



## LIIKE- JA TOIMISTOALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO	23230 / maksutunnus S0141-263
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	Kiinteistölautakunta 19.9.2013, 482 §
VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	Maneesia ja laidunaluetta varten
VUOKRANANTAJA	Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta
VUOKRALAINEN Y-TUNNUS	Aurinkotalli Oy 2557061-6
VUOKRA-AIKA	1.10.2013 - 30.9.2043
VUOKRA-ALUE	Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) kiinteistöstä 91-429-1-444 yhteensä noin 24 773 m <sup>2</sup> :n suuruiset määräalat.

## SOPIMUKSEN EHDOT

### 1 §

#### Vuokra

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on yhdeksänsataaseitsemän (907) euroa vuodessa ja 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.

Vuosivuokra 31.3.2015 saakka on 17 151 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.10.2013 - 31.3.2015 on 25 727 euroa.

Mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää 1 608 k-m<sup>2</sup>, on kaupungilla oikeus tarkistaa vuokran määrää ylityksen osalta.

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 §

Lohkomiskustannukset Vuokralainen vastaa tontin lohkomiskustannuksista.

### 3 §

#### Siirto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

Sen jälkeen, kun vuokralainen on täyttänyt rakentamisvelvollisuutensa, vuokrasopimukseen tullaan hakemuksesta myöntämään vapaa siirto-oikeus.

Tämän vuokrasopimuksen voi siirtää kolmannelle ainoastaan yhdessä Cindyrella Oy:lle vuokratun saman kiinteistön 5 357 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan vuokrasopimuksen kanssa.

#### 4 §

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

#### 5 §

Vakuudet Vuokralaisen on vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama 8 000 euron suuruinen omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahasumma Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen varainhallinnan kassaan (Kallion virastotalo, Toinen linja 4). Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokraajan päättymisen jälkeen.

Pantti palautetaan, kun vuokranantajan hyväksi on vahvistettu kiinnitys, ja viimeistään vuokra-ajan tai vuokra-alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin kuin vuokranantajalla ei ole vuokrauksesta aiheutuvia saatavia.

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 kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

#### 7 §

Rakentamisvelvollisuus Tontille on rakennettava kolmen vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta kiinteistölautakunnan hyväksymien piirustusten mukainen rakennus vähintään vesikattovaiheeseen.

Rakennusta ei saa ilman kaupungin 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

Kaupungilla on oikeus korvauksetta kuljettaa vuokra-alueelta pois turve ja ruokamulta ennen rakennustöiden aloittamista.

Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvä ylijäämäkiviaines on kaupungin omaisuutta, joka tulee kuljettaa korvauksetta rakennusviraston osoittamaan paikkaan.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne rakennusviraston osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan rakennusviraston suorittamassa puustokatselmuksessa.

## 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.

Rakennusvalvontavirastolla 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 rakennusvalvontaviraston luvatta kaataa.

## 10 §

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.

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 puhtaana puolet 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 puhtaudesta

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

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon. Kaupunki korvaa ennen vuokrasuhteen alkua tapahtuneesta pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

#### 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 kiinteistöviraston tonttiosastolle 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 rakennuksiin 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 Kaupunki rakentaa vuokra-aluetta palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

#### 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 päättyessä 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 kaupungille riittävän selvityksen 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 vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle 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 kaupungin vapaaseen hallintaan.

#### 18 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle 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 kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa.

#### 20 §

Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai 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, pylvääät, 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 kiinteistöviraston tonttiosaston 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.

## 23 §

Lisäehdot Vuokralainen vastaa kustannuksellaan määräalalle tulevan kulkuyhteyden rakentamisesta ja kunnossapidosta. Vuokralaisen on pidettävä mainittu kulkuyhteys vapaasti yleisen jalankulun käytössä. Vuokralaisen toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa tai vahinkoa alueen muille käyttäjille.

## 24 §

Vuokrattavalle alueelle on asemakaavassa merkitty yleisiä ulkoilureittejä. Hakijan on luovutettava korvauksetta alueet rakennusvirastolle, kun se päättää toteuttaa osoitetut ulkoilureitit, tai sen tulee sopia ulkoilureitien hoidosta erikseen rakennusviraston kanssa. Toteutussuunnittelu on tehtävä yhteistyössä rakennusviraston kanssa. Ulkoilureitit pyritään sijoittamaan siten, että ne mahdollisimman vähän häiritsevät hevosten tarhausta, laiduntamista ja ratsastusreitien käyttöä.

## 25 §

Vuokralaisella on oikeus käyttää Cindyrella Oy:lle vuokratun määräalan aluetta kulkuun laidunalueelle määräalan eteläpuolella.

Aurinkotalli Oy ja Cindyrella Oy sopivat kulkuoikeuden rakentamisesta sekä hoito- ja kunnossapitokustannuksista keskenään.



26 §

Vuokralainen voi asentaa maaperään lämmönkeruuputkistoja tai teettää porakaivoja saatuaan siihen ao. viranomaisen luvan.

27 §

Hakijan on noudatettava hankkeessaan ympäristökeskuksen antamia ohjeita ja määräyksiä, jotka koskevat mm. lantaloita ja hulevesiliittymiä, sekä noudatettava terveydensuojelulain soveltuvia määräyksiä.

28 §

Ennen tallirakennuksen ja/tai karsinoiden rakentamista/saneerausta suositellaan piirustusten esittämistä valvontaeläinlääkärille rakenteiden eläinsuojeluvaatimusten täyttymisen arviointia varten.

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

Helsingissä *maahan* kuun *7.* päivänä 2013

Kiinteistölautakunnan puolesta:

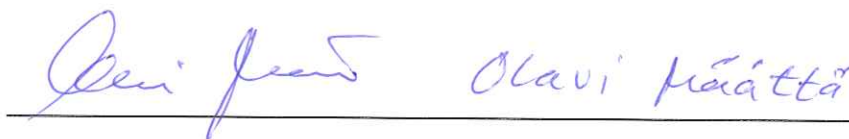


Teuvo Sarin  
kiinteistöviraston hallinto-osaston  
apulaisosastopäällikkö

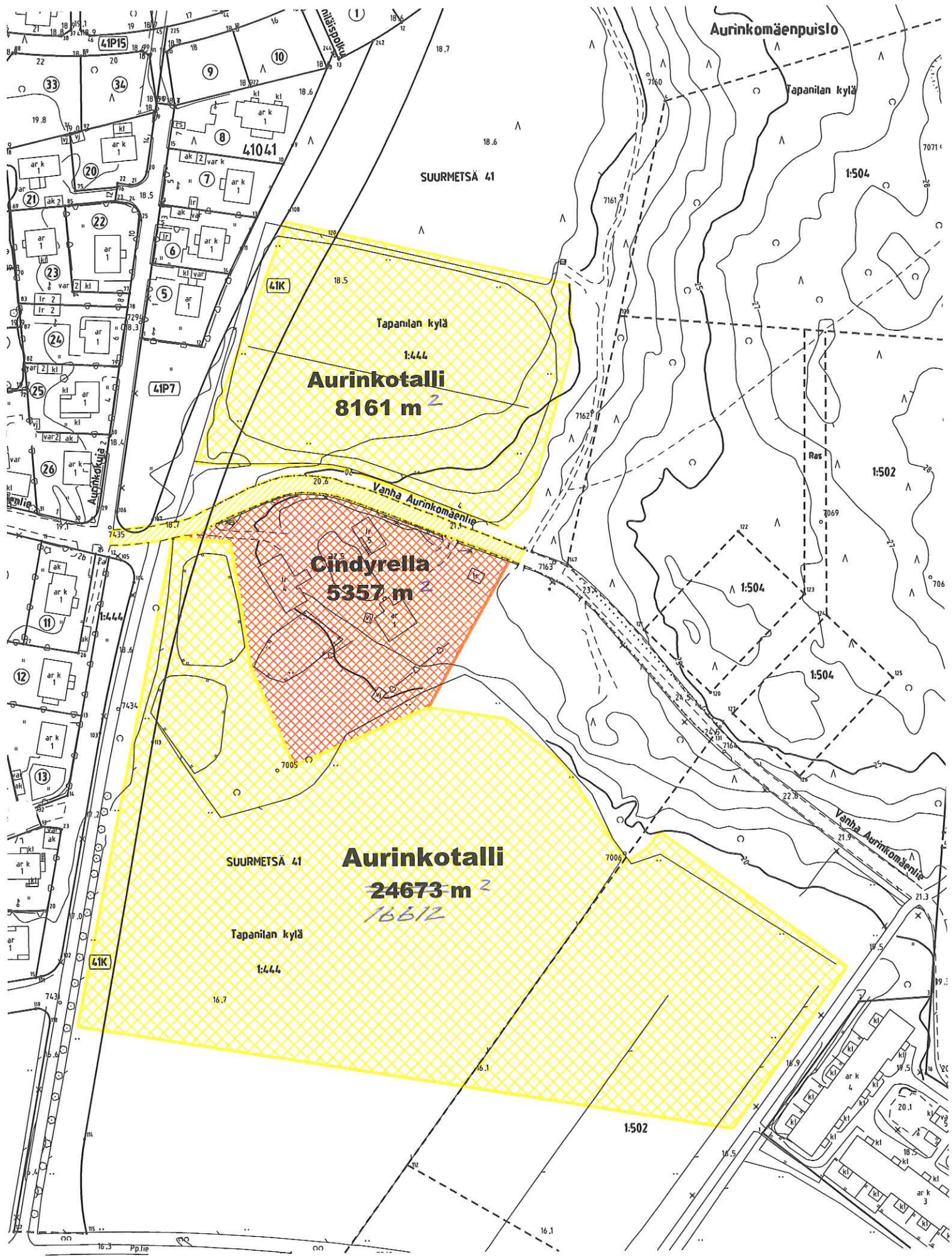


Kristina Montell  
kiinteistöviraston hallinto-osaston  
lakimies

Aurinkotalli Oy



---



**Aurinkotalli**  
8161 m<sup>2</sup>

**Cindyrella**  
5357 m<sup>2</sup>

**Aurinkotalli**  
24673 m<sup>2</sup>  
*16612*

Aurinkomaenpuisto

SUURMETSÄ 41

Tapanilan kylä

Tapanilan kylä

1:504

1:502

1:504

1:504

SUURMETSÄ 41

Tapanilan kylä

1:444

1:502

Vanha Aurinkomaentie

41P15

41041

41K

41P7

41K

pp.lie

Kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön 1.7.2016 pöytäkirjan 134 §:n kohdalla tekemän päätöksen mukaisesti muutetaan edellä olevaa Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan kiinteistöstä 91-429-1-444 vuokratun vuokra-alueen vuokrasopimusta (sopimus numero 23230) 1.8.2016 alkaen seuraavasti:


**B**


- 1 Sopimuksesta nro 23084 poistetaan 3 §:n kohta 3 "Tämän vuokrasopimuksen voi siirtää kolmannelle ainoastaan yhdessä Aurinkotalli Oy:lle vuokratun saman kiinteistön 24 773 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan vuokrasopimuksen kanssa."
- 2 Sopimuksesta nro 23230 poistetaan 3 §:n kohta 3 "Tämän vuokrasopimuksen voi siirtää kolmannelle ainoastaan yhdessä Cindyrella Oy:lle vuokratun saman kiinteistön 5 357 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan vuokrasopimuksen kanssa."
- 3 Vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

Tätä sopimuksen muutosta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.

Helsingissä *HENA* kuun *12* päivänä 2016

Kiinteistölautakunnan puolesta:

  
Esko Patrikainen  
kiinteistöviraston tonttiosaston  
vs. osastopäällikkö

  
Kristina Montell  
kiinteistöviraston hallinto-osaston  
lakimies

Aurinkotalli Oy

  
OLAVI HÄÄTÄ