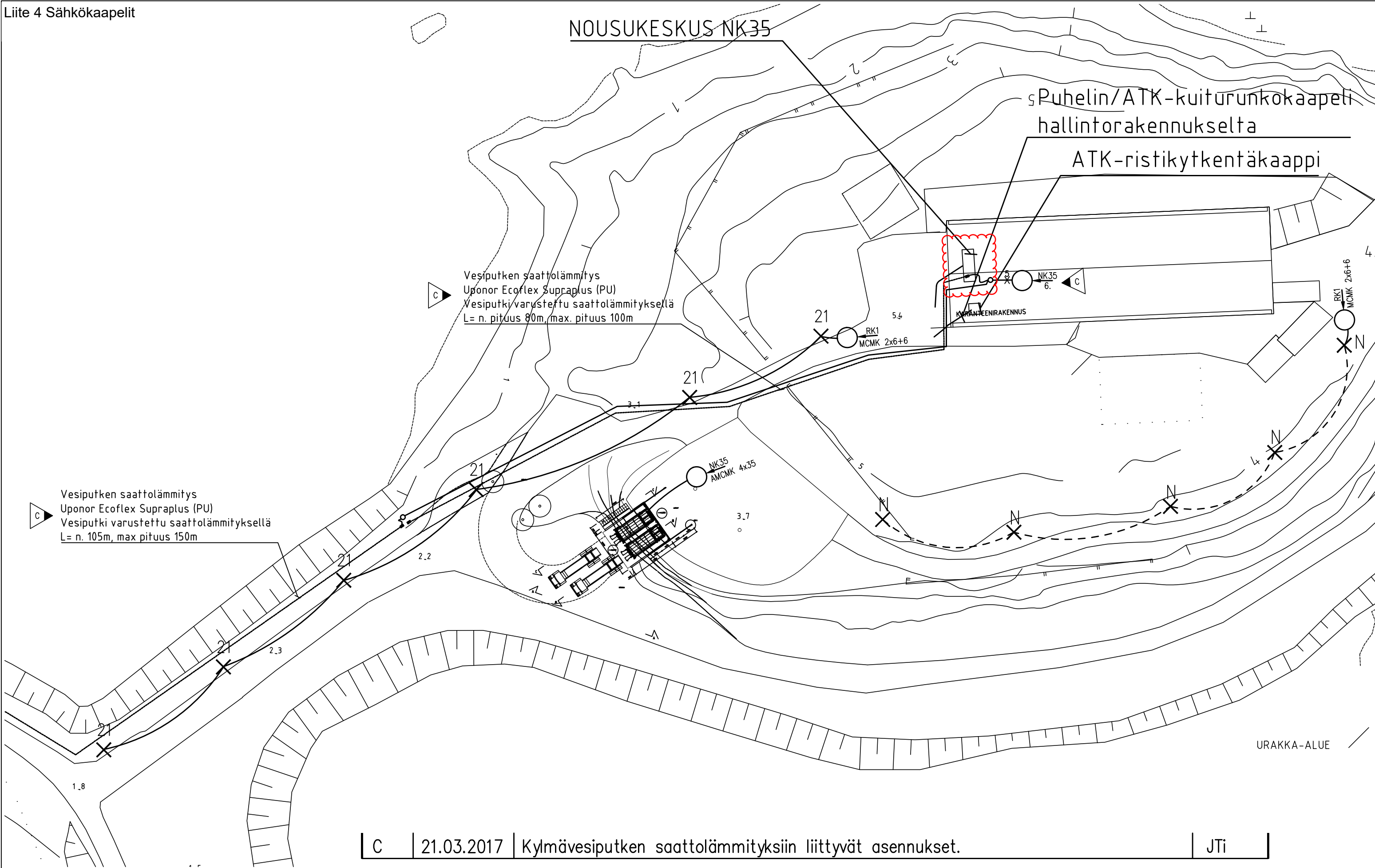


Suurennos vuokra-alueesta





NOUSUKESKUS NK35



C | 21.03.2017 | Kylmävesiputken saattolämmityksiin liittyvät asennukset. | JTi

Projectus Team

PROJECTUS TEAM
 Niittykatu 8, 02200 Espoo
 Puhelin 0207 188 600, Telekopio 0207 188 621
 Sähköposti: etunimi.sukunimi@projectusteam.fi

Pvm. 19.11.2010	K.osa/Kylä 19	Suunn. KTP	Juoks. n:ro	Rakennustoimenpide MUUTOS	Piirustuslaji SÄHKÖPIIRUSTUS	Lehti/lehtiä 1 / 1	Piirustuksen numero
	Kortteli/Tila KORKEASAARI	Piirt. MGU	Työnumero: 162346	Rakennuskohteen nimi ja osoite KORKEASAAREN ELÄINTARHA PALOSAAREN KARANTEENIRAKENNUS 00570 HELSINKI	Piirustuksen sisältö ASEMAPIIRUSTUS	Mittakaava 1:500	0100
Allekirjoitus	Tontti/Rn:o	Tark/Hyv.	Suunnitteluala SÄH				Muutos C