

MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO	L1115-57
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	
VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	Majoitus-, ravintola-, näyttely- ja saunatoimintaa sekä kokoustilaa ja näitä tukevia palveluita varten maanvuokralain (1966/258) 5. luvun mukaisesti
VUOKRANANTAJA Y-TUNNUS	Helsingin kaupunki 0201256-6 Kaupunkiympäristön toimiala Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
VUOKRALAINEN Y-TUNNUS	Maailman kaunein sauna Oy Y-tunnus: 3455306-8
VUOKRA-AIKA	Allekirjoituspäivästä – 31.10.2054
VUOKRA-ALUE	Liitekartan 1 mukaiset Helsingin kaupungin 15. kaupungin- osan (Meilahti) suunnitellun korttelin 15646 tontti nro 1 (noin 5 814 m ² :n suuruinen alue nykyisestä kiinteistöstä 91-437-1-14) ja suunnitellun korttelin 15647 tontti nro 1 (noin 3 029 m ² :n suuruinen alue nykyisestä kiinteistöstä 91-437-1-14). Vuokra-alueen pinta-ala yhteensä: 8 843 m ² Kiinteistötunnus: 091-437-0001-0014 Osoite: Tamminiementie 4, 6, 8

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Vuosivuokra on 31.3.2026 saakka 62 495,24 euroa.

Vuokra perustuu pääoma-arvoon 21,43 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), sekä rakennusoikeuteen (2 500 k-m²) ja viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Huhtikuun 1. päivästä 2026 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 678,75 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.

Maanvuokrasta peritään 0 % siihen saakka, kunnes valmisteilla oleva asemakaavan muutos nro 12769 on saanut lainvoiman.

Asemakaavan 12769 lainvoimaistumispäivästä lukien ensimmäisten 12 kuukauden ajalta maanvuokrasta peritään 40 % ja sitä seuraavien 12 kuukauden ajalta maanvuokrasta peritään 80 % ja tämän jälkeen maanvuokra peritään täysimääräisenä.

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 saatuville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupungin hallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2 §

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 erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

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

3 §

Alivuokraus

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

Tämän estämättä vuokralaisella on oikeus vuokrata omistamansa rakennuksen tiloja huoneenvuokrasopimuksin. Siltä osin kuin vuokra-alueelle olevan rakennuksen tiloja vuokrattaessa annetaan samassa yhteydessä tilojen vuokralaiselle oikeus käyttää rakennuksen piha-alueita, tämän ei katsota rikkovan tässä tarkoitettua alivuokrauskieltoa.

4 §

Vakuudet

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään sataviisikymmentäkaksituhatta (152 000) euroa.

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin myönnetään oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle, vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin.

Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle.

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 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.

Pantin tuotto

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään tällöin huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

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

5 §

Piirustukset

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

6 §

Vuokra-alueella sijaitseva rakennus, sen kunnostus, rajoitukset ja velvoitteet

Vuokra-alue sijaitsee Meilahden huvila-alueen länsiosassa asemakaava-alueella (asemakaava nro 8910), jolle on valmisteilla kaavamuu-
tos (asemakaavan muutos nro 12769).

Vuokra-alueella sijaitsee kolme vuokralaisen omistamaa rakennusta: kartanorakennus (noin 215 k-m²), tanssipaviljonki (noin 390 k-m²) ja taidemuseo (1 284 k-m²), joista kaksi (kartanorakennus ja tanssipaviljonki) on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa nro 8910 merkinällä sr-1.

(sr-1= Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa rakennus-, kulttuuri- tai miljööhistoriallisesti arvokkaana purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.)

Selvyyden vuoksi todetaan, että asemakaavamuutoksen myötä rakennusten suojelumerkinnot voivat muuttua.

Rakennuksista on teetetty rakennetekniset kuntoarviot ja Meilahden kartanopuistosta on laadittu ympäristöhistoriallinen selvitys ja kunnostussuunnitelma vuonna 1995. Lisäksi kartanoaluetta on käsitelty vuonna 2013 laaditussa Meilahden huvila-alueen ympäristöhistoriallisessa selvityksessä sekä 2018 laaditussa Meilahden huvila-alueen hoito- ja kehittämissuunnitelmassa.

Kunnostus- sekä rakentamistoimenpiteet tulee tehdä voimassa olevien asemakaava- ja luonnonsuojelumääräysten mukaisesti yhteistyössä Helsingin kaupungin museon, asemakaavoituksen ja ympäristöpalveluiden kanssa. Suojeltujen rakennusten kunnostustoimenpiteet tulee lisäksi toteuttaa ympäristöhistoriallisissa selvityksissä esiintuodut arvot huomioiden ja muutoin rakennusten ominaispiirteet säilyttävällä tavalla.

Suojeltua rakennusta ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Tanssipaviljongin voi kattaa kaupunkikuvaan sopivalla tavalla. Muita olemassa olevia, kattamattomia terasseja ei saa kattaa eikä lasittaa.

Vuokralainen on velvollinen koko vuokra-ajan pitämään voimassa kiinteistövakuutusta tulipalon yms. varalle.

Mikäli suojeltu rakennus palaa tai muutoin tuhoutuu korjauskelvottomaksi ja korjaamiselle ei saa lupaa taikka se ei ole taloudellisesti katsottuna kohtuullista, on vuokranantajalla ja vuokralaisella kummallakin oikeus purkaa tämä maanvuokrasopimus. Muussa tapauksessa vuokralainen on velvollinen korjaamaan rakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja aikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä tässä kohdassa määrätyn velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

7 §

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.

Puustoa ja muuta kasvillisuutta vuokra-alueella ja sen ympäristössä ei saa vahingoittaa. Työmaa-aikaisesta suojauksesta on huolehdittava.

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

8 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

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 voi eri sopimuksella antaa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi.

9 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokra-alue koostuu kolmesta rakennuksesta, joissa rakennuspiirustusten mukaan on tai on aiemmin ollut öljylämmitys. Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä.

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 ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa 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.

10 §

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 Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle.

11 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaiselle 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 vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

12 §

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 vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

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

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 a §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan ja omistusoikeuden sillä oleviin suojeltuihin rakennuksiin ainesosineen, tarpeistoineen ja liittymineen kolmen (3) kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan edellä mainitut vapaina, sopimuksen mukaisessa kunnossa, siivottuina ja tyhjinä irtaimistosta.

Muilta osin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

Mikäli kuitenkin vuokra-alueella oleva rakennus on tulipalossa vaurioitunut tai muutoin tuhoutunut, ja vuokraus päättyy tämän vuoksi kohdan 6 § mukaisesti, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan kuuden (6) kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokra-alueen vapaana, purettuna ja siivottuna.

Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle ennen hallinnan luovutusta riittävän selvityksen vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alueella todetaan pilaantuneisuutta, vuokralainen on velvollinen kunnostamaan ennen hallinnan luovutusta vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle (Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle) kunnostuksen loppuraportin. 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 ennen hallinnan luovutusta 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 vuokrasopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on tässä pykälässä sanotulla tavalla jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

14 b §

Lunastuskorvaus

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan ja omistusoikeuden sillä olevaan suojeltuun rakennukseen ainesosineen, tarpeistoineen ja liittymineen kolmen (3) kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan edellä mainitut vapaina, sopimuksen mukaisessa kunnossa, siivottuina ja tyhjinä irtaimistosta.

Vuokra-ajan päättyessä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokra-alueella sijaitsevan vuokralaisen suojellun rakennuksen sekä maksamaan siitä lunastuskorvauksen kolmen (3) kuukauden kuluttua vuokra-alueen hallinnan ja rakennuksen omistuksen tultua tämän sopimuksen mukaisin ehdoin luovutetuksi.

Vuokranantaja maksaa lunastuskorvauksena vuokralaiselle joko 60 % rakennuksen teknisestä nykyarvosta tai 60 % rakennuksen markkina-arvosta, mikäli tämä on teknistä nykyarvoa alhaisempi.

Rakennuksen markkina-arvo määritetään seuraavin ehdoin:

- yleisesti hyväksytyjen kiinteistöarvioinnin periaatteiden mukaan,
- vuokrasuhteen päättymisen ajankohdan mukaan siinä kunnossa, missä rakennus silloin on,
- huomioon ei oteta maan arvon kohoamista, rakennuksen mahdollista tuottoa, eikä ylellisyyslaitteita, eikä laitteita ja/tai rakennelmia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen ja

- oletuksella, että maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa olisi jatkettu markkinaehtoisella maanvuokralla ja vastaavilla ton-teilla vuokrasopimuksen päättymisen ajankohtana noudatetuin ta-vanomaisin ehdoin 30 vuodeksi.

Lunastuskorvauksen maksamisen edellytyksenä on, että vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa. Vuokranantajalla on oikeus kuitata lunastuskorvauksesta mahdolliset tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet saatavat, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle tai jäljempänä mainituin ta-voin pantinhaltijoille.

Lunastuskorvausta ei suoriteta, mikäli vuokrasuhde päätetään vuokra-laisen vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella.

Lunastuskorvausta ei suoriteta myöskään, mikäli vuokranantaja tarjoaa ennen vuokra-ajan päättymistä vuokralaiselle vuokra-ajan pidentämistä tuolloin kaupungin vastaavanlaisissa maanvuokrauksissa käyttämin ta-vanomaisin ehdoin ja käyvällä vuokralla vuokra-alueen sijainti, käyttö-tarkoitus ja ominaisuudet huomioon ottaen vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi, mutta vuokralainen ei hyväksy tarjousta.

Mikäli vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pi-dennetään, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus pidennetyn vuokra-ajan loppuun tai siihen saakka, kunnes so-pimus muutoin lakkaa.

Mikäli vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin on vahvistettu velan vakuudeksi kiinnityksiä, vuokranantaja suorittaa pan-tinhaltijoille, edellä mainitun lunastushinnan vuokranantajan tämän vuokrasopimuksen perusteella olevat saatavat vähennettynä etuo-i-keusjärjestyksen mukaisesti todellisia saatavia vastaan, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

15 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupun-gin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle nimeään sekä koti-paikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perus-tuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteelli-sesti vuokralaisen viimeksi kaupungille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle vii-meistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähe-tetty kaupungille viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

16 §

Sopimussakko Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kuusikymmentäkolmetuhatta (63 000) euroa edellyttäen, että vuokranantaja on kirjallisesti huomauttanut laiminlyönnistä ja varannut vuokralaiselle kohtuullisen ajan korjata menettelynsä sopimusvelvoitetta vastaavaksi.

17 §

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

18 §

Aiempi käyttö Vuokra-alueella on sijainnut rakennus, joka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Vuokra-alueella sijaitsee käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

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.

19 §

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.

20 §

Energiakaivot Vuokralaisella on oikeus maalämmön hyödyntämiseksi ja rakennusten viilentämiseksi toteuttaa vuokra-alueelle tavanomaisia enintään noin

1 000 metrin syvyisiä energiakaivo- ja laitteistoinen 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 tasaisen energijärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Selvyden vuoksi todetaan, ettei vuokranantaja korvaa asiassa mahdollisia välillisiä vahinkoja, kuten korvaavasta järjestelmästä aiheutuvaa energian käyttökustannusten ja/tai energijärjestelmän ylläpitokustannusten nousua.

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

Lisäehdot

22 §

Asemakaava

Vuokralainen on tietoinen, että alueella on vireillä asemakaavamuutos nro 12769 (HEL 2021-011296). Uuden asemakaavan mukaisista vuokra-alueen muutoksista sovitaan vuokralaisen ja vuokranantajan välillä erikseen.

21 §

Toteutusvelvoite

Vuokralaisen tulee toteuttaa kaupunkiympäristölautakunnan 21.5.2024 § 289 hyväksymän kilpailuehdotuksen mukainen hanke tai vähintäänkin siinä esitettyjä perusratkaisuja ja laatutasoa noudattava hanke sisältäen tanssipaviljongin ja kartanon päärakennuksen kunnostamisen kahden ja puolen vuoden (2 vuotta 6 kuukautta) kuluessa asemakaavamuutoksen nro 12769 (HEL 2021-011296) lainvoimaistumisesta. Suunitelluille tonteille yhteensä toteutettava rakennusoikeus saa olla enintään 2 500 k-m². Vuokralaisen tulee määräaikaan mennessä ilmoittaa hankkeen valmistumisesta vuokranantajalle ja esittää samalla hyväksyttäväksi selvitys toteutetuista toimenpiteistä kuvamateriaaleineen.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä tässä kohdassa määrätyn velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua määräaika.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupunki vastaa asemakaavamuutoksen nro 12769 valmistelukustannuksista ja vuokralainen vuokra-alueelle toteutettavan hankkeen sekä sen lupien kustannuksista.

23 §

Rakenteet vuokra-alueella

Vuokra-alueelle ei saa ilman vuokranantajan lupaa rakentaa lisärakenteita kuten terasseja tai aitoja eikä sille saa sijoittaa valomainoksia lukuun ottamatta alueella sijaitsevaa infotaulua. Rakennusten toiminnan kannalta välttämättömien mainoslaitteiden tulee sopia kulttuuriympäristöön ja niiden luvanvaraisuus tulee tarkistaa rakennusvalvonnasta.

Terassikalusteiden tulee olla soveltuvin osin kulloinkin voimassa olevien Helsingin kaupungin terassiohjeiden mukaiset ja niiden tulee sopia kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja Meilahden kartanopuiston kokonaisuuteen.

24 §

Putket ja johdot puisto-alueella

Vuokralaisella on tämän maanvuokrasopimuksen voimassa ollessa oikeus käyttää kaupungin johtokartalta ilmeneviä, osin kaupungin yleisellä alueella sijaitsevia vesi-, jätevesi- ja hulevesiputkia sekä sähköjohtoja, jotka palvelevat vuokralaisen omistamia rakennuksia. Vuokralainen myös vastaa vuokra-aikanaan kustannuksellaan käyttämistään em. johdoista ja putkista runkolinjojen liitoskohtiin/liittymiin asti.

25 §

Vuokra-alueen kehittäminen ja hoito Vuokra-alueen hoidossa ja kehittämisessä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevan asemakaavan määräyksiä siten, että alueen merkitys puutarhakulttuurin erikoiskohteena säilyy. Alueita tulee muutoinkin ylläpitää luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot huomioiden. Vuokralaisen tulee hyväksyttää alueen valaistus- ja pihasuunnitelmat Helsingin kaupungin kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelulla ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Vuokra-alueen tulee liittyä saumattomasti julkiseen puistotilaan.

26 §

Liito-oravat Vuokra-alue sijaitsee osittain liito-oravien asuinalueella, ja vuokralaisen tulee huolehtia, että vuokralaisen toiminta tai rakentaminen alueella ei heikennä liito-oravien elinolosuhteita.

27 §

Alueen sähkötekniset järjestelyt Selvyyden vuoksi todetaan, että maanvuokrasopimuksen laatimishetkellä rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus on vastannut vuokra-alueen sekä läheisen puistoalueen laitteistojen sähköteknisistä ratkaisuksista, ja maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä ei ole ollut selvää millaisia järjestelyjä alueelle on toteutettu. Edellä mainituilla ratkaisulla tarkoitetaan sellaisia riippuvuusjärjestelyjä, joita ei ole toteutettu siten, että sähkökustannukset kohdistuvat aiheuttamisperiaatteella laitteiston omistajalle. Mikäli tällaisia järjestelyjä myöhemmin ilmenee, tulee vuokralaisen sopia kustannusten kohdistamiseksi tarvittavista järjestelyistä kaupungin yleiset alueet -palvelun kaupunkitekniikkayksikön kanssa.

28 §

Tekniset liittymät ulkopuolisiin laitteistoihin Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen ulkopuolisella puistoalueella sijaitsee vuokralaisen omistaman museorakennuksen sähkö- ja vesiliittymistä riippuvaisia laitteistoja, joista vuokralaisen tulee sopia omaisuuden omistavien tahojen kanssa. Vuokranantajan tiedossa ovat seuraavat laitteistot:

- Helsingin taidemuseosäätiö sr:n (HAM) hallinnoima, Helsingin kaupungin omistama taideteos (suihkulähde) ”Teetä kahdelle”, jota koskee Helsingin kaupungin ja HAMin välillä erillinen kunnossapitoa koskeva sopimus (allekirjoitettu maaliskuussa 2023). Vuokralainen on velvollinen sallimaan teoksen edellyttämän sähkön ja vedenkäytön kaupungin kustannuksella sekä kunnossapitotoimien edellyttämät mahdolliset käynnit museorakennuksen teknisissä tiloissa. Vuokralaisen tulee sopia tarkemmista järjestelyistä kustannuksista ja teknisistä järjestelyistä vastaavan Kaupungin yleiset alueet -palvelu kanssa.
- Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) vesi-/jätevesipumppaamo, jonka sähköt tulevat museorakennuksesta. Vuokralainen on velvoitettu sallimaan HSY:n pumppaamon edellyttämän sähkön-

käytön siihen saakka, kunnes HSY:n saa järjestettyä erillisen sähköliittymän. Vuokralaisen tulee sopia tarkemmista järjestelyistä HSY:n kanssa.

29 §

Muuntamotila

Vuokra-alueella sijaitsevaan taidemuseorakennukseen on kaupungin vaatimuksesta sijoitettu muuntamotila, joka on luovutettu Helen Sähköverkko Oy:n käyttöön erillisellä sopimuksella.

Vuokralainen on veloitettu sallimaan tilojen käytön Helen Sähköverkko Oy:lle tilojen suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannusten maksamisesta Helsingin kaupungin alueella tavanomaisesti noudatettavin ehdoin.

Helen Sähköverkko Oy:n luopuessa tiloista, kaupungilla on oikeus osoittaa muuntamolalle varatun tilan käyttöoikeus tarvittaessa kolmannelle edellä mainituin ehdoin, mikäli se tulee vastaavaan käyttöön.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Vuokralaisen tulee sopia rakennuksen kunnostus- ja muutostöiden vaikutuksista sekä niihin liittyvistä järjestelyistä muuntamotilan haltijan kanssa.

30 §

Reitit ja kulkuyhteydet

Vuokralaisen tulee sallia vuokra-aluekarttaan merkityn vuokra-alueen osan käyttö osana yleistä kulkureittiä puistoalueelta Tamminiementielle asemakaavaluonnoksessa nro 12769 suunnitellulle kevyen liikenteen väylälle.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella sijaitsevalla osalla edellä mainitun kulkuyhteyden kaikesta kunnossapidosta (ml. talvikunnossapidon ja liukkaudentorjunnan).

Vuokralaisen tulee toteuttaa suunnitellulle tontille 15646/1 uusi ajoliittymä vuokra-aluekartassa osoitettuun sijaintiin kahden (2) vuoden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen alkupäivästä. Ajoliittymä tulee toteuttaa siten, että aluetta rajaavan aidan yleisilme muuttuu mahdollisimman vähän. Tätä ennen vuokralaisen tulee huolehtia, että ajo vuokra-alueelle ei aiheuta vaaraa tai vahinkoa kaupungin hallinnassa oleville puistoreiteille. Vuokralainen on tietoinen, että Meilahden puistoalueen reiteillä ei ole kaupungin talvikunnossapitoa.

31 §

Oikeus vuokra-ajan pidentämiseen

Vuokralaisella on oikeus saada vuokra-aikaa jatkettua 31.10.2074 saakka, jos kaupunginvaltuusto (tai sen osoittama toimielin) hyväksyy myöhemmin vuokra-ajan jatkamisen sallivat vuokrausperiaatteet.

32 §

Tämä maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti rakennusta koskevan kauppakirjan kanssa.

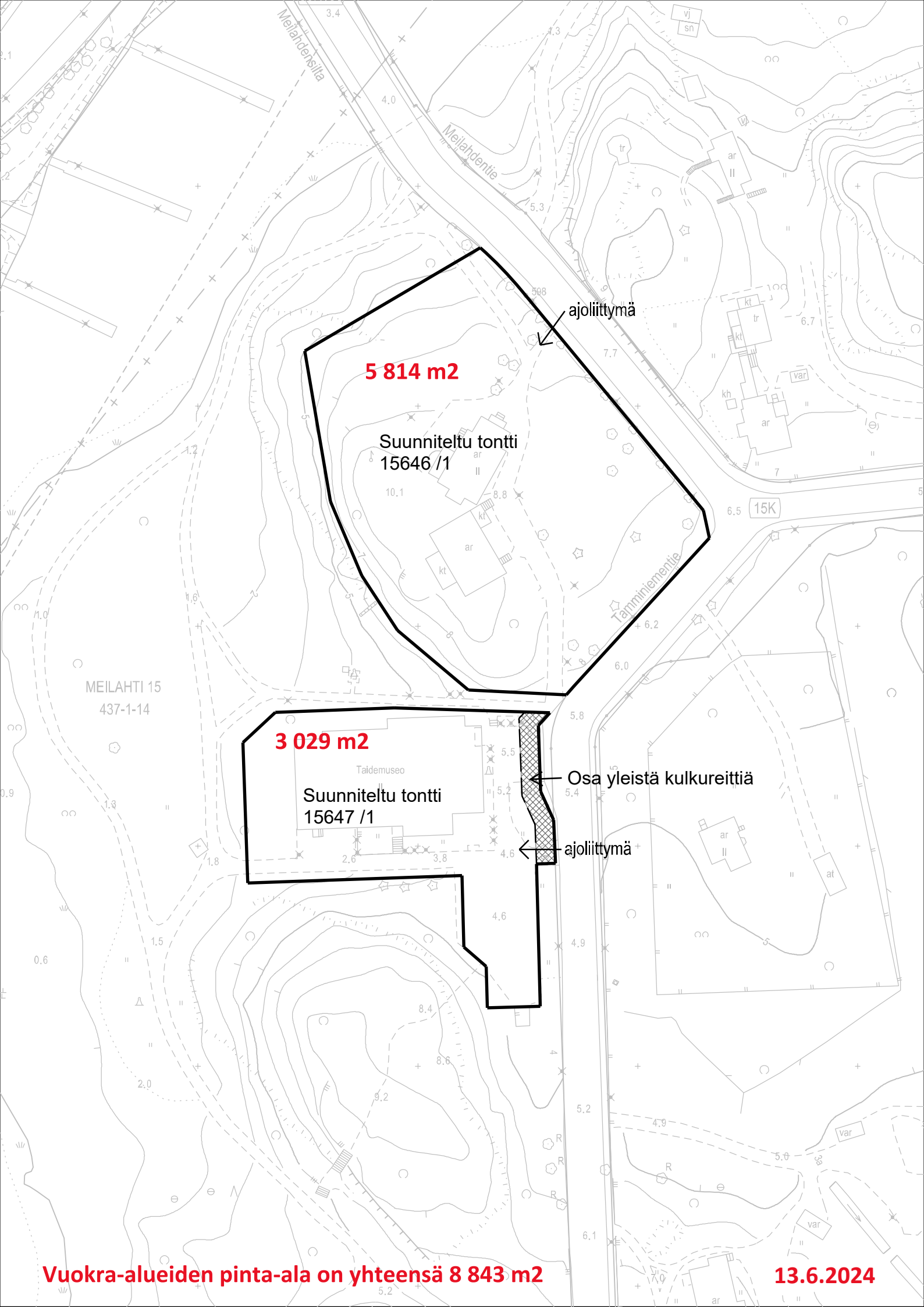
Liitteet:

Liite 1: Vuokra-aluekartta

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

Helsingissä kuun päivänä 202x

Helsingin kaupunki



5 814 m²

Suunniteltu tontti
15646 /1

3 029 m²

Taidemuseo
Suunniteltu tontti
15647 /1

ajoliittymä

Osa yleistä kulkureittiä

ajoliittymä

Vuokra-alueiden pinta-ala on yhteensä 8 843 m²

13.6.2024