

MAANVUOKRASOPIMUS (kolmenkymmen vuoden vuokraus) Liite 3

VUOKRANANTAJA	Helsingin seurakuntayhtymä y-tunnus 0201242-7 osoite Kolmas linja 22 B,00530 Helsinki Helsingin Hiippakunnan tuomiokapituli 2.11.2022
VUOKRALAINEN	Helsingin kaupunki, jota edustaa kaupunkiympäristölautakunta y-tunnus 0201256-6 kaupunkiympäristölautakunta x.x.2023, x § Laskunsaaja: Kaupunkiympäristö, Rakennukset ja yleiset alueet (RYA) Helsingin kaupunki Kaupunkiympäristö /Ostolaskut PL 53227 00099 HELSINGIN KAUPUNKI OVT 003702012566282 Verkkolaskuoperaattori ja välittäjän tunnus Basware Oyj, BAWCFI22
VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	Vainajien säilyttäminen ja valmistelu hautaukseen tukipalveluineen sekä omaisten tilat vainajien hyvästelyyn
VUOKRA-AIKA	Vuokra-aika on 30 vuotta sopimuksen allekirjoittamisesta. (sopimus tarkoitus alkaa ja allekirjoittaa vuoden 2023 aikana, kun hankkeelle on saatu ensin lainvoimainen rakennuslupa)
VUOKRA-ALUE	Helsingin Malmilla sijaitsevasta tilasta 91-418-9-0 liitteen 1 mukainen noin 6655 m ² :n suuruinen määräala.

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra Vuosivuokra on 31.3.2025 saakka on 21 546 euroa (380 e/k-m² x 0,05 x 1134 k-m²)

Huhtikuun 1. päivästä 2025 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 938,41 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.

Indeksin lasku ei kuitenkaan oikeuta vuosivuokran alentumiseen.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä. Eräpäivä on 15.6.

2 §

Lohkomiskustannukset Vuokra-aluetta ei ole tarkoitus lohkoa. Mikäli vuokra-alue joudutaan lohkomään, vastaa sen kustannuksista vuokralainen.

3 §

Siirto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

4 §

Alivuokraus

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

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että vuokralaisella on oikeus vuokrata vuokra-alueella olevan rakennuksen tiloja huoneenvuokrasopimuksilla tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tarkoitukseen (vainajien valmistelu ja hyvästely).

5 §

Vakuudet

Vuokralainen ei anna vakuutta.

6 §

Piirustukset Vuokra-alueelle rakennettavan noin 1134 k-m²:n rakennuksen lupapiirustukset sekä muutospiirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä vuokranantajalle ennen rakennusluvan hakemista hyväksyttäväksi.

7 §

Rakentamisvelvollisuus Vuokralainen toteuttaa vuokra-alueelle noin 1134 k-m²:n suuruisen rakennuksen.

Hyväksytyjen pääpiirustusten mukainen rakennus on rakennettava vuokra-alueelle kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Rakennusta ei saa ilman vuokranantajan lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava 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 ja mahdolliset puut ovat vuokralaisen omaisuutta.

9 §

Hoitovelvollisuus Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja sillä olevan rakennuksen ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa.

10 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

Ei ehtoa.

11 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtautudesta

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

Mikäli vuokra-alueella ilmenee kuitenkin 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 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 siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettava hanke on 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.

12 §

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 ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti vuokranantajalle sekä puhdistamaan alueen.

13 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Vuokralaisella on velvollisuus olla paikalla katselmuksessa. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen ehtoja 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.

14 §

Yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten seurakunnan mahdollisten tulevien rakennusten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle.

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon.

15 §

Kunnallistekniikka

Ei ehtoa.

16 §

Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle 30 vuodeksi, 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.

Vuokra määräytyy uudelleenvuokrauksessa vuokra-alueen markkina-hinnan perusteella huomioon ottaen käyttötarkoitus, käytetty rakennus-oikeus ja viiden prosentin vuoden tuottotavoite. Vuosivuokra sidotaan inflaatiokehitystä seuraavaan indeksiin.

17 §

Toimenpiteet
vuokra-ajan
päätyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Vuokralainen on hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen alueella harjoitettusta 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 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 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 vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

18 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle mahdolliset 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 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 vuokranantajalle sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa.

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 vuokranantajan 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 Vuokra-alueella kalliossa sijaitsee kolmannen osapuolen energiatunneli. Hanke tulee toteuttaa niin, ettei tunnelille aiheudu haittaa eikä vahinkoa.

23 §

Lisäehdot

Ajoyhteys vuokra-alueelle tapahtuu vuokranantajan omistamaa Malmin Kalmistotietä pitkin.

24 §

Vuokranantajalla on oikeus käyttää Vuokralaisen vuokra-alueelle rakentamaa ajoyhteyttä mahdollisesti myöhemmin rakennettavalle krematoriolle. Vuokralainen vastaa ajoyhteyden ylläpidosta. Vuokralaisella on oikeus periä Vuokranantajalta osuus ajoyhteyden ylläpidosta aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kustannuksista toteutettujen rakennusoikeuksien suhteessa.

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

Helsingissä kuun päivänä 202

Helsingin seurakuntayhtymän puolesta:

Kaupunkiympäristölautakunnan puolesta: