

## ***KIOSKI-RAVINTOLA-ALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS***

SOPIMUS NUMERO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN  
KÄYTTÖTARKOITUS

Kioski-ravintolan pitäminen

VUOKRANANTAJA

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

VUOKRALAINEN  
Y-TUNNUS

Nya Teaterhus-Aktiebolaget i Helsingfors  
0120645-7

VUOKRA-AIKA

1.2.2019 - 31.1.2049

VUOKRA-ALUE

Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki)  
katuaukiosta 3G100 (91-3-9901-100 os. Erottajanaukio)  
liitekartan 1 mukainen noin 79 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue  
maantasossa (noin +9 m). Selvyyden vuoksi todetaan,

ettei vuokra-alueeseen kuulu maantason alapuolinen alue, johon sijoittuu HKL:n maanalaiset rakenteet.

## SOPIMUKSEN EHDOT:

### 1 §

Vuokra

Huhtikuun 1. päivästä 2021 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 195,13 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.

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2021 saakka 3 850 euroa.

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 §

Merkitsemiskustannukset

Vuokralainen vastaa mahdollisesta vuokra-alueen rajojen merkitsemisestä sekä siitä aiheutuvista kustannuksista.

### 3 §

Siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot tontin maaperän pilaantumisesta.

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 vuokranantajalle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Myös entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta maanmittauslaitoksen kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

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

#### 4 §

Alivuokraus

Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi.

#### 5 §

Vakuudet

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa vuokranantajan hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään neljätoista tuhatta (14 000) euroa.

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

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, muiden sopimusvelvoitteiden ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

Jos vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut, erääntyneet maksut maksamatta, kaupungilla on oikeus

vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

#### 6 §

Piirustukset

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset sekä mahdolliset muutospirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä vuokranantajan hyväksyttäväksi.

#### 7 §

Rakentamisvelvollisuus

Vuokralainen on toteuttanut vuokra-alueelle rakennusluvan mukaisen 70 k-m<sup>2</sup> suuruisen kioski-ravintolarakennuksen.

Rakennusta ei saa ilman lupaa kokonaan eikä osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen yhden (1) vuoden kuluessa, edellyttäen, että uudisrakennukselle myönnetään tarvittavat luvat.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

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

#### 8 §

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.

#### 9 §

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.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen välittömässä läheisyydessä olevan katu- ja yleisen alueen siisteydestä toimintansa aiheuttaman roskaantumisen osalta.

#### 10 §

Vuokranantajan  
ilmoitus maaperän  
puhtaudesta

Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan täyttöä. Alueella on ollut mm. pysäköintiä. Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan.

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 ohjeavon 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 siihen asti, kun vuokra-alueelle rakennettava rakennus on asemakaavan nro 12165 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään 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.

## 11 §

Katselmukset

Vuokranantajalla 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 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

Kaupungilla on oikeus pitää ja käyttää vuokra-alueella olevaa kunnallistekniikkaa. Vuokralaisella on velvollisuus sopia ja huolehtia kustannuksellaan rakennusaikana tehtävistä siirroista ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita.

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

## 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 §

Toimenpiteet vuokra-  
ajan päättyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennuksen, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden, ellei vuokranantajan kanssa erikseen toisin sovita.

Rakennuksen purkaminen tulee kuitenkin toteuttaa niin, että rakennuksen yhteen toteutettu maanalaisen väestönsuojatilan ja sähkönsyöttöaseman yhteinen porrasyhteys ja sähkösyöttöaseman ilmanvaihtohormit säilyvät vahingoittumattomina.

Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Vuokralainen on velvollinen hakemaan lupaa rakennuksen purkamiselle tai siirtämiselle kolme kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä.

Vuokralainen on hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli

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

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

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 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 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 puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

#### 15 §

Ilmoitukset ja  
tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle 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	<p>Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kolmekymmentuhatta (30 000) euroa.</p> <p style="text-align: center;">17 §</p>
Vahingonkorvaus	<p>Sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.</p> <p style="text-align: center;">18 §</p>
Aiempi käyttö	<p>Vuokra-alue ei ole luonnontilainen. Alueella saattaa olla asfalttia, vanhoja johtoja, purettava ajoluiska sekä muita rakenteita.</p> <p>Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan rakennus- ja korjaustöiden 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.</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">19 §</p>
Maanalaisia hankkeita	<p>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 asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.</p> <p style="text-align: center;">20 §</p>
Lisäehdot	<p>Taholla, jolle vuokralainen on antanut oikeuden hoitaa Erottajan Kioskin toimintaa, on etuoikeus vuokrata asemakaavassa rakennuksen yhteyteen merkitty terassialue käyttöönsä asemakaavaehtojen ja kulloinkin voimassa olevien ulkotarjoilualueiden vuokrausperiaatteiden ja terassiohjeiden mukaisesti, sen jälkeen, kun kioskin ympärillä olevan aukion peruskorjaus on valmistunut, jos kaupunki päättää vuokrata sen terassialueeksi.</p> <p>Vuokrauksesta päättää kaupunkiympäristötoimialan asukas ja yrityspalveluiden alueidenkäyttö.</p> <p>Mainitun tahon tulee ilmoittaa etuoikeuden käyttämisestä alueidenkäyttö–palvelulle terassialueen vuokrasopimuksen</p>



päättymisvuoden helmikuun loppuun mennessä, ellei alueidenkäyttö-palvelun kanssa toisin sovita tai alueidenkäyttö-palvelu toisin ohjeista.

## 21 §

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokra-alueen ulkopuolella sijaitsevat käyntiporrassarakenus ja ilmanvaihtohormit ovat Helsingin kaupungin liikenneliikelaitoksen (jäljempänä HKL) omaisuutta ja ne ovat yksinomaan HKL:n ja maanalaisen väestönsuojan haltijan käytössä. HKL myöntää kulkuluvat maanalaisiin tiloihin johtavaan käyntiportaaseen ja käytävään.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kustannuksellaan päällystämään kioskirakennuksen purkamisen seurauksena esiin tulevan porrassarakenuksen muuratun väliseinän. Väliseinä tulee päällystää samalla materiaalilla kuin porrassarakenuksen näkyvä seinä on päällystetty.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen tai kioskitoimintaa harjoittava taho vuokraa vuokra-alueen ulkopuolisen, kioskin toimintaa palvelevan terassialueen kaupungilta erillisellä sopimuksella siten kuin yllä 20 §:ssä on mainittu. Vuokralainen tai vuokra-alueella kioskitoimintaa harjoittava taho on toteuttanut terassialueen niin, että se on ottanut huomioon haalausaukon, jota HKL käyttää tarvittaessa vuokra-aikana tavaroiden haalaukseen maanalaisiin tiloihin. HKL vastaa haalausaukon avaamisesta ja peittämisestä aiheutuvista kustannuksista. Vuokralainen ja kioskitoimintaa harjoittava taho ovat velvollisia korvauksetta sallimaan, että HKL käyttää haalausaukkoa riippumatta siitä, onko terassialueen vuokrasopimukseen otettu HKL:n em. käyttöoikeutta koskevaa ehtoa. Vuokralainen on velvollinen varmistamaan, että vuokrakohteessa kioskitoimintaa harjoittava taho on velvollinen ottamaan haalausaukon huomioon toiminnassaan ja on velvollinen sallimaan edellä mainitun HKL:n oikeuden käyttää haalausaukkoa.

Käyntiportaan ja haalausaukon sijainti on osoitettu liitteessä 2.

## 22 §

Vuokralainen vastaa kaikista kioskin kunnallistekniikkaan liittämisestä aiheutuvista kustannuksista.

## 23 §

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevaa sopimusta, joka koskee muun muassa kioskin oikeutta tukeutua

Svenska Teaternin toimintoihin (sosiaalitulat, jäte- ja varastotilat ja keittiötilat).

Kaupunki ei vastaa mistään sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään po. sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa mistään vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kyseisten kiinteistöjen välillä ei ole asianmukaisesti sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista, yhteisjärjestelyistä tai muista käyttö- tms. ehdoista tai mikäli sopimusta joudutaan myöhemmin täydentämään tai muuttamaan.

Kaupungin omistuksessa olevaan tonttiin kohdistuvista mahdollisista velvoitteista ja kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

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

Helsingissä            kuun            päivänä 2020

Helsingin kaupunki

---

Vuokralainen

---