

MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUS NUMERO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Hotelli- ja asuntotarkoituksiin, ilman tontinvuokraoikeutta

VUOKRANANTAJA
Y-TUNNUS

Helsingin kaupunki
201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

VUOKRALAISET

3342/4200 Music Tower Oy
858/4200 Asunto Oy Helsingin Planet Observatory

Y-TUNNUKSET:

2957237-9
2957242-4

VUOKRA-AIKA
VUOKRA-ALUE

16.12.2019 – 15.12.2049
Helsingin kaupungin tontti 91-20-815-2, pinta-ala 894 m²

SOPIMUKSEN EHDOT:

1 §

Vuokra ja osto-oikeus Selvyyden vuoksi todetaan, ettei maanvuokra ole määräsaperusteinen.

Music Tower Oy:n osalta maanvuokra määräytyy seuraavasti:

Huhtikuun 1. päivästä 2021 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 4 228 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.

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2021 saakka 83 376 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.12.2019 – 31.3.2021 perittävä vuokra on 107 694 euroa.

(L1120-115)

Asunto Oy Helsingin Planet Observatoryn osalta maanvuokra määräytyy seuraavasti:

Tammikuun 1. päivästä 2021 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 407 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 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä kokonaisvuokra on 31.12.2020 saakka 47 466 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.12.2019 - 31.12.2020 perittävä vuokra on 49 444 euroa.

(A1120-413)

Vuokranantajalla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, hotelli- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 4 200 k-m².

Lisäksi 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.

Vuokralaisilla on toimitilatonttiin (KTY) 20815/2 (vuokra-alueeseen) osto-oikeus siten, että kauppahinta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana hotellitilojen osalta vähintään 25,30 euroa ja vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistusasuntotuotannon osalta vähintään 56,10 euroa. Laskennallinen k-m² -hintatasossa (4/2019, ind. 19,72) olisi tällöin hotellitilojen osalta noin 499 euroa ja vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistusasuntotuotannon osalta noin 1 106 euroa.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjattujen edellä mainittujen yksikköhintojen mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään elinkustannusindeksin pisteluvun 19,60 mukaan korjattua kauppahintaa (ind. 11/2018 = 19,60).

Kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi kahden (2) prosentin suuruisella vuotuisella korolla tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden määrän tai asemakaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien rakennuksen pääkäyttötarkoituksen ulkopuolisten tilojen rakentamisen.

Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta tämän maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisilla on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Vuokralaiset käyttävät osto-oikeuttaan yhdessä. Mikäli jompikumpi vuokralaisista ei ole halukas käyttämään osto-oikeuttaan, voi toinen vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan koko tontin osalta sekä solmia maanvuokrasopimuksen toisen vuokralaisen osuudesta.

Edelleen osto-oikeuden käyttämisen edellytyksenä on, että vuokralaiset ovat noudattaneet tontin maanvuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin tavanomaisesti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

2 §

Lohkomiskustannukset Vuokralaiset ovat velvollisia kustannuksellaan hakemaan tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin.

3 §

Siirto-oikeus Vuokralaisilla 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.

Myös entiset vuokralaiset vastaavat 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.

5 §

Vakuudet

Vuokralaisten on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralaiset valtuuttavat Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hakemaan vuokralaisten kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaisille kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin. Music Tower Oy:n osalta kiinnitys on suuruudeltaan yhteensä enintään () euroa ja Asunto Oy Helsingin Planet Observatoryn osalta yhteensä enintään () euroa.

Samalla vuokralaiset määräävät, että todistuksena edellä mainittujen kiinnitysten 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

Vuokralaiset luovuttavat ja panttaavat 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

Vuokralaisten antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään esimerkiksi 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 §

Varauspäättösten
noudattaminen

Vuokralaiset ovat velvollisia noudattamaan kaupungin varauspäättöksen 3.7.2014 (174 §) mukaisia ehtoja liitteineen, ellei tämän vuokrasopimuksen ehtoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu.

7 §

Suunnitteluvollisuus
, luvat,
yhteensovittaminen ja
rakentamiskelpoisuus

Suunnitteluvollisuus ja luvat

Vuokralaiset ovat velvollisia noudattamaan asemakaavan muutosta nro 11770, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Lisäksi vuokralaiset ovat velvollisia noudattamaan mahdollisia alueellisia rakennustapa- ja suunnitteluohjeita. Vuokra-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinointiryhmien kanssa.

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

Vuokralaiset ovat velvollisia kustannuksellaan hankkimaan 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

Vuokralaiset ovat tietoisia siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Vuokralaiset ovat velvollisia osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden sekä muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen kanssa. Vuokralaiset ovat edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollisia koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Vuokralaiset ovat velvollisia hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden ja

vuokra-alueita ympäröivien katu-, puisto- ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan ajantasaiset suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta ja yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmansa näiden kanssa. Vuokra-alueen ulkopuoliset kadut, puistot ja vuokra-alueita palveleva kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

8 §

Piirustukset

Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu on hyväksynyt vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen rakennusluvan liitteenä olevat piirustukset, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty. Edelleen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu on hyväksynyt vuokralaisten esittämän vuokra-alueelle toteutettavaa hanketta koskevan konseptikuvauksen, joka on tämän maanvuokrasopimuksen liitteenä. Hanke on toteutettava po. konseptikuvauksen mukaisesti.

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

9 §

Rakentamisvelvollisuus

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava vuokra-alueelle kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Rakennusta ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen yhden (1) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Jos vuokralaiset laiminlyövät edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

Vuokra-alueen rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.12.2019. Rakentaminen katsotaan aloitetuksi, kun tontilla aloitetaan kaivu-, louhinta- tai paalutustöiden suorittaminen.

10 §

Maa-ainekset ja puut

Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralaiset ovat velvollisia ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli

kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottoaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaisille. Tällöin vuokralaiset ovat velvollisia kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Vuokralaiset ovat velvollisia 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.

11 §

Työmaaehto

Vuokralaiset ovat velvollisia työmaan järjestämisessä ja vuokra-alueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Vuokralaisilla 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 yrityspalvelun alueiden käyttö ja valvonta-yksikön kanssa sen määräämin ehdoin.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvonta-yksikön ja tarvittaessa myös rakennetun omaisuuden hallinta palvelun sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

12 §

Johtoehto

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

Vuokralaiset ovat velvollisia korvauksetta sallimaan kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja muiden vastaavien rakenteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

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

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

13 §

Vuokra-alueen aiempi käyttö

Vuokralaiset ovat velvollisia 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 vuokralaisten välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralaiset vastaavat joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisten hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

14 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä saattaa olla sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut ainakin metalleilla.

Vuokra-alueen pilaantunut maaperä kunnostetaan vuokralaisten toimesta rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 674) antaman ympäristöluvan mukaisesti.

Vuokralaisten tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun Maaomaisuus yksikölle suunnitelma vuokra-alueen maanrakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Vuokralaiset vastaavat puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristökeskuksen päätöksen ja Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun maaomaisuus -yksikön ohjeiden mukaisesti. Vuokranantaja korvaa vuokralaisille maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista yli 20 kilometrin etäisyydellä kohteesta sijaitsevalle puhtaiden maiden vastaanotto paikalle. Maaomaisuus yksikkö vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Vuokralaiset ovat velvollisia ilmoittamaan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun maaomaisuus -yksikölle (puh. 09-310 36414) vuokra-alueen rakentamisen aloitusajankohdan viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja sopimaan em. asioista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisten hankkeelle tai kolmansille osapuolille saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta. Vuokranantajan vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kunnes vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset on asemakaavan muutoksen nro 11770 ja tämän maanvuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttönotettavaksi. Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisten tai vuokralaisten lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Mikäli tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisten tulee tehdä pilaantumisen merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

15 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

Vuokralaiset ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisten toimesta tai muutoin pilaannu.

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

16 §

Hoitovelvollisuus

Vuokralaiset ovat velvollisia 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 määrätty tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin aidattava.

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

17 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

Vuokralaisten 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, vuokralaiset huolehtivat ja vastaavat 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.

Vuokralaiset voivat eri sopimuksella antaa tämän pykälän mukaan vuokralaisille kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi.

18 §

Lämpö- ja porakaivot ym.

Vuokralaiset ovat velvollisia noudattamaan vuokra-alueelle sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, Helsingin kaupungin (rakennusvalvontapalvelun ja kaupunkimittauspäalvelun) ohjeistusta ja vuokrasopimuksessa olevia ehtoja.

Vuokralaiset ovat tietoisia, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen vuokra-alueelle edellyttää viranomaislupien lisäksi maanomistajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) erillistä suostumusta.

Tämän vuoksi vuokralaiset ovat velvollisia etukäteen ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä huolella selvittämään kaupungilta (kaupunkimittauspalvelulta) vuokra-alueen osan, johon porareivät ja muut vastaavat maanalaiset rakenteet voidaan sijoittaa. Selvitys tarvitaan myös toimenpide- tai muun vastaavan luvan hakemiseen.

Vuokralaiset ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että vuokra-alueen alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää mainittujen kaivojen tai muiden vastaavien maanalaisten rakenteiden sijoittamisen vuokra-alueelle.

Edellä mainitut kaivot tai muut vastaavat maanalaiset rakenteet on sijoitettava vuokra-alueella ja sen alapuolella ainoastaan kaupungin niille osoittamalle alueelle. Muussa tapauksessa vuokralaiset vastaavat ehdon rikkomisesta aiheutuvista kaikista mahdollisista vahingoista ja muista seuraamuksista.

Vuokranantajalla ja/tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle ja sen ympäristöön maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja kehittää niitä edellä mainittujen vuokralaisten porareikien, keruuputkistojen tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien sitä estämättä. Vuokranantaja ei salli myöskään minkäänlaisen pysyvän käyttöoikeuden tai rasitteen perustamista mainittuja porareikiä, keruuputkistoja tai vastaavia varten.

Vuokralaiset ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että rakentaminen kaupungin omistamalla alueella voi edellyttää siihen myöhemmin muutoksia. Tämän vuoksi vuokranantaja ei vastaa vuokralaisille mistään edellä mainitun maanalaisen rakentamisen, käytön, ylläpidon tai kehittämisen porareikille, keruuputkistoille, eikä niitä koskeville rakenteille, laitteille tai vastaaville aiheuttamista vahingoista, kuten niiden rikkoutumisesta, käytölle aiheutuvista häiriöistä tai haitoista tai käytön estymisestä tai lakkaamisesta kokonaan.

Lisäksi vuokralaiset ovat vuokranantajan vaatimuksesta velvollisia kustannuksellaan täyttämään toteuttamansa porareivät tai vastaavat vuokrasuhteen aikana tai sen päättyessä kaupungin antaman ohjeistuksen mukaisesti.

19 §

Maanalaiset rakenteet

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa vuokra-alueella maanalaisia hankkeita sekä käyttää,

ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

20 §

Rasitteenluonteiset sopimukset

Vuokralaiset ovat velvollisia vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden korttelin 20815 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 (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) hyväksyttäväksi.

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

Rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Tonteilla 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.

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

Yleisten alueiden osalta vuokralaiset ovat velvollisia 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.

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 tontin vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, vuokralaiset ovat velvollisia tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa tonttia koskevat rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden vuokralaisen vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten ja tämän vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

Rasitteenluonteisten sopimusten osalta vuokralaiset ovat lisäksi velvollisia noudattamaan sitä, mitä tämän maanvuokrasopimuksen 33 §:ssä on sanottu.

21 §

Yhdyskuntatekniset
laitteet

Vuokralaiset ovat velvollisia 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, vuokralaisten on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisten omistama rakennus sijaitsee.

Kaupunki korvaa vuokralaisille edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

22 §

Muuntamot, jakokaapit
ym.

Vuokralaiset ovat velvollisia kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan muuntamotilan, jonne on oltava tarvittaessa yhteys suoraan katualueelta, sijoittamisen vuokra-alueelle. Tällöin vuokralaiset ovat velvollisia erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu.

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

Vuokranantajan niin vaatiessa vuokralaiset ovat velvollisia 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. 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.

Vuokralaiset ovat edelleen velvollisia 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. Vuokralaiset ovat velvollisia 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 vuokralaisille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

23 §

Uudelleen vuokraus

Vuokralaisilla on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

Jos vuokralaiset haluavat käyttää mainittua etuoikeutta, vuokralaisten on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

24 §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokralaiset ovat vuokra-ajan päättyessä velvollisia viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralaiset ovat samoin velvollisia siivoamaan vuokra-alueen.

Vuokralaiset ovat hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä velvollisia esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisten on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralaiset ovat vuokra-ajan päättyessä velvollisia kunnostamaan

vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralaiset ovat velvollisia esittämään Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralaiset eivät kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttäneet edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisten lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaisilta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisten omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on oikeus myydä se vuokralaisten 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.

Vuokralaiset ovat velvollisia 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.

25 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaisille ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisten tai heidän edustajansa läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisten on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

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

26 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisten on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaisille tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne

todisteellisesti vuokralaisten 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.

27 §

Lisäehdot

Hankkeen rahoitus- ja hallintamuotoa koskevat yleiset ehdot

Vuokralaiset ovat velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan vuokra-alueelle hotellin sekä vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja.

Hankekohtaiset lisäehdot

28 §

Vuokra-alueen hallinnoinnin ja rakennushankkeen toteuttamisen edellyttämät sopimukset

Vuokralaiset ovat velvollisia kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen omistamista, alueiden hallintaa ja käyttöä koskevan hallinnanjakosopimuksen sekä tekemään kaikki muutkin vuokra-alueelle toteutettavien hankkeiden suunnittelun, toteuttamisen, käytön ja hallinnoinnin edellyttämät sopimukset. Vuokralaiset ovat velvollisia noudattamaan tämän sopimuksen liitteenä olevaa allekirjoittamaansa hallinnanjakosopimusta.

Edellä mainituista sopimuksista riippumatta vuokralaiset vastaavat omasta ja toisen puolesta (yhteisvastuullisuus) tämän vuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämisestä koko vuokra-alueen osalta vuokranantajalle.

Mikäli molemmat tai toinen vuokralaisista siirtää rakennuksen osan omistusoikeuden ja vuokraoikeuden edelleen kolmannelle, on ko. vuokralainen samalla velvollinen siirtämään kaikki tässä sopimuskohdassa mainitut sopimukset uudelle vuokralaiselle. Muussa tapauksessa ko. vuokralainen ei vapaudu po. sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista toiseen vuokralaiseen ja vuokranantajaan nähden.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, haitoista, vahingoista tai kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa myöskään mistään mahdollisista haitoista, vahingoista tai kustannuksista, mikäli edellä mainituissa sopimuksissa ei ole asianmukaisesti sovittu kaikista vuokra-alueen toteuttamisen ja/tai hallinnoinnin kannalta tarpeellisista asioista, tai sopimuksissa ilmenee joiltain osin puutteita tai virheitä.

29 §

Autopaikkojen järjestäminen

Vuokralaiset ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikkansa vuokra-alueelle rakennuksen kellarikerrokseen. Ellei vuokranantaja toisin määrää, ajo- ja kulkuyhteys po. kellarikerrokseen tulee järjestää vuokra-alueelle sijoitettavan ajoluiskan kautta.

Vuokralaiset vastaavat kaikista hankkeidensa velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

30 §

Väestönsuojatilojen järjestäminen

Ellei Jätkäsaaren pysäköinti Oy tai vuokranantaja toisin määrää, vuokralaiset ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat, kuitenkin vähintään 112 väestönsuojapaikkaa, Jätkäsaarenkallion alueelle toteutettavan kalliopysäköintilaitoksen yhteyteen sijoitettavaan yhteisväestönsuojaan.

Vuokralaiset ovat velvollisia ryhtymään väestönsuojapaikkojen osalta kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaiksi kaupungin ja yhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Vuokralaiset ovat velvollisia tekemään kaikki pysäköintiyhtiön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Kaupunki ei vastaa mistään vuokralaisten väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvollisuuksista.

31 §

Rakentamisen logistiikkasuunnitelma

Vuokralaiset ovat velvollisia kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueen koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Vuokralaiset ovat velvollisia noudattamaan em. logistiikkasuunnitelmia. Vuokralaiset ovat edelleen velvollisia noudattamaan kaupungin tai tämän edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Vuokralaiset sitoutuvat tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös vuokra-alueen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli vuokralaiset tai näiden lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eivätkä vuokralaiset viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä vuokralaisilta.

32 §

Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä

Vuokralaiset ovat velvollisia järjestämään vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen jätehuollon (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, muovi, paperi ja pienkartonki) Jätkäsaaren alueelle toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki tai Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy (jälj. jäteyhtiö) toisin määrää.

Tällöin vuokralaiset ovat velvollisia ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen jäteyhtiön osakkaiksi kaupungin ja jäteyhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Jäteyhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Vuokralaiset ovat myös velvollisia tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää jäteyhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Vuokralaiset ovat velvollisia tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan

merkintä- ym. mahdolliset maksut jäteyhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, vuokralaiset ovat velvollisia tekemään hankkeensa osalta putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Ellei jäteyhtiö toisin määrää, vuokralaiset ovat velvollisia allekirjoittamaan jäteyhtiön kanssa merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti jäteyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat jäteyhtiölle viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Ellei jäteyhtiö toisin määrää, vuokralaiset ovat velvollisia allekirjoittamaan jäteyhtiön kanssa käyttösopimuksen ennen vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotettavaksi hyväksymistä.

Jäteyhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi jäteyhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) vuokra-alueelle.

Helsingin kaupungilla ja tämän määrämällä on oikeus määrätä vuokra-alueella palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Vuokralaiset ovat velvollisia korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen vuokra-alueella. Edelleen vuokralaiset ovat velvollisia korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön vuokra-alueella.

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään kaupungin määrämällä tavalla.

Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut rakennuksen käyttöönottoon mennessä, vuokralaiset ovat velvollisia huolehtimaan kustannuksellaan vuokra-alueen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli vuokra-alueen vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralaiset ovat velvollisia tällöin samalla siirtämään yhtiön osakkeet ja niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle vuokralaiselle.

33 §

Yhteisjärjestelysopimus, päiv. 26.6.2015 ja sen noudattaminen

Vuokralaiset ovat velvollisia noudattamaan 26.6.2015 päivättyä ja tämän maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaa yhteisjärjestelysopimusta.

Vuokralaiset vastaavat po. sopimuksesta tontille 20815/2 (vuokra-alueelle) kuuluvista velvoitteista ja kustannuksista. Helsingin kaupunki ei vastaa mistään po. yhteisjärjestelysopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingoista tai kustannuksista.

34 §

Sopimussakko

Mikäli vuokralaiset eivät noudata tämän sopimuksen 9 §:ssä vuokra-alueen rakentamisen aloittamiselle asetettua määräaikaa, vuokralaiset voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa seuraavasti: Kultakin alkavalta viivästysviikolta viisituhatta (5 000,00) euroa kahteenkymmeneen (20) viikkoon asti. Tämän jälkeen kultakin alkavalta viivästysviikolta kymmentuhatta (10 000,00) euroa kuitenkin enintään yhteensä kahteensataanviiteenkymmeneentuhanteen (250 000,00) euroon asti.

Jos vuokralainen tai vuokralaiset eivät muilta osin noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen/vuokralaiset voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa.

35 §

Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta vuokralaiset vastaavat muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä vuokrasopimuksessa tarkoitettun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua vuokranantajalle tai kolmannelle.

36 §

Vastuunrajaus

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

Kaupunki ei myöskään vastaa vuokralaisille eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisten 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 vuokralaisten hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka vuokralaiset joutuvat tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

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

LIITTEET

Hallinnanjakosopimus, 17.6.2019
Yhteisjärjestelysopimus, päiv. 26.6.2015
Konseptikuvaus

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin vuokralaiselle ja yksi Helsingin kaupungille.

Helsingissä kuun päivänä 20

Helsingin kaupunki

Sami Haapanen / valtuuttamansa
Tonttipäällikkö
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

Music Tower Oy

N.N valtakirjalla

Asunto Oy Helsingin Planet Observatory

N.N valtakirjalla