

Kiinteistön 91-29-139-2 maanvuokrasopimuksen muutosluonnos

1

Uusi vuokra-alue on Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29139 tontti 9 (kiinteistötunnus 91-29-139-9, osoite Ida Aalbergin tie 1, pinta-ala 6769 m²).

2

Vuokralainen on kustannuksellaan velvollinen toteuttamaan tontille vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Vuokralainen on velvollinen vuokraamaan vuokra-alueella sijaitsevat asunnot ensisijaisesti opiskelijoille. Em. velvoite koskee sekä vuokra-alueen nykyisiä opiskelija-asuntoloita että rakennettavia/saneerattavia asuntoja.

3

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

Vuokralainen on tietoinen, että tällöin maanvuokraa tarkistetaan käypää vuokratasoa vastaavaksi.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12431, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Asemakaavamääräysten mukaan mm. asemakaavan mukaisilla rakennusalan sivuilla rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään asemakaavaan merkityn luvun ilmoittama määrä, asuntojen parvekkeet on lasitettava liikennemelun torjumiseksi ja tonttien leikki- ja oleskelualueet on suojattava liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja. Vuokralaisen on huolehdittava melutorjunnasta tätä koskevia normeja ja määräyksiä noudattaen.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. hulevesien kulkeutumisen viivytämisestä ja hulevesien virtausta hidastavista rakenteista. Vuokralaisen on kustannuksellaan huolehdittava asemakaavamääräysten mukaisesti myös, että tontilla rakentamisen yhteydessä mahdollisesti havaittavat ensimmäisen maailmansodan aikaiset linnoitelaitteet tutkitaan arkeologisesti ja dokumentoidaan.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan mahdollisia alueellisia rakennustapa- ja suunnitteluohjeita sekä suunnittelemaan ja toteuttamaan alueen yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen ja vuokra-alueen sekä sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut,- lausunnot ja hyväksynnät sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

5

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

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua rakentamisaikaa.

6

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista kiinnitysten muutoksista, vuokraoikeuden kirjausten muutoksista, vallintarajoitusten muutoksista/poistamisesta sekä muista kirjaamisasioista aiheutuvista toimista, velvoitteista ja kustannuksista, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

7

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään (650 000) euroa.

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

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

Panttaussitoumus

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

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

Pantin tuotto

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

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

Vuokralainen on tietoinen, että tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa vaikuttaa yleisten alueiden ja muiden tonttia ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen. Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmat ja toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden sekä muiden tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan tontin suunnittelun ja rakentamisen tonttia ympäröivien kiinteistöjen ja yleisten alueiden kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta, myöhemmästä käytöstä, rakennusten ylläpidosta, korjaamisesta, uudistamisesta tms. aiheudu tarpeetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden käytölle tai rakentamiselle. Tontin rakentaminen ei saa vaikuttaa huonontavasti pohjavesiolosuhteisiin tai hulevesien hallintaan.

Tontin ulkopuoliset kadut, muut yleiset alueet ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin päättämän aikataulun mukaisesti. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä tontin rakentamiskelpoisuuden, sekä yhteen sovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmansa näiden kanssa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan rakennusten liittämistä kunnallisteknisiin verkostoihin. Liittymis- ja muiden mahdollisten ehtojen mukaiset velvoitteet ja liittymismaksut kuuluvat vuokralaiselle. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia liittymis- sekä muita mahdollisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja.

9

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan muun muassa hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä ja kaikista alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä

10

Asemakaavan 12431 määräysten mukaan tontin 29139/9 autopaikat on osoitettava tontille 29139/10. Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tontin asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat asemakaavamääräysten ja rakennusluvan mukaisesti tontteja 29139/10 ja

29139/9 palvelevaan tontille 29139/10 toteutettavaan maanalaiseen pysäköintitilaan ja tontin 29139/10 pihakannelle. Kulkuyhteys em. pysäköintitilaan ja -kannelle sijoittuu molemmille tonteille 29139/10 ja 29139/9. Vuokralainen on tarvittaessa kustannuksellaan velvollinen huolehtimaan olemassa olevien autopaikkojen siirroista ja tarvittavista tilapäisjärjestelyistä.

Asemakaavan muutoksen määräysten mukaan myös tontilla 29139/8 on oikeus sijoittaa autopaikkoja tonteille 29139/10 ja 29139/9. Tarvittaessa, mikäli vanhoja tontin 29139/8 olemassa olevia autopaikkoja ei voida säilyttää, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan osaltaan suunnittelemaan ja toteuttamaan myös tontin 29139/8 autopaikat.

Autopaikoista on sovittava tarkemmin tonttien 29139/9 ja 29139/10 välille laadittavassa rasite/yhteisjärjestelysopimuksessa. Po. sopimuksessa on sovittava muun muassa siitä, että:

-Tontilla 29139/9 on oikeus sijoittaa asemakaavan muutoksen nro 12431 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat tontille 29139/10 toteutettavaan maanalaiseen pysäköintitilaan ja pihakannelle.

-Tonteilla 29139/9 ja 29139/10 on oikeus ajoon ja kulkuun tontin 29139/10 alapuolelle sijoitettavaan kannenalaiseen pysäköintitilaan ja pihakannelle sekä hallinnoimilleen autopaikoille.

-Tonteilla 29139/9 ja 29139/10 on oikeus käyttää mainittujen pysäköintitilojen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja, viemäriä, salaojitusjärjestelmää sekä muita pysäköinnin järjestämiseksi tarvittavia rakenteita.

-Tontit 29139/9 ja 29139/10 ovat velvolliset sopimaan keskenään mainittujen järjestelmien, viemäri- ja kaivojen sekä pysäköintitilan ja sen ajoyhteyksien, ajoluiskan rakenteiden sekä ovijärjestelmän ja myös muiden pysäköintitilan ja siihen liittyvien rakenteiden suunnitteluun, toteuttamiseen, suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamiseen ja käyttöön, ylläpitoon, korjaamiseen ja uusimiseen liittyvistä asioista sekä velvoitteiden ja kustannusten jakautumisesta.

-Tonttien 29139/9 ja 29139/10 tulee korvauksetta sallia maanalaisen pysäköintitilan ja sen poistoilmahormien, hyökkäys- ja poistumisteiden sekä mahdollisten muiden rakenteiden ja laitteiden ja muiden yhteisen pysäköintitilan vaatimien toimintojen sekä sen rakentamisen mahdollistavat suunnittelu, rakentamis-, pitämis-, huolto-, korjaus, käyttö, ylläpito ja uudistamis- sekä kunnossapito- ym. toimenpiteet alueillaan.

Mainittu oikeus käsittää tarvittaessa muun muassa laitoksen sisäänkäynti-, jalankulku-, hissi-, hätäuloskäynti ja palokunnan hyökkäystieyhteyksien sekä raitisilma-, poistoilma- ja savunpoistokanavien sekä muiden mahdollisten tarvittavien rakenteiden sijoittamisen maan alle tai maan pinnalle. Autopaikkojen poistoilman johtamisessa tulee noudattaa eri viranomaisten antamia ohjeita ja määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa mistään mainitusta sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, eikä rasitteiden tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

11

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tonttien 29139/9 ja 29139/10 välillä po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasitteita/ yhteisjärjestelyitä koskevan rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään sopimuksen kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun) hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksessa on tällöin muun ohella sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien muun muassa pysäköinnin, ajo- ja kulkuyhteyksien, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä yhteisten alueiden, kuten varastointi-, yhteistila- ja leikki-/oleskelualueiden sijoittamisesta, rakentamisesta ja kunnossapidosta tonttien alueilla.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopimaan myös muista tonttien 29139/9 ja 29139/10 suunnitteluun, toteuttamiseen, suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamiseen ja käyttöön, uudistamisen ja ylläpitoon liittyvistä asioista sekä velvoitteiden ja kustannusten jakautumisesta. Tonttien 29139/9 ja 29139/10 tulee sallia kaikki suunnittelu, rakentamis, huolto, korjaus, käyttö, kunnossapito ym. toimenpiteet alueillaan.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa myös muut po. tonttien ja yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun) hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin

Rasitteenluonteiset asiat, 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 asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai kaupunki toisin määrää.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet – palvelukokonaisuuden kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun) hyväksyttäväksi.

Mikäli mainitut tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, kaupungilla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimukseen ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Kaupunki ei vastaa mistään tässä vuokrasopimuksessa mainituissa tai myöhemmin laadittavissa rasite/yhteisjärjestelysopimuksissa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään sopimuksista aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden/yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli sopimuksissa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista ja kustannuksista, mikäli kyseisten kiinteistöjen välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä.

Mikäli tontin vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa tonttia koskevat rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden vuokralaisen vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

Sopimuksen liitteeksi on laadittava liitekartta, josta em. oikeuksien ja velvoitteiden sijoittuminen ilmenee.

Tonttiin 29139/9 kohdistuvista velvoitteista ja kustannuksista vastaa vuokralainen.

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita ja rakenteita tai vastaavia. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot (kaupungin johtotietopalvelu, puhelin 09 310 31930).

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen ja muiden mahdollisten kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja rakenteiden sekä vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla.

Mikäli tontin käyttö edellyttää käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden, rakenteiden tai vastaavien siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä po. johtojen tms. omistajien kanssa. Johtosiirtoehdot sekä rakenteiden ja/tai laitteiden siirtoehdot määrittelee niiden omistaja. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan mahdollisista johtosiirroista ym. toimenpiteistä.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia em. oikeuksien luovuttamisesta kolmannelle.

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

13

Tässä sopimusmuutoksessa on kyse vuokra-alueen muutoksesta, jolla vanha kiinteistöä 91-29-139-2 koskeva vuokrasopimus kohdistetaan kiinteistöön 91-29-139-9.

Vuokra-alueella sijaitsee osa 1. maailmansodan aikaisen maalinnoituksen tukikohdasta. Lisäksi alueen läheisyydessä on toiminut ampumarata. Vuokra-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ida Aalbergin tie 1, Helsinki, Ramboll Finland Oy, 17.5.2016). Tutkimuksessa ei todettu pilaantunutta maa-ainesta. Alueella todettiin kynnyсарvon ylittäviä PCB-pitoisuuksia. Lisäksi aiemmassa tutkimuksessa (Scc Viatek Oy, 2003) alueella on todettu kynnyсарvon ylittävä pitoisuus arseenia. Vuokralaisen on otettava kohonneet haitta-ainepitoisuudet huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset,

Mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta tämän sopimusmuutoksen voimaantulosta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana (vuodesta 1970 lähtien) aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

14

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.

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

15

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille 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 kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään Helsingin

kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelulle kunnostuksen loppuraportin. Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

16

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

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

17

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee kaukolämpötunneli ja että Gasum Oy:n kaasulinjan siirtovyöhyke sivuaa tontin koilliskulmaa. Rakenteiden vaikutusalueella louhinta on luvanvaraista. Rakentamisen edellyttämässä louhinnassa tulee huomioida alueella nykytilassa sijaitsevat rakenteet ja niiden tärinärajat sekä mahdolliset muut rakenteet tärinärajoineen.

18

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-alueelle sijoitettavien mahdollisten porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voimassaolevaa lainsäädäntöä, Helsingin kaupungin

(rakennusvalvontapalvelun ja kaupunkimittauspalvelun sekä johtotietopalvelun) ohjeistusta ja vuokrasopimuksessa olevia ehtoja.

Vuokralainen on tietoinen, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen vuokra-alueelle edellyttää viranomaislupien lisäksi maanomistajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun) erillistä suostumusta. Vuokranantajalla on oikeus myöhemmin vuokrasuhteen aikana myöntää erillinen suostumus edellä mainittujen kaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittamiseen vuokra-alueelle kirjallisella ilmoituksella, kuten esimerkiksi sähköpostiviestillä. Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että mahdollinen myöhemmin myönnettävä vuokranantajan erillinen suostumus muodostaa tällöin osan tätä vuokrasopimusta ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä sopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa.

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

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että vuokra-alueen alapuolella mahdollisesti 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 vuokralainen vastaa ehtojen 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 vuokralaisen toteuttamien 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.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että rakentaminen kaupungin omistamalla alueella voi edellyttää vuokralaisen porareikiin, keruuputkistoihin ja/tai niitä koskeviin rakenteisiin, laitteisiin tai vastaaviin myöhemmin muutoksia. Tämän vuoksi vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mistään maanalaisten

rakentamisen, käytön, ylläpidon tai kehittämisen porareille, keruuputkistoille, eikä niitä koskeville rakenteille, laitteille tai vastaaville aiheuttamista vahingoista, kuten niiden rikkoutumisesta, käytölle aiheutuvista häiriöistä, haitoista, käytön estymisestä tai käytön lakkaamisesta kokonaan.

Lisäksi vuokralainen on vuokranantajan vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan täyttämään toteuttamansa porareitit tai vastaavat vuokrasuhteen aikana tai sen päättyessä kaupungin antaman ohjeistuksen mukaisesti.

Samoin vuokralainen on vuokranantajan vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan suorittamaan porauksen jälkeen porareian sivusuuntamittauksen, jolla selvitetään reiän pohjan maanalainen sijainti. Mikäli reikä tällöin sijoittuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vuokralainen on vuokranantajan vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan välittömästi tai vuokranantajan määräämänä muuna ajankohtana täyttämään reiän.

19

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta korvauksetta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen tontille ja sen yli.

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan muuntamotilan ja jakokaappien sijoittamisen tontille. Tällöin vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan kaupungin määräämän tahon kanssa tilojen suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista.

20

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

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

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

21

Kaupunki ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Kaupunki ei myöskään vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvasta viivästyksestä eikä viivästyksestä tai muista seikoista johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi vuokra-alueen esirakentamisesta johtuen, vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun/rakentamisen viivästyminen johdosta, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirroista johtuen tai mikäli vuokralainen ei muista syistä saa tonttia rakennuskelpoiseksi hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka vuokralainen joutuu tällaisten viivästyminen tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

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

22

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 400 000 euroa.
