

Maanvuokrasopimusluonnos konseptikilpailun liitteeksi

Mikäli vuokraus tehdään alkuvaiheessa perustettavan yhtiön lukuun:

- a) vuokraukselle myönnetään vapaa siirto oikeus vasta kun yhtiö on perustettu ja vuokraoikeus on siirretty perustetun yhtiön nimiin
- b) vakuus tulee toimittaa omavelkaisena pankkitakauksena, pankkitalletustodistuksella, jossa on kuittaamattomuustodistus tai vuokranantajalle maksettuna rahasummana, joka vaihdetaan luonnoksessa olevan vakuusehdon mukaiseksi vasta, kun vapaa siirto-oikeus on myönnetty

MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO

L1135-20

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Kotieläintilaksi ja maatilamatkailutarkoituksiin maanvuokralain (258/1966) 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

VUOKRA-AIKA

Allekirjoituspäivästä – 30 vuotta

VUOKRA-ALUE

Liitekarttoihin 1-5 merkityt yhteensä noin 49 254 m²:n suuruiset alueet.

Kiinteistötunnukset
91-404-1-2 (43 961 m²)
91-421-1-5 (29 m²)
91-421-1-6 (3 215 m²)
91-421-1-9 (262 m²)
91-421-1-10 (1 787 m²)

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2026 saakka 20 000 euroa.

Vuokra perustuu viiden prosentin vuotuisen tuottoon sekä vuokrattavan alueen pinta-alaan 49 254 m² sekä pääoma-arvoon 0,35 euroa/m² (ind. 1951 = 100).

Huhtikuun 1. päivästä 2026 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 861,94 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.

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 kaupunginhallituksen 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 kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa panttusta 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. Vuokralainen ei kuitenkaan tällöin vapaudu miltään osin tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista eikä vastuista suhteessa vuokranantajaan.

4 §

Vakuudet

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

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 viisikymmentätuhatta (50 000) euroa.

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 tai olemassa olevien rakennusten muutospiirustukset, sen lisäksi mitä niiden käsitte-lystä on erikseen määrätty, esitettävä kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

6 §

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

Vuokra-alueella sijaitsee 28 vuokralaisen omistamaa rakennusta ja rakennelmaa, joista 14 on suojeltu asemakaavassa nro 9540. Rakennukset, niiden kerrosalat ja suojelumerkinnot sekä suojelumerkinnoista johdettavat sopimusehdot on kirjattu tämän maanvuokrasopimuksen liitteenä nro 2 olevaan luetteloon vuokra-alueella maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä sijaitsevista rakennuksista ja rakennelmista.

Edellä mainitussa listassa kohteena nro 2 olevasta palaneesta Niskalan päärakennuksesta on teetetty rakennushistoriallinen selvitys (RHS).

Rakennusten kunnostustoimenpiteet tulee toteuttaa asemakaavan määräysten (ml. suojelumääräykset) mukaisesti edellä mainituissa selvityksissä esiin tuodut arvot ja rakennusten ominaispiirteet säilyttävällä tavalla.

Vuokra-alueella olevia rakennuksia ei saa kokonaan tai osittain purkaa ilman kaupungin lupaa.

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 §

Maa-ainekset ja puut Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottopaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

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

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee Helsingin kaupungin toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

8 §

Hoitovelvollisuus Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa ja siistinä 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.

9 §

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 siltä osin kuin jäljempänä tässä maanvuokrasopimuksessa ei ole muuta sovittu.

10 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

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

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu). 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 viivästyisestä, 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.

11 §

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.

12 §

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.

13 §

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.

14 §

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.

15 a §

Toimenpiteet vuokra-ajan päätyessä

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan ja omistusoikeuden sillä oleviin suojeltuihin rakennuksiin

ainesosineen, tarpeistoineen ja liittyvineen kolmen (3) kuukauden kuluessa 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, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan kuuden (6) kuukauden kuluessa 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.

15 b §

Lunastuskorvaus

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan ja omistusoikeuden sillä oleviin suojeltuihin rakennuksiin ainesosineen, tarpeistoineen ja liittymineen kolmen (3) kuukauden kuluessa 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 sijaitsevat vuokralaisen suojellut rakennukset sekä maksamaan niistä lunastuskorvauksen kolmen (3) kuukauden kuluessa 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 tonteilla vuokrasopimuksen päättymisen ajankohtana noudatetuin tavanomaisin 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 tavoin pantinhaltijoille.

Lunastuskorvausta ei suoriteta, mikäli vuokrasuhde päätetään vuokralaisen vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella.

Lunastuskorvausta ei suoriteta myöskään, mikäli vuokranantaja tarjoaa ennen vuokra-ajan päättymistä vuokralaiselle vuokra-ajan pidentämistä tuolloin kaupungin vastaavanlaisissa maanvuokrauksissa käyttämin tavanomaisin ehdoin ja markkina-arvoon perustuvalla vuokralla vuokra-alueen sijainti, käyttötarkoitus ja ominaisuudet huomioon ottaen vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi, mutta vuokralainen ei hyväksy tarjousta.

Mikäli vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus pidennetyin vuokra-ajan loppuun tai siihen saakka, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

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

16 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle nimeään sekä kortipaikka- 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.

17a §

Sopimussakko

Mikäli vuokralainen ei noudata tämän vuokrasopimuksen ehtoja tai sen perusteella annettuja määräyksiä, eikä vuokranantajan kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan vuokranantajan määräämässä kohtuullisessa ajassa, vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kustakin olennaisesta sopimusrikkomuksesta enintään 200 000 euroa ja kustakin vähäisemmästä sopimusrikkomuksesta enintään 100 000 euroa.

Olennainen sopimusrikkomus on esimerkiksi se, ettei vuokralainen noudata edellä mainitulla tavalla vuokrasopimuksen kohtien 1 § Vuokranmaksu, 15 a § Toimenpiteet vuokrasopimuksen päättyessä ja vuokrasopimuksen käyttötarkoitukseen liittyviä velvoitteitaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrasopimuksen 6 §:n mukaisen rakentamisvelvoitteen tai vuokrasopimuksen 29 §:n mukaisen kunnostamisvelvoitteen määräajan laiminlyönnin osalta perittävästä erityisestä sopimussakosta mainitaan kohdassa 17b §.

17b §

Eriytynen sopimussakko

Mikäli vuokralainen laiminlyö kohdassa 6 sovitun rakentamisvelvoitteen tai kohdassa 29 sovitun kunnostamisvelvoitteen määräaikojen suhteen, vuokranantajalla on oikeus periä vuokra-alueesta ensimmäiseltä vuodelta kaksinkertaista vuokraa ja sen jälkeiseltä ajalta kolminkertaista vuokraa siltä ajalta, kun kunnostamisvelvoite on täyttämättä.

Eriytistä sopimussakkoa ei kuitenkaan peritä, jos määräajan noudattamatta jättäminen ei johdu vuokralaisesta. Vuokralainen on tällöin velvollinen luotettavasti selvittämään vuokranantajalle sen hyväksymällä tavalla, ettei esimerkiksi rakennusluvan myöntämisen viivästyminen ja/tai tontin rakentamiskelvottomuus ole aiheutunut vuokralaisen vastuulla ja vaikutuspiirissä olevista seikoista. Muussa tapauksessa erityistä sopimussakkoa peritään.

18 §

Vahingonkorvaus

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

19 §

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella on sijainnut rakennuksia, joita on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Vuokra-alueella saattaa sijaitsee käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

Mikäli alueella suoritetaan uudisrakentamista, 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.

20 §

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.

21 §

Energiakaivot Vuokralaisella on oikeus maalämmön hyödyntämiseksi ja rakennusten viilentämiseksi toteuttaa vuokra-alueelle tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä energiakaivoja laitteistoineen 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 energia-kaivojen 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 energiajärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokranantaja korvaa asiassa mahdollisia välillisiä vahinkoja, kuten korvaavasta järjestelmästä aiheutuvaa energian käyttökustannusten ja/tai energiajärjestelmän ylläpitokustannusten nousua.

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

Lisäehdot

22 §

Uudisrakentaminen vuokra-alueella

Uudisrakentamisen tulee sopia muodoltaan, mittasuhteiltaan, rakennustavaltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan ja ympäristöön.

Vuokralainen on vuokra-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa velvollinen muun ohella noudattamaan:

- vuokra-aluetta koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä rakennusluvan yhteydessä tai muutoin rakentamisessa noudatettavaa poikkeamispäätöstä,
- kulloinkin voimassa olevaa vuokranantajan laatimaa toimintaohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut", ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita tai vuokranantaja toisin määrää, ja
- muita mahdollisia hankkeen toteuttamisen edellyttämiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita

Vuokralaisen tulee selvittää rakentamistoimenpiteiden luvanvaraisuus Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelulta ja hankkia kustannuksellaan tällaiset ja muut tarvittavat luvat ennen rakennus- tai muihin luvanvaraisiin toimenpiteisiin ryhtymistä. Vuokralainen vastaa lupahakemuksista ym. rakentamiseen liittyvistä kustannuksista siinäkin tapauksessa, että rakennustoimenpiteelle ei myönnetä lain tai tämän sopimuksen edellyttämiä lupia.

23 §

Muut rakenteet

Vuokra-alueelle ei saa rakentaa lisärakennelmia, terasseja tai aitoja ilman kaupungin lupaa. Edellä mainittu ei kuitenkaan koske maisemaan sopivien eläinaitauksien rakentamista vuokra-alueelle.

Vuokra-alueelle sijoitettavien mainoslaitteiden, opasteiden ja ulkokalusteiden tulee sopia kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Vuokra-alueelle ei saa sijoittaa valomainoksia.

Edellä mainittujen rakenteiden sijoittamisessa tulee noudattaa soveltuvin osin, mitä tämän sopimuksen kohdassa 22 § on sanottu uudisrakentamisesta.

Vuokraus ei oikeuta kaivutöiden suorittamiseen kaupungin yleisillä alueilla ilman asianmukaisia kaivulupia.

24 §

Vuokralaisen oikeus käyttää vuokra-alueen ulkopuolella olevia kulkureittejä ja niiden kunnossapito

Vuokralaisella on oikeus käyttää liitteisiin nro 1-5 punaisella merkittyjä kulkureittejä vuokra-alueille kulkemiseen.

Vuokralainen vastaa yksin edellä mainittujen reittien kunnossapidosta (ml. talvikunnossapidon sekä liukkaudentorjunnan). Alueen yleistä käyttöä ei saa kuitenkaan estää aidoin tai muilla esteillä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittujen kulkuyhteyksien kunnossa- ja ylläpidon tulee vastata vähintään muun ympäröivän yleisen alueen kulkuyhteyksien kunnossa- ja ylläpitoa.

25 §

Kulkureitit vuokra-alueella

Vuokralaisen tulee pitää vapaana ja yleisessä käytössä liitteisiin nro 1-5 sinisellä merkittyjä kulkureittejä. Edellä mainittujen reittien tulee liittyä saumattomasti muihin yleisen alueen kulkureitteihin eikä niillä kulkemista saa estää aidoin tai muilla esteillä.

Edellä mainittujen vuokra-alueella sijaitsevien kulkuyhteyksien kunnossa- ja ylläpitovastuu (ml. talvikunnossapito) on vuokralaisella ja vuokralainen vastaa edellä mainittujen reittien turvallisuudesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittujen kulkuyhteyksien kunnossa- ja ylläpidon tulee vastata vähintään muun ympäröivän yleisen alueen kulkuyhteyksien kunnossa- ja ylläpitoa.

26 §

Vuokra-alueen hoidon erityisehdot

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueet ovat asemakaavassa nro 9540 maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita. Aluetta tulee hoitaa ja uudistaa asemakaavamääräysten mukaisesti sekä Haltialan ja Niskalan hoito- ja kehittämissuunnitelmassa 2021-2030 esiin tuodut arvot ja alueen ominaispiirteet säilyttävällä tavalla.

Kaikki asemakaavamääräyksistä (asemakaava nro 9540) poikkeavat maisemaan vaikuttavat muutostyösuunnitelmat tulee, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, toimittaa vuokranantajalle hyväksyttäväksi.

27 §

Muinaisjäännökset

Vuokralainen on tietoinen, että Haltialan ja Kellarimäen vuokra-alueilla sijaitsee muinaisjäännöksiä ja että kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kiellettyä.

Mikäli muinaismuistoalueeseen kuuluvalla vuokra-alueen osalla on tarpeellista suorittaa tavanomaisia kukkaistutuksia syvemmälle maahan kajoavaa toimintaa (kuten puiden poistoa, juurakoiden repimistä, puiden istutuskuoppien kaivuuta tai kunnallisteknistä tai puiston ylläpitoon liittyvää kaivuuta), tulee toimenpiteet suunnitella yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

28 §

Kunnallistekniset liittymät

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia tai vuokra-aluetta ei ole liitetty viemäriverkostoon ja että HSY ei tarjoa tontin rajalle saakka ulottuvaa kunnallisteknistä vesi- tai viemäri liittymää.

Vuokralaisella on oikeus tämän maanvuokrasopimuksen voimassa ollessa oikeus pitää osin kaupungin yleisellä alueella sijaitsevaa, vuokralaisen rakennuksia palvelevaa yksityistä vesijohtoa. Edellä mainitun vesijohdon sijainti näkyy liitteenä nro 7 olevalta liitoskohtakartalta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan em. johdon kunnossapidosta ja uudistamisesta HSY:n runkolinjan liitoskohtaan saakka. Lisäksi vuokralainen vastaa edellä mainitulla tavalla omistamansa kesävesiputkiston kunnossapidosta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitut yksityiset vesijohdot ovat siirtyneet vuokralaisen omistukseen maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä allekirjoitetulla rakennusten kauppakirjalla.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan myös muiden tarvitsemiensa kunnallisteknistien liittymien luvista, suunnittelusta ja rakentamisesta sähköverkkoyhtiön ja HSY:n tarjoamiin (tai paikallisen yksityisen omistajatahon kanssa sopimiinsa) liitoskohtiin saakka sekä asianmukaisen jätevesihuollon järjestämisestä.

Tämä maanvuokrasopimus ei oikeuta vuokralaista suorittamaan kaivutöitä yleisillä alueilla.

29 § (v)

Kunnostusvelvoite Vuokralaisen tulee kunnostaa vuokra-alueella sijaitseva, palanut Niskalan talousrakennus (kohde nro 1 liitteessä nro 6) kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta siten, että asianomainen viranomaisen hyväksyy rakennuksen käyttöön otettavaksi. Muut alueella olevat rakennukset on edellä mainitussa määräajassa kunnostettava ulkoisesti siistiin kuntoon.

Vuokralaisen tulee määräajan päättymiseen mennessä toimittaa vuokranantajalle selvitys suoritetuista toimenpiteistä valokuvineen sekä kunnostettavan talousrakennuksen käyttöönottoa koskeva viranomaisen hyväksyntä.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää edellä mainittua määräaika.

30 §

Henkilökunnan asunto Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alue on osoitettu tässä maanvuokrasopimuksessa kotieläintila- ja maatilamatkailutarkoituksiin.

Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää eikä sallia toisen käyttää vuokraaluetta eikä sillä olevia rakennuksia asumiseen lukuun ottamatta liitteeseen kohteiksi nro 6, nro 5 (100154688C), nro 13 (100154693J), nro 17 (100154692H) ja nro 18 (100154691F) merkityjä rakennuksia, jotka saa osoittaa vuokralaisen toiminnan tai alueen valvonnan edellyttämän henkilökunnan asumiseen.

31 §

Ravintolarakennus Vuokralainen on tietoinen, että liitteeseen nro 6 kohteeksi nro 17 (100154692H) merkityssä rakennuksessa on kesken rakennuslupaprosessi, jolla rakennuksen käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa asuinrakennuksesta ravintolaksi. Rakennuksen käyttäminen ravintolana on sallittu edellyttäen, että rakennusvalvonta on hyväksynyt rakennuksen em. käyttöön, lopputarkastus on suoritettu ja vuokralainen on toimittanut vuokranantajalle lopputarkastuspöytäkirjan.

32 §

Suojellut eläinlajit Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen läheisyydessä on todettu lepakoesiintymiä sekä liito-oravien kulkureittejä. Edellä mainitut lajit ovat luonnonsuojelulain (9/2023) 69 §:n mukaan rauhoitettuja ja vuokralainen ei saa toiminnallaan heikentää em. lajien elinolosuhteita. Vuokralaisen tulee mm. hyväksyttävä ulkovalaistukseen muutoin merkittävästi vaikuttavat suunnitelmat kaupungin ympäristöpalveluilla.

Tämä maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti rakennusta koskevan kauppakirjan kanssa.

Liitteet

- Liite 1: Vuokra-aluekartta NA52/25026a
- Liite 2: Vuokra-aluekartta NA52/25026b
- Liite 3: Vuokra-aluekartta NA52/25026c
- Liite 4: Vuokra-aluekartta NA 52/25027
- Liite 5: Vuokra-aluekartta NA 52/25028
- Liite 6: Lista rakennuksista ja suojelumerkinnot
- Liite 7: Liitoskohtakartta

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

Helsingissä kuun päivänä 202x

Helsingin kaupunki

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT 1:1000 / A3 NA52/25026a

Kartta n:o

Kunta
Helsinki

Kaupunginosa
35. Tuomarinkylä

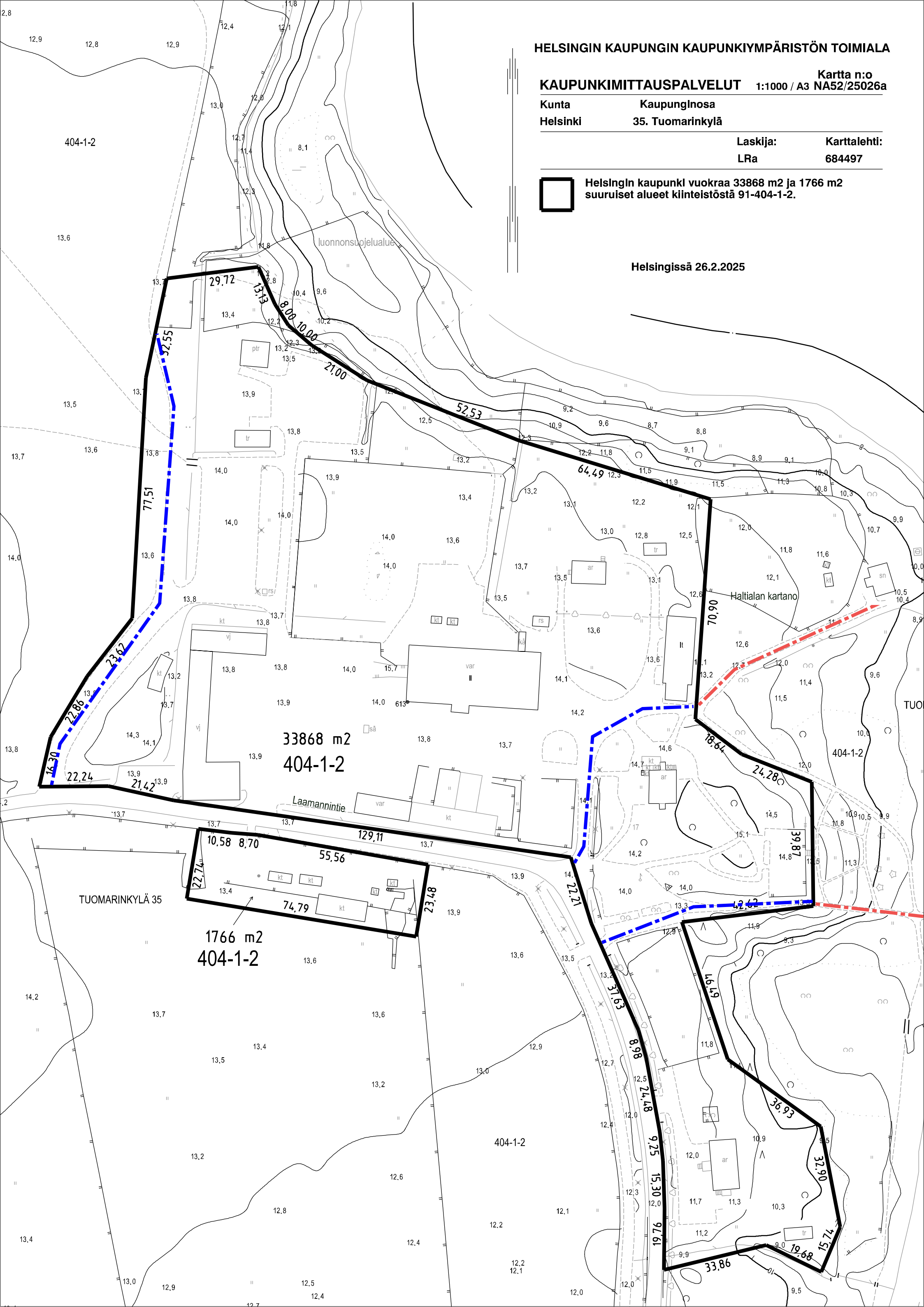
Laskija:
LRa

Karttalehti:
684497



Helsingin kaupunki vuokraa 33868 m² ja 1766 m² suuruiset alueet kiinteistöstä 91-404-1-2.

Helsingissä 26.2.2025



33868 m²
404-1-2

1766 m²
404-1-2

TUOMARINKYLÄ 35

Haltialan kartano

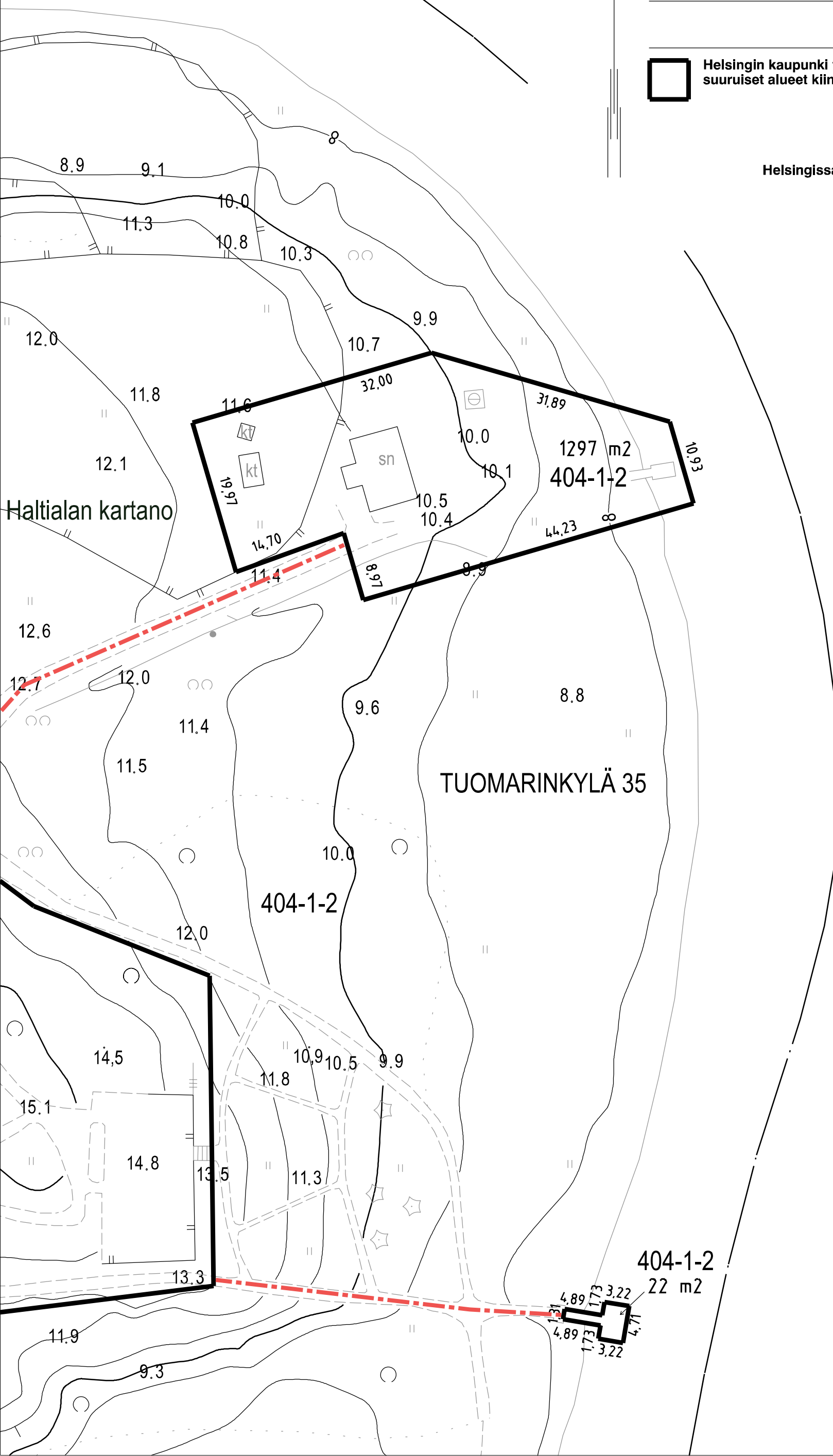
Laamannintie

TUO



Helsingin kaupunki vuokraa 1297 m² ja 22 m² suuruiset alueet kiinteistöstä 91-404-1-2.

Helsingissä 26.2.2025



HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT 1:500 / A4 **Kartta n:o NA52/25026c**

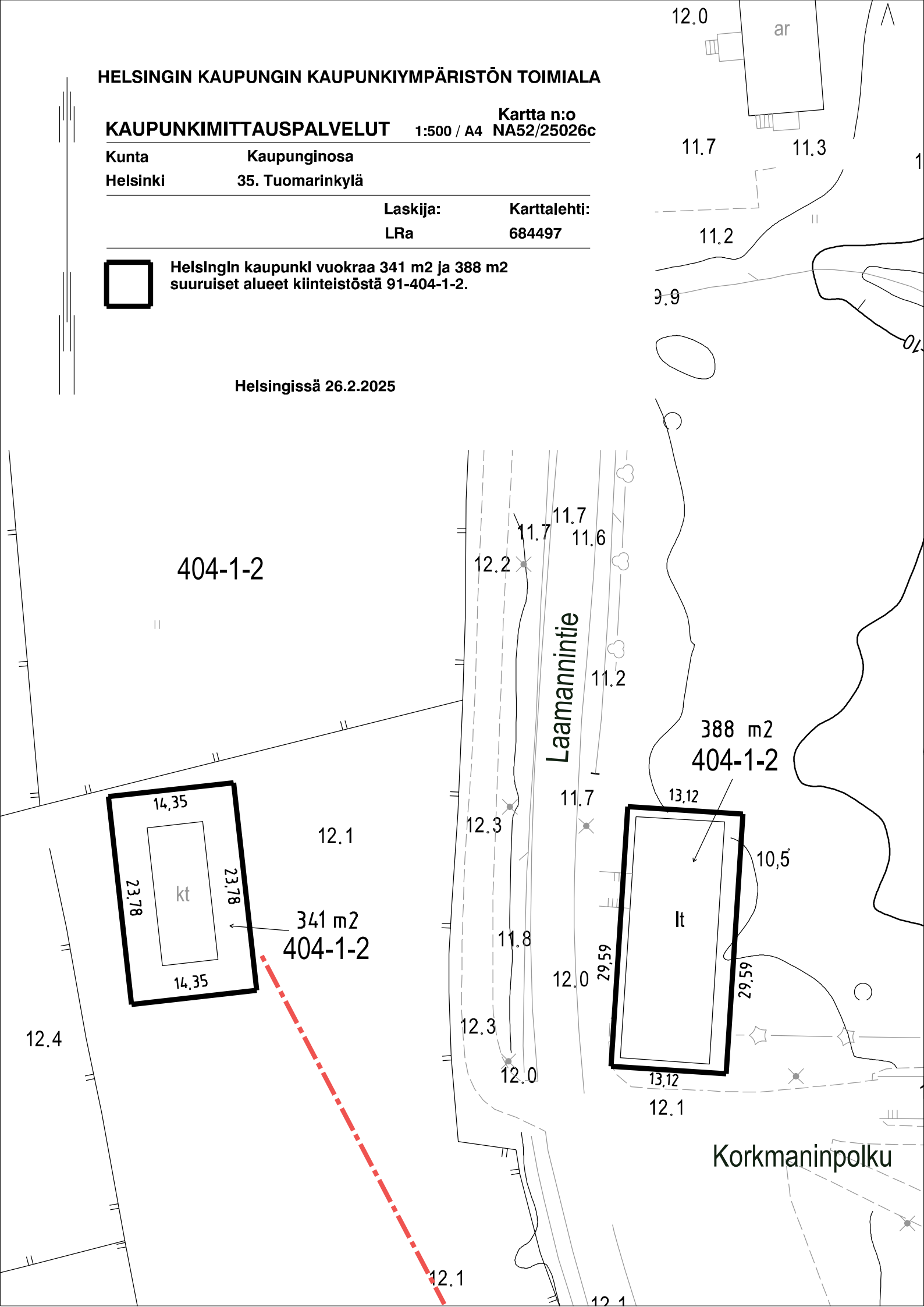
Kunta Kaupunginosa
Helsinki 35. Tuomarinkylä

Laskija: Karttalehti:
LRa 684497



Helsingin kaupunki vuokraa 341 m² ja 388 m² suuriset alueet kiinteistöstä 91-404-1-2.

Helsingissä 26.2.2025



HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT 1:1000 / A4 **Kartta n:o**
NA52/25027

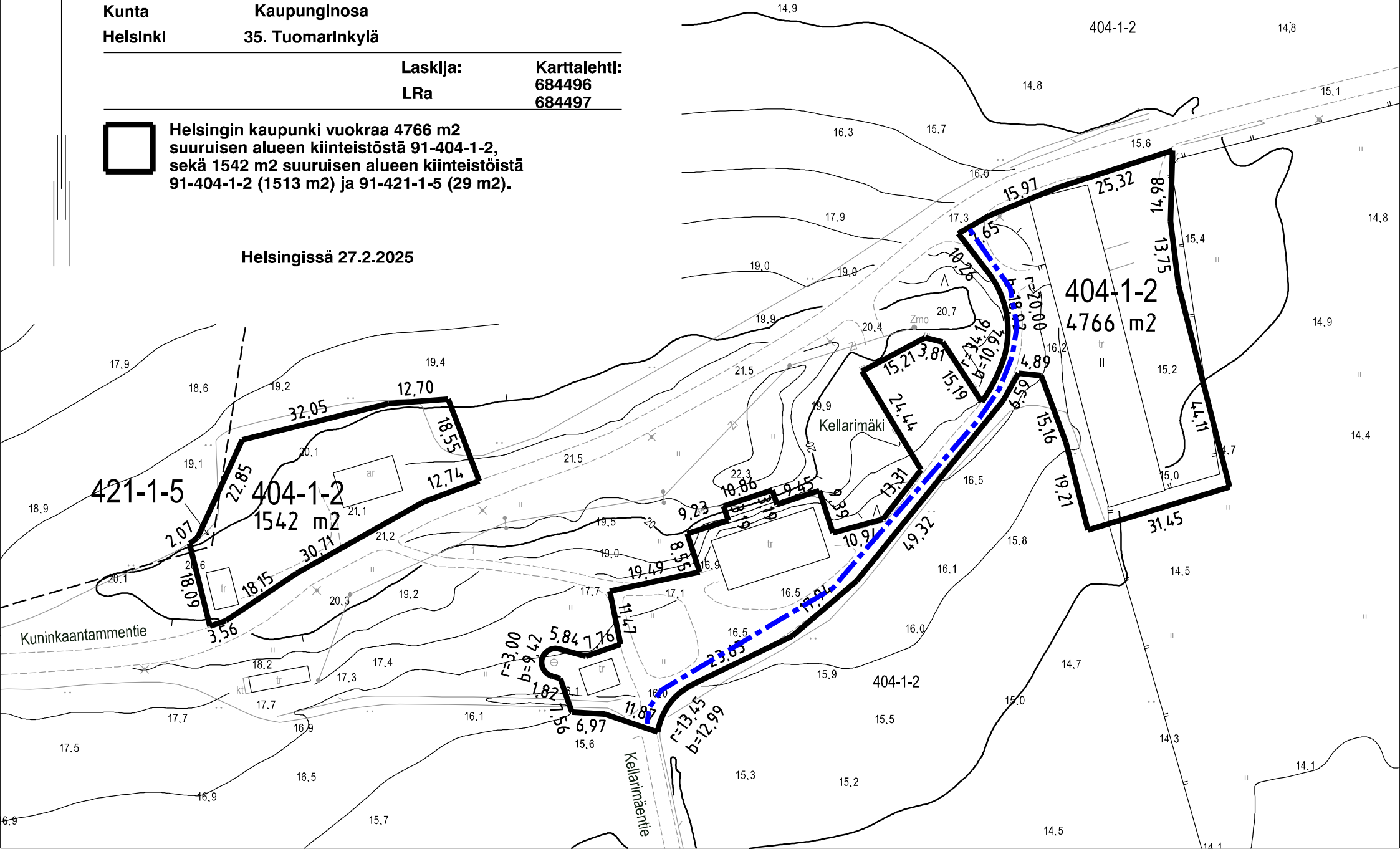
Kunta Kaupunginosa
Helsinki 35. Tuomarinkylä

Laskija: Karttalehti:
LRa 684496
684497



Helsingin kaupunki vuokraa 4766 m² suuruisen alueen kiinteistöstä 91-404-1-2, sekä 1542 m² suuruisen alueen kiinteistöistä 91-404-1-2 (1513 m²) ja 91-421-1-5 (29 m²).

Helsingissä 27.2.2025



HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT

1:500 / A3

Kartta n:o
NA52/25028

Kunta
Helsinki

Kaupunginosa
35. Tuomarinkylä

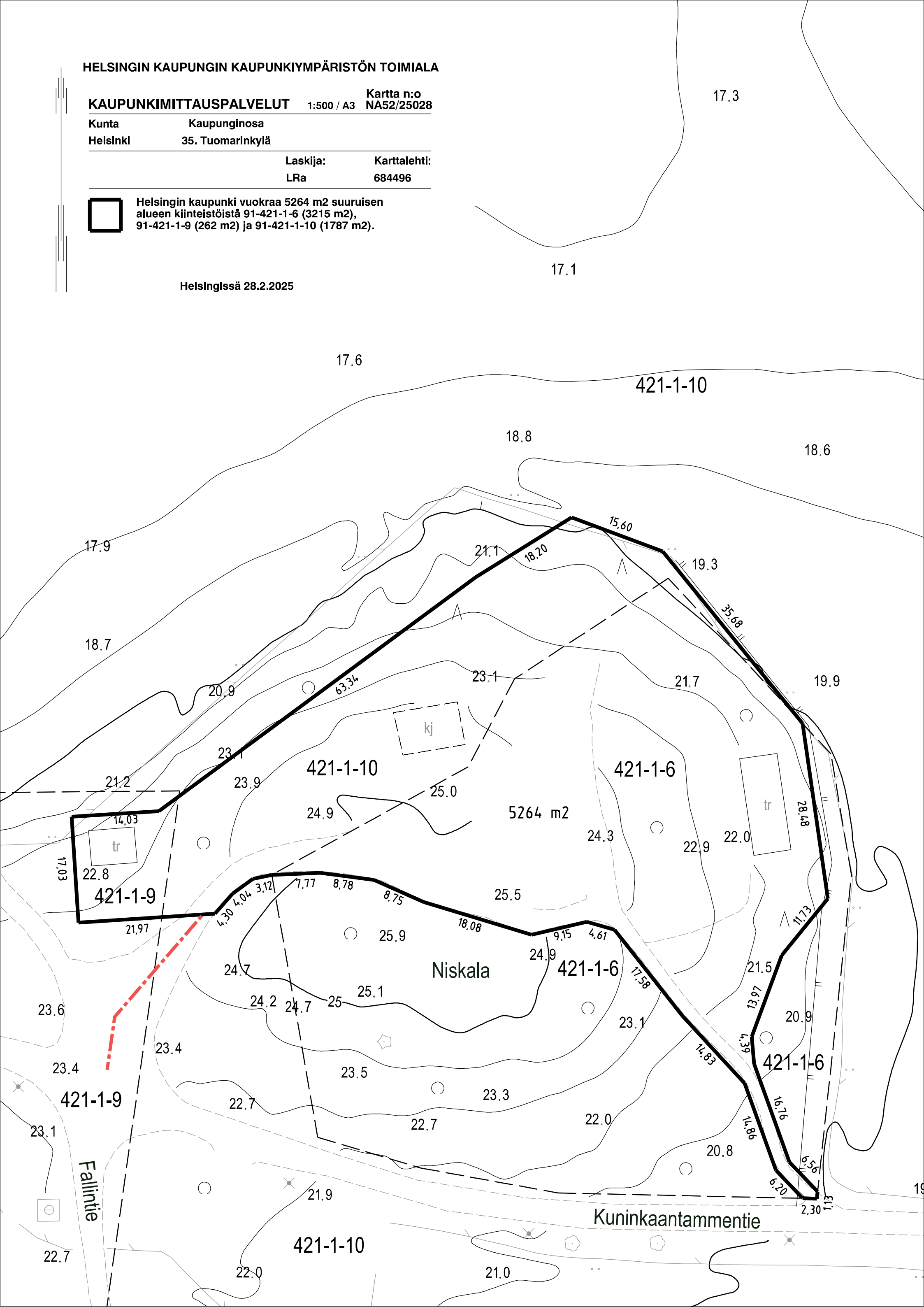
Laskija:
LRa

Karttalehti:
684496



Helsingin kaupunki vuokraa 5264 m² suuruisen alueen kiinteistöistä 91-421-1-6 (3215 m²), 91-421-1-9 (262 m²) ja 91-421-1-10 (1787 m²).

Helsingissä 28.2.2025



Liite 2

Luettelo rakennuksista ja rakennelmista

	RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT	SUOJELU-MERKINTÄ	VTJ-PRT
1	Niskala talousrakennus (palanut osittain)	sr-2	Ei pysyvää tunnusta
2	Niskalan päärakennuksen kivijalka (palanut) 37824	sr-2	101985427F
3	Niskala talousrakennus 37825	-	101985428H
4	Kellarimäen talousrakennus	-	Ei pysyvää tunnusta
5	Kellarimäen asuinrakennus 35028	sr-2	100154688C
6	Kellarimäen kuivaamo 35029		100154689D
7	Kellarimäen sauna 35042	sr-2	100154702U
8.	Kellarimäen latokuivaamo/kellarimäentalo 35030	-	100154690E
9.	Riihi /Lato 35036	sr-2	100154696M
10A.	Avokatos 35041	-	100154701T
10B.	Verstas / katos 35035	sr-2	100154695L
11.	Eläinsuoja /Maneesit 47180	-	100154705X
12.	Lampola 35043	sr-2	100154703V
13.	Asuinrakennus 35033	sr-2	100154693J
14.	Puuliiteri	-	Ei pysyvää tunnusta
15.	Sauna 35034	sr-2	100154694K
16.	Keskusvarasto 35040	sr-2	100154700S
17.	Vanha pehtoori 35032	sr-2	100154692H
18.	Asuinrakennus 35031	sr-2	100154691F
19.	Varasto 38038	sr-2	100154698P
20.	Kuusilato 35039	sr-2	100154699R
21.	Katos saunan 35034 länsipuolella	-	-
22.	Laituri saunan 35034 itäpuolella	-	-
23.	Laituri	-	-
24	Katos kuusilato -rakennuksen 35039 länsipuolella	-	-
25	3 katosta Maneesien kohdalla	-	-
A,B,C	Kuninkaantammentien eteläpuolella		
26	Haltialan kartanon kivijalka	sr-2	

Suojelumerkintöjen sisältö ja suojeluun liittyvät ehdot.

Sr-2

Suojeltava rakennus.

Rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas eikä sitä saa purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.

Liitoskohtakartta

