

## MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUS NUMERO	XXXXX
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	HEL 2021-012147
SENAATTI-KIINTEISTÖJEN PÄÄTÖS	Senaatti-kiinteistöjen xxxxxxx päätös x.x.xxxx
VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	Huolto- ja varastokäyttö
VUOKRANANTAJA Y-TUNNUS	Helsingin kaupunki 0201256-6 Kaupunkiympäristön toimiala Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
VUOKRALAINEN Y-TUNNUS	Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt Lintulahdenkatu 5 A, 00530 Helsinki y-tunnus 1503388-4
VUOKRA-AIKA	1.1.2022 – 31.12.2031  Määräajan jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana siten, että vuokrasopimus voidaan irtisanoa yhden (1) vuoden irtisanomisaikaa noudattaen, jolloin vuokrasuhteen ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä on 1.1.2033.  Vuokralaisella on oikeus irtisanoa sopimus päättymään (3) kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen, mikäli vuokra-alueella sijaitsevan varikkorakennuksen valtioyksiköiden välinen hallinnansiirto vuokralaiselle ei toteudu.
VUOKRA-ALUE	Helsingin kaupungin 15. kaupunginosassa (Meilahti) sijaitsevat, liitekartan 1 mukaiset, noin 1 545 m <sup>2</sup> :n ja noin 750 m <sup>2</sup> :n suuruiset, kiinteistön 91-437-1-14 erottamattomat määräalat (os. Seurasaari).

## SOPIMUKSEN EHDOT:

## 1 §

Vuokra

Vuosivuokra 31.3.2023 saakka on 8 000 euroa. Vuokraan ei lisätä arvonlisäveroa.

Vuokran määrä perustuu Gem Property Oy:n 12.10.2018 tekemään arviolausuntoon, jonka mukaan vuokrattavien määräalojen markkina-arvo on 160 000 euroa, sekä käytettyyn rakennusoikeuteen (586 k-m<sup>2</sup>) ja tästä perittävään 5 % tuottoon.

Huhtikuun 1. päivästä 2023 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 405,47 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.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa.

## 2 §

Lohkomiskustannukset

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen lohkomiskustannuksista, mikäli toimitukseen ryhdytään vuokralaisen aloitteesta tai tarpeesta.

## 3 §

Siirto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

Vuokrasopimuksen siirtämiseksi ei katsota vuokrasopimuksen hallinnon siirtämistä Suomen valtion sisällä valtion yhdeltä yksiköltä toiselle valtion yksikölle. Vuokralaisen tulee ilmoittaa valtion sisäisestä vuokrasopimuksen haltijan muutoksesta vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa kirjallisesti.

## 4 §

Kielto ali- ja jälleenvuokrata vuokra-alue

Vuokralainen ei saa vuokrata eikä muutoin luovuttaa vuokra-alueita eikä siitä erillistä osaa kolmannelle (ali- ja jälleenvuokrauskielto).

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

Mikäli vuokralainen menettelee edellä sanotun kiellon vastaisesti, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

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

#### 5 §

Vakuudet Suomen valtiolta ei edellytetä vuokravakuutta.

#### 6 §

Piirustukset Vuokra-alueelle jo rakennetun rakennuksen rakennuslupamuutospäivitykset ja mahdollisesti rakennettavan uuden rakennuksen rakennuspiirustukset sekä muutospäivitykset on, sen lisäksi mitä niiden käsitteilystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

#### 7 §

Rakentamisvelvollisuus Ei ehtoa.

#### 8 §

Maa-ainekset ja puut Ei ehtoa.

#### 9a §

Hoitovelvollisuus Mikäli rakennusvalvontaviranomainen ei määrää vuokra-alueella oleville rakennuksille ja/tai vuokra-alueelle parempaa kuntoa, vuokralaisen on vuokrasopimuksen aikana pidettävä vuokra-alueella olevat rakennukset ja vuokra-alue hyvässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen.

Lisäksi vuokra-alueesta ja sillä olevista rakennuksista ja niillä harjoitettavasta toiminnasta ei saa aiheutua naapureille vaaraa eikä olennaista haittaa ja ne eivät saa aiheuttaa epäsiistiä kuvaa lähiympäristöön.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokranantajan vuokra-alueen hoidosta antamia kohtuullisia määräyksiä.

Kaupungin rakennusvalvontapalvelulla on oikeus määrätä, että istutettaviksi määrättyt tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin aidattava.

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

Vuokralaisella on oikeus läjittää vuokra-alueelta aurattua lunta vuokra-alueen lähiympäristöön. Läjityksestä ei saa aiheutua maaperän pilaantumista tai muuta olennaista haittaa lähiympäristöön. Läjityspaikasta on sovittava kunnossapito –yksikön kanssa.

#### 9b §

Vuokra-alueen aitaaminen

Vuokralaisen on vuokranantajan vaatiessa aidattava vuokra-alue voimassa olevan asemakaavan vaatimukset täyttävällä aidalla vuokranantajan antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti.

Vuokralainen voi kuitenkin naapuritontin vuokralaisen kanssa sopia, ettei yhteistä rajaa aidata tai yhteiselle rajalle tulevaan aitaan jätetään tarpeellisia kulkuaukkoja.

Mikäli edellä sanottua aitaamista ei ole suoritettu vuokranantajan kirjallisessa vaatimuksessa sanottuun määräaikaan mennessä, joka on vähintään 6 kuukautta vaatimuksen tiedoksi antamisesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu koskee myös olemassa olevan huonokuntoisen tai riittämättömän aidan uusimista ja sen kunnostamista.

Vuokralaisella on vuokrasuhteen kestäessä oikeus aidata aitaamatta jäänyt raja tai siinä olevat kulkuaukot. Vuokralainen ei vastaa mahdollisten uusien tie- tai kulkuyhteyksien kustannuksista, mikäli olemassa olevien tai muodostettavien kulku- ja tieyhteyksien käyttö vuokra-alueen aitaamisen vuoksi estyy.

#### 9c §

Vuokra-alueella harjoitettava toiminta

Ei ehtoa.

#### 9d §

Ympäristöluvut

Ei ehtoa.

#### 9e §

Kielto käyttää vuokra-  
aluetta asumiseen ja  
majoitustoimintaan

Vuokra-alueella ja sillä olevissa rakennuksissa ei saa asua eikä harjoittaa majoitustoimintaa, ellei asemakaavassa ja rakennusluvassa toisin sanota. Mikäli vuokra-alueella rikotaan tätä ehtoa, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

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

#### 10 §

Kadun ja yleisen  
alueen kunnossa- ja  
puhtaanapitovelvollisuus

Vuokralaisen velvollisuus on pitää vuokra-alue kunnossa ja puhtaana. Vuokralainen vastaa vuokra-alueille johtavien tieliittymien kunnossa- ja puhtaanapidosta käyttötarpeidensa mukaisesti.

Kaupunki antaa vuokralaiselle korvauksetta kulkuoikeuden (ajoyhteys ja kulkuoikeus) vuokra-alueelle Seurasaaren alueen kulkuväylillä ja käytävillä vuokra-alueelle pääsyä, vuokra-alueen hoitoa ja kunnossapitoa varten. Kaupunki vastaa Seurasaaren alueen väylien ja katujen kunnossapidosta. Vuokralainen on tietoinen, että väylillä ei ole välttämättä talvikunnossapitoa. Mikäli kaupunki päättää, ettei väyliä kunnossapidetä talvella, tulee siitä ilmoittaa vuokramiehelle niin hyvissä ajoin, että tämä kykenee tarpeen vaatiessa järjestämään kunnossapidon itse.

Vuokralaisella on oikeus rakentaa hallinnassaan olevalta varikkoalueelta A varikkoalue B:lle johtava 6 metrin levyinen tie kunnossapito – yksikön hyväksymään paikkaan. Vuokralainen vastaa tien rakentamisesta ja kunnossapidosta.

Vuokralainen vastaa toiminnastaan aiheutuneiden vaurioiden korjaamisesta vuokra-alueen ulkopuolisilla tiealueilla ja kulkuväylillä.

#### 11 §

Vuokranantajan  
ilmoitus maaperän  
puhtaudesta

Varikkoalueet A ja B on esitetty liitekartassa.

Varikkoalue A on ollut vuokrattuna vuodesta 1.2.2008 lähtien Museovirastolle. Aiempi Varikkoalue A:ta koskeva sopimus on ehtojensa mukaisesti päättynyt 31.1.2018.

Varikkoalue B ei ole aiemmin ollut vuokrattuna Museovirastolle.

Tällä sopimuksella vuokra-alue (sisältäen Varikkoalue A:n ja B:n) vuokrataan vuokralaiselle tämän sopimuksen mukaiseen aiempaa käyttöä vastaavaan käyttötarkoitukseen eli huolto- ja varastoaluekäyttöön.

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella B aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi

aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella A ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen tai maaperässä sijaitsevien jätteiden poistamiseen, vuokralainen vastaa kustannuksellaan alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta, edellyttäen että edellä sanottu pilaantuminen tai jätteet maassa ovat aiheutuneet 1.2.2008 ja tämän sopimuksen välisenä aikana.

Mikäli vuokra-alueella B ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen tai maaperässä sijaitsevien jätteiden poistamiseen, 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 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.

## 12 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtautesta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti vuokranantajalle (Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) sekä puhdistamaan alueen.

## 13 §

Katselmuks

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuks. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai tämän edustajan läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen tämän sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

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

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

#### 14 §

Yhdyskuntatekniset  
laitteet

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

Kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

#### 15 §

Kunnallistekniikka

Kaupunki rakentaa vuokra-aluetta palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

#### 16 §

Toimenpiteet vuokra-  
ajan päättyessä

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

Mikäli vuokra-alueella todetaan pilaantuneisuutta, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemmin voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän puhdistamisesta.

Mikäli alueen maaperään on vuokra-aikana sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne 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 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 edellä tässä pykälässä sanotun mukaisesti puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

#### 17 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

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

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

Osapuolilla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

#### 18 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kulloinkin enintään kymmentuhatta (10 000) euroa.

#### 19 §

Vahingonkorvaus

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

## 20 §

## Aiempi käyttö

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan mahdollisen uudis- ja lisärakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet, sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset ja 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-palvelu) 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.

## 21 §

## Maanalaisia hankkeita

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

## 22 §

## Muut ehdot

Tähän vuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralakia (258/1966 myöhempine muutoksineen).

## 23 §

## Maalämpökaivot

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa vuokra-alueelleen korkeintaan 1000 metrin syvyyteen ulottuvia maalämpökaivoja liitteen 2 mukaisesti.

Liitteet

Vuokrasuhteesta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli erimielisyyksiä ei saada neuvotte-  
luteitse ratkaisua, saatetaan asia ensimmäisenä asteena Helsingin kä-  
rjäoikeuden ratkaistavaksi.

1. Liitekartta
2. Maalämpökaivot

Sopimuksen voimaan-  
tulo ja allekirjoitukset

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat sopijapuolet ovat allekir-  
joittaneet sopimuksen.

Helsingissä                      kuun                      päivänä 20

Helsingin kaupunki

x.x

---

Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt

x.x

---