

## MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupunkiympäristölautakunta X.x.202X §X  
Tonttipäällikkö x.x.202X §X

VUOKRA-ALUEEN  
KÄYTTÖTARKOITUS

Asemakaavan mukainen

VUOKRANANTAJA

Helsingin kaupunki  
0201256-6  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu  
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

VUOKRALAINEN  
Y-TUNNUS

[•]

VUOKRA-AIKA

[xx.xx.202x – 31.12.20XX] \* *noiin 10 vuotta*

VUOKRA-ALUE

Helsingin kaupungin tontti 12382/7  
Kiinteistötunnus 91-12-382-7  
Pinta-ala x m<sup>2</sup>

# SOPIMUKSEN EHDOT

## 1 §

### Vuokra

Vuosivuokra on [●] euroa.

Vuokra perustuu asemakaavan mukaiseen käytetyn rakennusoikeuden kerrosalamäärään [1 610] k-m<sup>2</sup> ja yksikköhintaan seuraavasti:

[Täydennetään tarjouksen yksikköhinnalla]

Vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on [●] euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden 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 saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

## 2§

### Lohkomiskustannukset

Vuokralainen vastaa tontin lohkomiskustannuksista.

## 3 §

### 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 pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

#### 4 §

Alivuokraus

Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että kyseinen rajoitus ei koske tilannetta, jossa vuokralainen (vuokra-alueella sijaitsevan) rakennuksen vuokrauksen yhteydessä luovuttaa vuokra-alueen tai sen osan rakennuksen vuokralaisen käytettäväksi huoneenvuokrasopimuksin.

#### 5 §

Vakuus

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

#### Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin 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 [●] euroa.

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

Mikäli 1 §:n mukaista maanvuokraa tarkistetaan, vuokranantajalla on oikeus kaikissa tapauksissa parhaalla etusijalla oleviin kiinnityksiin.

#### Panttaussitoumus

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat vuokranantajalle vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluihin.

Jos vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut, eräänntyneet maksut maksamatta, vuokranantajalla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

#### 6 §

Rakentamis-  
velvollisuus

Vuokra-alueella sijaitseva rakennus on tämän vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä allekirjoitetulla kauppakirjalla siirtynyt vuokranantajan omistuksesta vuokralaisen omistukseen. Vuokra-alueella sijaitsee noin [●] k-m<sup>2</sup> suuruinen kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas rakennus, joka on lainvoimaisessa asemakaavassa suojeltu asemakaavamerkinällä sr-2.

Vuokra-alueella sijaitsevaa suojeltua rakennusta ei saa ilman vuokranantajan lupaa osittain tai kokonaan purkaa.

Vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen kunnostaminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa ja häiriötä vuokra-aluetta ympäröivälle alueelle.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta rakentamisesta hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupungin kanssa. Vuokralainen vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralaisen on rakennuksen suunnittelussa, rakennustyön suorittamisessa ja työmaan järjestämisessä otettava huomioon työmaan sijainnin asettamat erityisvaatimukset. Työmaa on jatkuvasti pidettävä yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä niin, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa. Työmaasta ei saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

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

Mikäli rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen kolmen (3) vuoden kuluessa.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakennuksen korjaustöitä tai rakennuksen uudelleenrakentamista koskevan velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä vuokrasopimus.

## 7 §

### Piirustukset

Vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tutkittavaksi.

Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai vuokra-alueelle rakennetaan lisää kerrosalaa, muutospirustukset on esitettävä kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

## 8 §

### 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.

#### 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.

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

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

#### 10 §

#### Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapidovelvollisuus

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.

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 ohjeavon 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 siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro xxx ja 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 eikä muutoin pilaannu.

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

#### 13 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia. 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.

#### 14 §

Johtoehto

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai muita vastaavia rakenteita. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupungin johtotietopalvelusta (puhelin 310 31930).

#### 15 §

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.

#### 16 §

Kunnallistekniikka

Kaupunki rakentaa vuokra-aluetta palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

#### 17 §

Energiakaivot

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-alueelle sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien (jäljempänä lämpökaivot) toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja vuokrasopimuksessa olevia ehtoja.

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 saa myöskään 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.

Vuokralaisella on oikeus maalämmön hyödyntämiseksi ja rakennuksen viilentämiseksi toteuttaa vuokra-alueella 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.

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 täyttämistä sekä korvaavan vastaavan tasoisen energijärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Selvyyden 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.

## 18 §

Toimenpiteet  
vuokra-ajan  
päätyessä

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan ja omistusoikeuden sillä sijaitseviin rakennuksiin ainesosineen, tarpeistoinen ja liittymineen kolmen (3) kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan edellä mainitut vapaana, sopimuksen mukaisessa kunnossa, siivottuna ja tyhjinä irtaimistosta.

Mikäli kuitenkin vuokra-alueella olevan 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 hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka ovat voineet aiheuttaa tai voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on velvollinen kunnostamaan ennen hallinnan luovutusta vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen kunnostamaan ennen hallinnan luovutusta vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kunnostuksen loppuraportin.

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 vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

#### 19 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle 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.

#### 20 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa edellyttäen, että vuokranantaja on kirjallisesti huomauttanut laiminlyönnistä ja varannut vuokralaiselle kohtuullisen ajan korjata menettelynsä sopimusvelvoitetta vastaavaksi.

#### 21 §

Vahingonkorvaus

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

#### 22 §

Aiempi käyttö

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan korjausrakentamisen 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 neuvotellaan 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.

#### 23 §

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 asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

24 §

Sovellettava laki Tähän vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia sääntöjä ja periaatteita.

25 §

Riitojen ratkaiseminen Tähän vuokrasopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluihin.

Mikäli erimielisyydestä ei päästä yksimielisyyteen, vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat annetaan Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi ensimmäisenä oikeusasteena.

Lisäehdot

- Vuokralaisella on oikeus hakea asemakaavasta poikkeamista suojeltujen rakennusten palauttamiseksi asuinkäyttöön ja käynnistää käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämät rakennustyöt.
- Samanaikaisesti tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen kanssa vuokralainen on allekirjoittanut rakennuksia koskevan kauppakirjan sekä kilpailualueen vastaisuudessa muodostettavaa tonttia (tontteja) koskevan esisopimuksen.
- Tämä maanvuokrasopimus päättyy, kun kilpailualueella koskeva asemakaavamuutos on saanut lainvoiman, uudishankkeelle on myönnetty rakennuslupa ja vastaisuudessa muodostettavaa tonttia (tontteja) koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus (osto-oikeudella) on allekirjoitettu.

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

Helsingissä                      kuun                      päivänä 202X

Helsingin kaupunki

---

Vuokralainen

---