

## MAANALAISTEN ALUEIDEN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN  
KÄYTTÖTARKOITUS

Maanalaista pysäköintilaitosta varten, pysäköintitarkoitukseen

VUOKRANANTAJA  
Y-TUNNUS

Helsingin kaupunki  
0201256-6  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu  
PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä myös kaupunki)

VUOKRALAINEN  
Y-TUNNUS

Vallilan Puiston Parkki Oy  
3105594-4

(jäljempänä myös pysäköintiyhtiö)

VUOKRA-AIKA

1.3.2021-31.12.2080

VUOKRA-ALUE

Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) puistoalueen 22P101 (kiinteistötunnus 91-22-9903-101, kiinteistön nimi Kangasalantien puistikko, pinta-ala 16 520 m<sup>2</sup>, osoite Vallilan puisto) alapuolinen liitteeseen 1 merkitty noin 4 740 m<sup>2</sup>:n suuruinen maanalainen määräala

# SOPIMUKSEN EHDOT

## 1 §

### Vuokra

Huhtikuun 1. päivästä 2022 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 237 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 yhdessä erässä. Eräpäivä on 30.6.

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2022 saakka 4 725,78 euroa, jolloin ajalta 1.3.2021– 31.3.2022 perittävä vuokra on 5 119,60 euroa.

Vuokra peritään pinta-alan 4 740 m<sup>2</sup>:n perusteella.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa vuokra-alueen pinta-alassa, 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 §

### Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannukset

Mikäli vuokra-alueesta on mahdollista muodostaa erillinen kiinteistö, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan sille tonttijakoa, lohkomista ja kiinteistörekisteriin merkitsemistä.

## 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 kirjaimisviranomaiselta maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa vuokranantajalle (Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontti-palvelulle) jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena

olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite ja muut tarpeelliset yhteystiedot.

Myös entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta kirjaamisviranomaisen kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

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

#### 4 §

Vuokra-alueen alivuokraus Vuokralainen ei saa luovuttaa maanvuokrasopimuksella vuokra-aluetta eikä sen osaa toisen käytettäväksi.

#### 5 §

Vakuudet Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista kirjaamisviranomaiselta maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

#### Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa vuokranantajan (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 vuokranantajalle (Helsingin kaupungin 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 viivästyskorkeeseen ja perimiskuluineen.

Jos vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut erääntyneet maksut maksamatta, vuokranantajalla 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 vakuutena olevalle pankkitalletukselle maksettavaa korkoa samoin kuin huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

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

## 6 §

### Varauspäätöksen noudattaminen

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 8.5.2017 (520 §) ja sen liitteiden mukaisia varausehtoja sekä tonttipäällikön varausajan jatkamista koskevaa päätöstä 13.12.2019 (95 §) ja näitä mahdollisesti tarkentavia päätöksiä, ellei tämän vuokrasopimuksen ehdoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu tai ellei kaupungin kanssa asiassa toisin sovita.

Edellä mainitun varauspäätöksen perusteella vuokralainen on velvollinen noudattamaan erityisesti muun muassa seuraavia ehtoja:

#### Suunnittelu ja rakentaminen

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asemakaavamääräysten ja muiden viranomaisohjeiden lisäksi ottaa huomioon rakennusviraston (nykyisin kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuus) mahdollisesti antamat ohjeet. Laitoksen toteutusta koskeville suunnitelmille tulee, sen lisäksi mitä rakennussuunnitelmien hyväksymisen osalta mahdollisesti muutoin määrätään, saada rakennusviraston hyväksyntä. Pysäköintilaitos tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa lähiympäristölle.

#### Omakustannusperiaate

Pysäköintilaitosta hallinnoimaan tulee perustaa pysäköintiyhtiö, joka toimii omakustannusperiaatteella.

Autopaikkojen luovutushinta tulee määrittää omakustannusperiaatteella ja luovutushinnan hyväksyy tonttiyksikkö (nykyään tontit-yksikkö). Tonttiyksiköllä on oikeus antaa pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusta koskevia tarkentavia ohjeita.

## 7 §

## Maanalaisen rakennuksen suunnittelu

Vuokra-alueen suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä asemakaavoituspalvelun, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston, rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun kanssa.

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen toteuttamisessa noudattamaan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 12508, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralaisen tulee lisäksi noudattaa vuokra-alueen rakentamisessa kulloinkin voimassa olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (ohje on päivitetty viimeksi 25.5.2018), ellei vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun) kanssa toisin sovita tai vuokranantaja toisin määrää. Ohje on liitteenä 2.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki hankkeen toteuttamisen sekä vuokra-alueen ja sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

## Suunnitelmien yhteensovittaminen ja vuokra-alueen rakentamiskelpoisuus

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä lähialueen kortteleiden ja muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen yleisten alueiden ja vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Vuokra-alueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

## Pysäköintilaitoksen toteuttaminen

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan vuokra-alueelle maanalaisen rakennuksen kulkuyhteyksineen sekä muine mahdollisine maanalaisine ja –päällisine rakenteineen ja laitteineen (myöhemmin rakennuksen) ja hankkimaan rakennusluvan sekä muut rakentamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämät viranomaisluvut.

Vuokralainen on velvollinen kiinnittämään erityistä huomiota rakennuksen maanpäällisten osien, kuten ajo-, jalankulku-, hissi-, hätäuloskäynti- ja savunpoistokanavien tai muiden mahdollisten tarvittavien rakenteiden sovittamiseen kaupunkikuvaan.

Lisäksi katu- ja muille yleisille alueille rakennettaessa on haettava kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö ja valvonta-yksikön edellyttäessä kaivu- ja sijoitusluvut. Rakennustyössä on noudatettava lupien ehtoja sekä niiden nojalla annettuja ohjeita ja määräyksiä. Alueiden käytön ja valvonta-yksikön kanssa on sovittu, että pysäköintilaitoksen maanpäällisten rakennusten, laitteiden ja rakenteiden osalta tarvittavat ehdot sisällytetään tähän vuokrasopimukseen, eikä näille ole tarvetta erikseen hakea sijoitussopimusta.

### 8 §

#### Piirustukset

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset (pääpiirustukset) on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä vuokranantajan (Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontti- palvelun) tutkittavaksi ennen rakennusluvan tai vastaavan hakemista.

Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi, rakennetaan lisää kerrosalaa, tai vuokra-alueen pinta-alaa muutetaan, muutospirustukset on esitettävä vuokranantajan (Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontti- palvelun) tutkittavaksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että koska pysäköintilaitos sijaitsee yleisen alueen (puisto) alapuolella, piirustuksille (pääpiirustukset) tulee lisäksi hankkia alueiden käytön ja valvonnan hyväksyntä erityisesti puistoalueelle maantasoon sijoitettavien pysäköintilaitoksen rakennusten, laitteiden ja rakenteiden osalta ennen edellä mainittua piirustusten tutkimista maaomaisuuden kehittäminen ja tontti-palvelussa.

### 9 §

#### Rakentamisvelvollisuus

Vuokra-alueelle on rakennettava hyväksytyjen suunnitelmien, rakennusluvan ja muiden mahdollisten viranomaislupien mukainen rakennus kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

Rakennusta ei saa ilman vuokranantajan lupaa kokonaan eikä osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

## 10 §

**Rakentamismenettely** Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan rakennuksen siten, ettei sen toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjauksesta eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa eikä haittaa vuokra-alueen ylä- ja alapuolella, eikä sen ympäristössä mahdollisesti sijaitseville rakennuksille, rakenteille, maanalaisille tiloille, yleisille alueille, johdoille, putkille ja vastaaville eikä niiden tavanomaiselle käytölle.

Tällöin vuokralainen on velvollinen huolehtimaan ja vastaa siitä, ettei rakennuksen toteuttaminen, käyttö, ylläpito, korjaaminen, eikä uudistaminen alenna orsi- ja pohjaveden pintaa eikä vähennä sen virtausta. Vuokralainen on vaadittaessa velvollinen kustannuksellaan esittämään pohjaveden hallinnasta erikseen suunnitelman kaupungin rakennusvalvontapalvelun hyväksyttäväksi.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan siirtämään rakennuksen rakennustyön edellyttämät käytössä olevat johdot, kaapelit ja muun kunnallistekniikan niitä omistavien ja ylläpitävien hallintokuntien ja yhtiöiden kanssa erikseen sovittavalla tavalla. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja. Alueiden käyttö ja valvonta-yksikön mukaan yleisellä alueella on johtosiirroille haettava myös sijoitussopimukset ja kartoitusvelvoite koskee myös niitä. Nämä sopimukset tulevat johdon omistajan nimiin.

Sama koskee alueella sijaitsevia käytössä olevia valopylväitä, valaisimia ja muita rakenteita. Siirrot tulee ottaa huomioon rakennuksen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että rakentamista varten otetaan ja pidetään voimassa vakuutus, joka kattaa kaupungille ja kolmansille kiinteistöille ja henkilöille rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvat vahingot. Vuokralainen on vaadittaessa velvollinen esittämään vakuutuksesta selvityksen vuokranantajalle.

Vuokralainen luovuttaa rakennustyön valmistuttua kustannuksellaan kaupunkimittauspalvelulle rakennuksen sijaintia ja muotoa osoittavat kaupungin kaupunkimittauspalvelun hyväksymän konsultin mittauksiin perustuvat piirroksot ja poikkileikkaukset tai tilaa kustannuksellaan sijaintimittauksen kaupungin kaupunkimittauspalvelulta.

## 11 §

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 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

## 12 §

Työmaaehto Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä sekä vuokra-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä vuokra-alueella ennen kuin työmaa-aidat ym. työmaa-alueiden rajaukseen liittyvät asiat on asianmukaisesti hoidettu kuntoon kaupungin edellyttämällä tavalla.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden sekä tonttialueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö ja valvonta-yksikön kanssa sen määräämin ehdoin. Vuokralainen on siten velvollinen erikseen selvittämään alueiden käyttö ja valvonta-yksiköstä, edellyttääkö maantasoon vuokra-alueelle tai sen ulkopuolelle sijoitettavien rakennusten, laitteiden ja rakenteiden toteuttaminen erillistä tilapäistä vuokrausta työmaakäyttöön (liite 3).

Vuokralaisen on sovittava kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta rakentamisesta hyvissä ajoissa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupunkiympäristön liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvontayksikön sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen



kanssa. Vuokralainen vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen aikana rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään

- vuokra-alueen vuokranantajan antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti ja
- työmaan käytössä olleet katu- ja muut yleiset alueet sekä niille sijoitetut rakennelmat, rakenteet, johdot, laitteet sekä muut vastaavat kaupunkiympäristön alueiden käyttö ja valvonta-yksikön hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

### 13 §

#### Johtoehto

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä ja valaisimia. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkiympäristön johtotietopalvelusta (puhelin 09 310 31940).

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella. Edellä mainituista toimenpiteistä ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa vuokralaiselle.

Mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, vuokralainen on hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä po. johtojen ja rakenteiden omistajien kanssa. Lisäksi vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokranantajan (maanomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) kanssa johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden omistaja.

Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakennuksen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

Alueiden käyttö ja valvonta-yksikön mukaan yleisellä alueella on johtosiirroille haettava myös sijoitussopimukset ja kartoitusvelvoite koskee myös niitä. Nämä sopimukset tulevat johdon omistajan nimiin.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

## 14 §

Vuokra-alueen aiempi käyttö Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella ja sen maape-rässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat raken-teet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kus-tannusten jakamisesta vuokranantajan (Helsingin kaupungin maaomai-suuden kehittäminen ja tontit –palvelun) ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpi-teeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yk-sin kaikista mainituista kustannuksista.

## 15 §

Vuokranantajan ilmoi-tus maaperän puhtau-desta Vuokra-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Vallilan puisto, maaperän pilaantuneisuustutkimus, 15.9.2017, Ramboll Finland Oy), joka on liitteenä 4. Tutkimuksessa alueella ei todettu pilaantunutta maata, eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin. Alueella on to-dettu kynnyсарvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Vuokralaisen on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Mikäli vuokra-alueella kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän puhdistami-seen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuok-ranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu). Vuok-ranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistami-sesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustan-nuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhty-mistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjeарon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pi-detä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta vii-västymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuol-elle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle raken-nettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12508 ja tämän vuokraso-pimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viran-omaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokra-lainen vastaa pilaantumuksesta 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.

#### 16 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtautesta

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 vuokranantajalle (Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle) sekä puhdistamaan kustannuksellaan alueen.

#### 17 §

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja sillä olevan rakennuksen ja muut rakenteet sekä sen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Pysäköintilaitoksen puistoalueella maantasossa sijaitsevien rakennusten, rakenteiden ja laitteiden hoitovelvollisuudesta tarkemmin 33 §:ssa.

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

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

#### 18 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito-velvollisuus

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Siihen asti kunnes alueen asemakaava on vahvistettu ja katu on luovutettu tai katsottava luovutetuksi yleiseen käyttöön, vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä, että vuokra-alueen kohdalla pidetään kunnossa ja puhtaana puolet alueeseen rajoittuvaan tiemaahan kuuluvan, yleistä liikennettä varten kuntoonpannun tien leveydestä ja sen lisäksi kuntoonpannulta tieltä vuokra-alueelle johtavat tieosat. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekoitus.

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

## 19 §

### Lämpö- ja porakaivot

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, kallioresurssi- tai pohjavesi-alueet tai vastaavat saattavat estää lämpökaivojen sijoittamisen vuokra-alueelle. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien ja haltijoiden suostumusta lämpökaivoja 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 lämpökaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa vuokra-alueelle tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä lämpökaivoja seuraavin ehdoin:

- Lämpökaivot sijoitetaan Johtotietopalvelun määrittämälle sallitulle alueelle.
- Lämpökaivot voidaan sijoittaa sallitun alueen ulkopuoliselle vuokra-alueen osalle, mikäli naapurikiinteistön omistaja, mahdollinen haltija ja mahdollinen maanalaisen esteen/tilan haltija sen poikkeuksellisesti sallii (jäljempänä naapurin suostumus).
- Lämpökaivojen sijoittamiseen on myönnetty toimenpide- tai rakennuslupa.
- Sijoitettaessa lämpökaivoja naapurin suostumuksen edellyttävälle alueelle ensimmäiset 100 metriä on porattava suorusporausmenetelmällä.
- Mikäli vuokralainen on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut lämpökaivot Johtotietopalvelun määrittelemän sallitun alueen ulkopuolelle tai naapurin suostumuksen vastaisesti, vuokralainen on vuokranantajan ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan haltijan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot ja täyttämään lämpökaivot vuokranantajan antamien ohjeiden mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa lämpökaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa vuokranantajan vuokralaiselle toimittamasta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta.

- Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot irtisanomisaajan loppuun mennessä.

- Tällöin vuokranantaja vastaa kustannuksellaan lämpökaivojen täyttämisestä.
- Tällöin vuokranantaja ja/tai sen määräämä on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle lämpökaivojen ja niiden lämmönkeruulaitteistojen teknisen nykyarvon (jälleenhankinta-arvo 40 vuoden tasapoisto-olettamalla alentaen, kuitenkin vähintään 15 % jälleenhankinta-arvosta).
- Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole edellä mainittua velvollisuutta lämpökaivojen täyttämiseen eikä mainittujen korvausten suorittamiseen, mikäli lämpökaivot on toteutettu alueelle, joka on vuokrasopimuksen allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olevassa maanalaisessa yleiskaavassa tai jo tuolloin nähtävillä olleessa maanalaisen yleiskaavan muuttamista koskevassa luonnoksessa/ehdotuksessa/kaavaselostuksessa määritetty kallioresursisialueeksi. Tällöin mainituista kustannuksista vastaa vuokralainen.

## 20 §

Muut maanalaiset ja -päälliset hankkeet sekä tarvittavat ajojohdot

Vuokranantajalla ja/tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueen ylä- ja alapuolelle sekä sen ympäristöön muita maanalaisia tai -päällisiä hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää sekä kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

Vuokranantajalla ja/tai sen määräämillä on oikeus käyttää vuokralaisen rakennukseen mahdollisesti toteuttamaa tai johtavaa maanalaista ajojohdot ympäristön muille kiinteistöille tapahtuvaan pysäköinti- ja huoltoajoon tai muuhun perusteltuun käyttöön niin, ettei se olennaisesti haittaa vuokralaisen rakennuksen käyttöä. Vuokralaisella on oikeus tällöin periä käyttäjältä osuus tämän tarvitseman ajojohdot todellisista rakentamis- ja ylläpitokustannuksista. Ellei muusta jakoperusteesta sovita, mainitut kustannukset jaetaan vuokralaisen ja käyttäjän/käyttäjien kesken liikennetuotosten mukaisessa suhteessa.

## 21 §

Rasitteenluonteiset sopimukset

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden korttelin tonttien, muiden ympäröivien kiinteistöjen ja myös yleisten alueiden kanssa po. kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämiä mahdollisia rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maanomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien ja maanalaisen määräalan pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mainituissa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella sovittava vuokra-alueen/tonttien/kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Tonteilla/kiinteistöillä ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan vuokra-alueella asemakaavaan tai suunnitelmiin mahdollisesti merkittyjen yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varattujen vuokra-alueen osien käyttämisen asemakaavan tai suunnitelmien osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen. Lisäksi tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan mainitut vuokra-alueen osat sekä kustannuksellaan pitämään ne kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta-yksikön kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelu) hyväksyttäväksi.

Mikäli mainitut kiinteistöt eivät pääse em. asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot maanvuokrasopimukseen ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, tai yhteisjärjestelyistä aiheutuvista velvollisuuksista, kustannuksista, vahingoista eikä haitoista tai rasitteiden ja/tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantaja ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainituissa sopimuksissa havaitaan vastaisuudessa virheitä tai puutteita tai niissä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä asioista.

Mikäli vuokra-alueen/tontin/kiinteistön vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa vuokra-aluetta/tonttia/kiinteistöä koskevat rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden vuokralaisen vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten ja tämän vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

## 22 §

Yhdyskuntatekniset laitteet ja vuokra-alueen osan luovuttaminen

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta korvauksetta sallimaan kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien rakentamisen, käytön, ylläpidon, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja sille toteutettavassa rakennuksessa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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.

## 23 §

Muuntamot, jakokaapit ym.

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen vuokra-alueelle. Muuntamotila sijoitetaan omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos. Tällöin vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavien kohtuullisin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen vuokra-alueensa osalta selvittämään sähköverkosta, kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden hallinta palvelulta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuollolta mainittujen tahojen alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Vuokranantajan niin vaatiessa vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan vuokra-alueelle myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä edellyttäen, että edellä mainitut kustannukset ovat kohtuulliset vuokralaiselle. Sähkönjakelua palvelevat jakokaappi- ja muuntamotilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien syvennysten, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarausten ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa. Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

#### 24 §

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.

#### 25 §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä vuokranantajan niin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan purkamaan ja viemään pois omistamansa rakennuksen, rakenteet, laitteet, laitokset ja tarpeistot perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen täyttämään, tasaamaan ja siivoamaan vuokra-alueen.

Maaperän pilaantuminen



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

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kustannuksellaan kunnostamaan 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.

#### Teettämishuoka ja omaisuuden myyminen

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos rakennuksessa olevan irtaimen 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.

#### Käyttökorvaus

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

#### 26 §

#### Katselmuksset

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 vuokranantajalle tai tämän edustajalle pääsy kaikkiin tiloihin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

## 27 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle (Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle) nimeään, kotipaikka- ja laskutusosoitettaan sekä muita tarpeellisia yhteystietojaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset, kuten irtisanomisilmoitukset, lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty vuokranantajalle viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

Lisäehdot

Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja 28 – 33 §

## 28 §

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan kokonaisvastuuperiaatteella suunnittelemaan ja rakennuttamaan/rakentamaan vuokra-alueelle yksikerroksisen maanalaisen pysäköintilaitoksen ja sen ajoyhteydet, yleiset jalankulkuyhteydet, sisäänkäyntirakennukset, ilmastointi- ja poistoilmakanavat sekä muut rakenteet ja laitteet kokonaan valmiiksi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12508, Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti Oy:n piirustusten ja rakennusvalvontapalveluissa hyväksytyjen rakennuslupapiirustusten sekä tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen on lisäksi velvollinen sovittamaan pysäköintilaitoksen maanpäälliset, puistoon sijoittuvat rakennukset, rakenteet, laitteet ja kulku- ja ajoyhteydet 23.12.2020 päivättyihin puistosuunnitelmiin (liite 5).

Vuokralainen on velvollinen kiinnittämään erityistä huomiota myös maanpinnalle johdettavien pysty-yhteyksien, ajoluiskan ja hormien rakennusosien sijoittamiseen puistoalueelle sekä sovittamiseen kaupunkikuvaan. Rakenteet tulee suunnitella korkeatasoisesti ja toteuttaa laadukkaasti.

Erikseen todetaan, että vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan osaan pysäköintilaitoksen maanpäällisten osien julkisivuista suunnitelmien mukaiset taideteokset laserleikkaamalla Corten-

levyjä. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan taideteosten ylläpidosta, korjauksesta ja uudistamisesta.

Pysäköintilaitos sijoittuu liitteen 1 mukaisesti Vallilanpuiston (puistokiinteistö 91-22-9903-101) alapuolelle, noin 4 740 m<sup>2</sup> suuruiselle määrälle.

Pysäköintilaitokseen on rakennettava 154 autopaikkaa. Laitokseen ei sijoiteta väestönsuojatiloja.

Pysäköintilaitoksen lattiapinnan korkeusasema vaihtelee ja on likimäärin tasolla +13,95 ja yläpohjarakenteen vesieristyksen lämmöneristeen yläpinnan korkeusasema vaihtelee ollen hiekkakentän kohdalla likimäärin tasolla +17,550-17,850. Ajoluiska on Kangasalantien kohdalla likimäärin lähtö + 18,50.

Vuokra-alueen (pysäköintilaitoksen) ja Vallilanpuiston (hiekkakenttä) välinen hallintaraja on mahdollisia maanpäällisiä rakenteita ja laitteita lukuun ottamatta pysäköintilaitoksen yläpohjan vesieristyksen lämmöneristeen yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu. Asuinrakennuksiin, muihin mahdollisiin rakennuksiin tai maakerrokseen liittyvien ulkoseinien osalta hallintaraja on pysäköintilaitoksen seinän ulkopinta, ellei asiassa ole toisin sovittu.

Laitoksen ajo- ja poistumistieyhteydet on suunniteltu Vallilanpuiston kautta Kangasalantieltä asemakaavan mukaisesti. Muilta osin laitoksen ajo- ja kulkuyhteydet on suunniteltava ja toteutettava viranomais määräysten, rakennusvalvonnan antamien ohjeiden ja määräysten sekä tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Yleisen alueen alapuolelle rakennettavat tilat tai alueet eivät saa heikentää yleisen alueen käytettävyyttä, eivätkä ne saa vaikeuttaa yleisen alueen kunnossapitoa.

## 29 §

Maanalaisen pysäköintitilan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon Helsingin kaupungin suunnitteluohjeet yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnittelusta (liite 6). Lähtökohtaisesti pysäköintilaitoksen rakentaminen, ympäristön ennallistaminen ja kentän alapuolisen tilan käyttäminen pysäköintilaitoksena ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia, vaan kustannuksista vastaa vuokralainen.

Pysäköintilaitosta (maanalaiset ja maanpäälliset osat) rakennettaessa, uudistettaessa, peruskorjattaessa ja/tai muutoin huollettaessa ja/tai korjattaessa vuokralainen vastaa kustannuksellaan edellä mainittujen toimenpiteiden osalta yleisen alueen (puisto, kenttä tms.) ennallistamisesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että jos kaupunki myöhemmin rakentaa yleiselle alueelle hiekkakentälle pysäköintilaitoksen rakennusluvassa mainitun tekoturmen, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan en-

nallistamaan tekonurmen kaupungin hyväksymään tasoon pysäköintilaitoksen peruskorjauksen yhteydessä. Ennallistamisessa tulee noudattaa kaupungin ohjeistuksia.

Maanalaisista tiloista tulee suunnitella ja järjestää uloskäytävät ja pelastusyhteydet maanpinnalle pelastusviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava kentän alla ja sen läheisyydessä kulkevat yhdyskuntateknisen huollon verkostojen edellyttämät tilavaraukset ja maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen edellyttämät johtosiirrot. Kentän alapuolelle sijoittuvan pysäköintilaitoksen kohdalla sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille tai siellä oleville toiminnoille aiheutuu haittaa.

### 30 §

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava olemassa oleva maanalainen väestönsuojatila suoja-alueineen. Rakentaminen ei saa vaarantaa väestönsuojan suojakäyttöä, normaaliajan käyttöä eikä huoltotoimia.

Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla purettaessa, louhittaessa tai rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville tiloille tai rakenteille.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille tai puistoille.

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa rakentamisen aikana eikä sen jälkeen. Pohjaveden virtausta ei saa estää tai heikentää.

### 31 §

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa tässä sopimuksessa tarkoitettu pysäköintilaitos laitteineen ja rakenteineen tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokra-alueelle sekä käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittuja tiloja ja laitteita pysäköintilaitostoimintaan.

Lisäksi vuokralaisella on korvauksetta oikeus sijoittaa liitteeseen 3 merkityt pysäköintilaitoksen maanpinnalle ulottuvat ja maanpäälliset rakenteet (kuten esimerkiksi porrashuoneet, hissikuilut, sisäänajo- ja poistumisreitit), laitteet ja ajoluiska sekä ajo- ja jalankulkuyhteydet yleiselle alueelle (puisto). Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan mainitut rakenteet, laitteet, ajoluiskan ja ajo- ja jalankulkuyhteydet sekä kustannuksellaan huolehtimaan niiden hoitamisesta, kunnostamisesta (kuten talvikunnossapidosta), huoltamisesta, uudistamisesta ja perusparantamisesta. Talvikunnossapidolla tarkoitetaan muun muussa pysäköintilaitokseen liittyvien ajo- ja kulkuyhteyksien auraamista ja liukkauden torjuntaa.

Yleisellä alueella sijaitsevat po. laitteet ja rakenteet eivät saa heikentää yleisen alueen käytettävyyttä, eivätkä ne saa vaikeuttaa yleisen alueen kunnossapitoa. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan liitteeseen 3 oranssilla merkittyjen po. jalkakäytävien yleisen käytön.

### 32 §

Vuokra-alueelle toteutetaan maanalainen pysäköintilaitos yhteensä 154 autolle. Kaupunki vuokraa Vallilan Puiston Parkki Oy:lle Vallilanpuistosta liitteeseen 1 merkityn maanalaisen määräalan mainittua pysäköintilaitosta varten. Pysäköintiyhtiö toimii omakustannusperiaatteella.

Pysäköintilaitoksesta osoitetaan asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat seuraavasti:

tontti 22585/22	32 autopaikkaa, joista yksi on liikuntaesteisen autopaikka (jatkossa le-ap)
tontti 22585/23	26 autopaikkaa, joista yksi on le-ap
tontti 22585/24	14 autopaikkaa, joista yksi le-ap on jaettu tontin 22585/25 kanssa
tontti 22585/25	14 autopaikkaa, joista yksi le-ap on jaettu tontin 22585/24 kanssa
tontti 22585/26	14 autopaikkaa, joista yksi on le-ap
tontti 22556/5	15 autopaikkaa, joista yksi le-ap on jaettu tontin 22585/20 kanssa
tontti 22585/20	10 autopaikkaa, joista yksi le-ap on jaettu tontin 22556/5 kanssa
alueen kehittäminen (tämän hetkisen tiedon mukaan kortteli 22559 tai kortteli 22553 tai niistä muodostettavat korttelit)	26 autopaikkaa, joista yksi le-ap
yhteiskäyttöautoja	3 autopaikkaa
toteuttavat autopaikat	yhteensä 154 autopaikkaa

Kunkin tontin asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat osoitetaan Vallilanpuiston alapuolelle toteuttavasta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta. Kunkin tontin vuokralainen/tuleva vuokralainen/tuleva omistaja (kaupunkia lukuun ottamatta) on velvollinen sopimaan mainittujen velvoiteautopaikkojen osoittamisesta po. pysäköintilaitoksesta myöhemmin erikseen tehtävällä yhteisjärjestelysopimuksella.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei mainittujen velvoiteautopaikkojen osoittaminen yhteisjärjestelysopimuksessa vielä oikeuta pysäköimään tai käyttämään mainittuja velvoiteautopaikkoja. Pysäköintilaitoksessa sijaitsevien velvoiteautopaikkojen käyttö perustuu aina pysäköintiyhtiön, sen osakkeenomistajan tai näiden lukuun toimivan kanssa erikseen tehtäviin sopimuksiin.

Edellä mainittujen asuntotonttien vuokralaisilla tai niiden osakkeenomistajilla tai vuokra-alueella asuvilla asukkailla tulee kuitenkin olla aina ensisijainen oikeus saada vapaana olevia po. velvoiteautopaikkoja pysyvästi käyttöönsä vuokraamalla tai ostamalla/lunastamalla pysäköintiyhtiön osakkeita tai muutoin sopimalla velvoiteautopaikan käytöstä pysäköintiyhtiön tai po. yhtiön osakkeenomistajien kanssa.

Velvoiteautopaikkoja koskeva yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa etukäteen kommentoitavaksi ja hyväksyttäväksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle. Po. sopimus liitetään sen osapuolina olevien tonttien ja maanalaisen määrälän pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin/muihin luovutusasiakirjoihin ehtona noudatettavaksi.

Lopuksi todetaan, että vuokralainen on velvollinen huolehtimaan ja osoittamaan Vallilan alueen tulevaa kehittämistä (tämän hetkisen tiedon mukaan korttelit 22559 tai 22553 tai niistä muodostettavat korttelit) varten edellä mainitut 26 autopaikkaa Pohjola Rakennus Oy Suomen esittämälle kehityshankkeelle. Asiasta on kuitenkin sovittava erikseen kaupungin kanssa. Mikäli autopaikkojen osoittaminen po. hankkeelle ei ole mahdollista, sovitaan mainittujen autopaikkojen osoittamisesta erikseen kaupungin kanssa.

### 33 §

Vuokralainen omistaa pysäköintilaitoksen ajo- ja jalankulkuyhteyksineen sekä kaikkine muine siihen kuuluvine maanalaisine ja -päällisine rakenteineen ja laitteineen.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan pysäköintilaitoksen sekä sen rakenteiden ja laitteiden kunnossa- ja puhtaanapidosta, peruskorjauksesta ja uudistamisesta riippumatta siitä, sijaitsevatko ne maan alla tai päällä. Edellä mainittu vastuu ulottuu puistoalueella pysäköintilaitoksen savunpoistokuilua ynnä muita maanpäällisiä rakenteita ja laitteita lukuun ottamatta laitoksen yläpohjan vesieristyksen lämmöneristeen yläpintaan saakka, ellei asiassa ole toisin sovittu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan pysäköintilaitoksen ajo- ja jalankulkuyhteyksien (ml. niiden rakenteet) yllä- ja kunnossapidosta (talvikunnossapito mukaan lukien) sekä näiden perusparantamisesta ja uudistamisesta.

### 34 §

Yhtiöjärjestys

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan yhtiöjärjestystään.

Vuokralaisen yhtiöjärjestykseen on sisällytetty määräykset omakustannusperusteella toimimisesta sekä maksujen määräytymisestä omakustannusperusteella. Lisäksi yhtiöjärjestykseen on sisällytetty osakkeen omistajalle velvollisuus ilmoittaa osakkeen myynnistä tai autopaikan vuokraamisesta yhtiön hallitukselle. Yhtiöllä puolestaan on velvoite tiedottaa alueen asunto-osakeyhtiöitä ja erikseen kiinnostuksensa ilmaiseita alueen asukkaita myytävistä osakkeista tai vuokrattavista autopaikoista.

Yhtiöjärjestyksen 3 §, 7 §, 10 §, 11 § ja 12 § ei saa muuttaa tai poistaa ilman vuokranantajan suostumusta.

### 35 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään viisisataatuhatta (500 000) euroa.

### 36 §

Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä vuokrasopimuksessa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua vuokranantajalle tai kolmannelle.

### 37 §

Vastuunrajaus

Kaupunki ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun/rakentamisen viivästymisen johdosta, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirroista johtuen tai mikäli tonttia ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi vuokralaisen hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka vuokralainen joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle myöskään 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.

Kaupunki ei myöskään vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tontin pitkäaikaisesta vuokraamista koskeva päätös tai tämä vuokrasopimus oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Tällöin vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan ennallistamaan alueen luovutusta edeltävään kuntoon.

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

Helsingissä                      kuun                      päivänä 20

Helsingin kaupunki

---

#### Sopimuksen liitteet

- |         |  |
|---------|--|
| Liite 1 | Vuokra-aluekartta  |
| Liite 2 | Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille  |
| Liite 3 | Yhdistelmäkartta (vuokra-alue ja yleiselle alueelle tulevat maantasossa olevat rakenteet, laitteet, ajoluiska ja ajo- ja kulkuyhteydet |
| Liite 4 | Vallilan puisto, maaperän pilaantuneisuustutkimus, 15.9.2017, Ramboll Finland Oy   |
| Liite 5 | Puistosuunnitelma 23.12.2020   |



Liite 6

Helsingin kaupungin suunnitteluohjeet yleisten alueiden  
alle tehtävien rakenteiden suunnittelusta