

TEOLLISUUSALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUS NUMERO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Liike-, teollisuus- ja varastointi

VUOKRANANTAJA
Y-TUNNUS

Helsingin kaupunki
0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 2205, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

VUOKRALAINEN
Y-TUNNUS

Keskinäinen Kiinteistöosakeyhtiö Hernepellontie 27
1879332-8

VUOKRA-AIKA

1.1.2025 – 31.12.2053

VUOKRA-ALUE

Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin
36065 tontti nro 12, pinta-ala 2 685 m²

SOPIMUKSEN EHDOT:

1 §

Vuokra

Huhtikuun 1. päivästä 2026 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 007,25 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 etukäteen neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Vuosivuokra 31.3.2026 saakka on 23 519,29 euroa. Perittävä vuokra 31.12.2032 saakka on 63 % vuosivuokrasta. Vuosivuokra peritään täysimääräisenä 1.1.2033 alkaen.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 1 343 k-m², yksikköhintaa 15,00 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuun 1951 = 100 ja viiden prosentin vuotuista tuottoa.

Mikäli tontin toteutunut rakennusoikeus ylittää 1 343 k-m² suuruisen rakennusoikeuden on kaupungilla oikeus tarkistaa vuokranmäärä vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2 §

Lohkomiskustannukset Vuokralainen vastaa tontin lohkomiskustannuksista.

3 §

Siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta, joka on voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on

tutkittava alue. Vuokralaisen tulee antaa uudelle vuokralaiselle käytävissä olevat tiedot maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä maaperään sijoitetuista jätteistä, esimerkiksi tuhkasta ja betonista.

Viimeisin vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen päättyessä ehdon 16 mukaisesti alueen pilaantuneisuudesta ja jätteistä vuokranantajaan nähden myös edellisten vuokralaisten osalta.

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

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

4 §

Kielto ali- ja jälleenvuokrata vuokra-alue

Vuokralainen ei saa vuokrata eikä muutoin luovuttaa vuokra-alueita eikä siitä erillistä osaa kolmannelle (ali- ja jälleenvuokrauskielto).

Edellä sanottu ei kuitenkaan estä vuokralaista vuokraamasta huoneenvuokrasopimuksella kolmannelle vuokra-alueella sijaitsevaa koko rakennusta tai siitä huonetilaa sisältäen oikeuden käyttää osittain tai kokonaan vuokra-alueen rakentamatonta osaa.

Mikäli vuokralainen menettelee edellä sanotun kiellon vastaisesti, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkua ehdon rikkomisen perusteella.

5 §

Vakuudet

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 viisikymmentäkahdeksantuhatta (58 000) euroa.

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

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

Panttaussitoumus

Vuokralainen panttaa kunkin edellä mainitun panttikirjan vuokranantajalle vakuudeksi tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden, kuten vuotuisen vuokranmaksun ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen, suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

Mikäli vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut eräänntyneet saatavat 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 huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

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

6a §

Rakennusten rakennusluvan mukaisuus

Vuokralainen on antanut erillisen kirjallisen vakuutuksen, että vuokra-alueella olevilla rakennuksilla on rakennusluvat ja ne ovat luvan mukaisessa kunnossa ja käytössä.

Kirjallinen vakuutus otetaan tämän sopimuksen liitteeksi x.

6b §

Vuokra-alueelle jo rakennetun rakennuksen rakennuslupamuutospäivitykset ja mahdollisesti rakennettavan rakennuksen rakennusmuutospäivitykset sekä muutospäivitykset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksyttäväksi.

7 §

Rakentamisvelvollisuus

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.

Vuokralainen on velvollinen ottamaan koko vuokra-ajaksi kiinteistövaikutuksen tulipalon ja vastaavan varalle.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

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

8 §

Maa-ainekset ja puut

Vuokra-alueen mahdollisen 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 vastaanottoa paikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

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

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

9a §

Hoitovelvollisuus

Mikäli rakennusvalvontaviranomainen ei määrää tontilla oleville rakennuksille ja/tai pihalle parempaa kuntoa, vuokralaisen on vuokrasopimuksen aikana pidettävä tontilla olevat rakennukset ja piha vähintään tyydyttävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen.

Lisäksi vuokra-alueella olevista rakennuksista, pihasta ja niillä harjoitetavasta toiminnasta ei saa aiheutua naapureille vaaraa eikä olennaista haittaa ja ne eivät saa aiheuttaa epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

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

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

9b §

Vuokra-alueen aitaaminen

Mikäli rakennusvalvontaviranomainen ei toisin määrää, vuokralaisen on vuokranantajan vaatiessa aidattava vuokra-alue vuokranantajan ilmoittamalla kiinteällä tai läpinäkyvällä aidalla vuokranantajan antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti.

Vuokralainen voi kuitenkin naapuritontin vuokralaisen kanssa sopia, ettei yhteistä rajaa aidata tai yhteiselle rajalle tulevaan aitaan jätetään tarpeellisia kulkuaukkoja.

Mikäli edellä sanottua aitaamista ei ole suoritettu vuokranantajan kirjallisessa vaatimuksessa sanottuun määräaikaan mennessä, joka on vähintään 6 kuukautta vaatimuksen tiedoksi antamisesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu koskee myös olemassa olevan huonokuntoisen tai riittämättömän aidan uusimista ja sen kunnostamista.

9c §

Vuokra-alueella harjoitettava toiminta

Aitaamattomalla katuun rajoittuvalla vuokra-alueen osalla ja sen edustalla ei saa säilyttää eikä varastoida kontteja, käytöstä poistettuja autoja eikä muuta tavaraa.

Vuokralainen ei saa harjoittaa vuokra-alueen ulkopuolella toimintaa, pysäköintiä, avovarastointia eikä vastaavaa.

Vuokra-alueella harjoitettava toiminta, pysäköinti, mahdollinen avovarastointi ja vastaava on suoritettava niin, että siitä ei aiheudu naapurille vaaraa eikä merkittävää haittaa ja se ei luo epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön.

Vuokranantajan vaatiessa vuokralaisen on vuokra-aikana siivottava epäsiisti vuokra-alue vuokranantajan kirjallisesti antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti. Siivousvelvollisuus voi koskea myös vuokra-alueen ulkopuolisia alueita, jos siivoustarve johtuu vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta.

Mikäli edellä sanotun vastaista säilytystä tai varastointia ei ole poistettu tai siivousta ei ole suoritettu vuokranantajan kirjallisesta vaatimuksessa sanottuun määräaikaan mennessä, joka on poistamisen osalta vähintään 1 kuukausi ja siivouksen osalta vähintään 3 kuukautta vaatimuksen tiedoksi antamisesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus periä luvattomasta vuokra-alueen ulkopuolisesta käytöstä käypää vuokraa alueella kulloinkin voimassa olevien tilapäisvuokraustaksojen mukaan.

9d §

Ympäristöluvut

Vuokralainen hankkii toiminnalleen tarvittavat ympäristöluvut sekä vastaa siitä, että luvat ovat voimassa ja niitä noudatetaan. Mikäli ilmenee, ettei voimassa olevia lupia ole tai niitä ei noudateta ja tämä johtuu vuokralaisesta johtuvasta selvästä piittaamattomuudesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuuden (6) kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

9e §

Kielto käyttää vuokra-alueita asumiseen ja majoitustoimintaan

Vuokra-alueella ja sillä olevissa rakennuksissa ei saa harjoittaa majoitustoimintaa. Mikäli vuokra-alueella rikotaan tätä ehtoa, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkua vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta koskevan ehdon rikkomisen perusteella.

10 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

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

11 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokra-alue on ollut vuokrattuna 1.1.2003 lähtien (sopimus nro 20583) teollisuus- ja varastotarkoitukseen.

Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole aiemmin eikä tämän vuokrauksen yhteydessä tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin maaperän, pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Vuokra-alueella ei saa hyödyntää jätteitä maarakentamisessa ilman vuokranantajan erillistä lupaa.

Vuokraoikeuden siirron yhteydessä vuokralainen on velvollinen antamaan uudelle vuokralaiselle selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta.

Edellä mainitut puhdistamiseen liittyvät vuokralaisen velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

12 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

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

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

13 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai tämän edustajan läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Vuokralaisella on aina oikeus olla mukana katselmuksessa. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

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

14 §

Yhdyskuntatekniset laitteet

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

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa varaamaan vuokra-alueelta tilan muuntamoa varten.

15 §

Kunnallistekniikka

Kaupunki rakentaa vuokra-aluetta palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

16 §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksiineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

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. Mikäli edellä mainitun

selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi.

Mikäli vuokra-alueella todetaan pilaantuneisuutta, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminäkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän puhdistamisesta.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokra-ajan päättyessä.

Mikäli vuokralainen ei 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 ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

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

Edellä mainitut vuokralaisen velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

17 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

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

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

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

18 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa.

19 §

Vahingonkorvaus

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

20 §

Aiempi käyttö

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

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

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

21 §

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

22 §

Lisäehto Vuokralaisella on oikeus maalämmön hyödyntämiseksi ja rakennusten viilentämiseksi toteuttaa vuokra-alueelle tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä energiakaivoja laitteistoinen kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön, viranomaisohjeiden ja tätä varten myönnettävien viranomaislupien mukaisesti. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa vuokranantajan mahdollisesti antamia tarkempia ohjeita.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että vuokra-alueen alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset tai tärkeät pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää energiakaivojen sijoittamisen vuokra-alueelle. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien suostumusta energiakaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään kaupungilta vuokra-alueen osan, johon energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Mikäli vuokralainen on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut energiakaivot edellä mainittujen ehtojen vastaisesti, vuokralainen on vuokranantajan ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan omistajan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan energiakaivoihin asentamansa keruulaitteistot ja täyttämään mainitut kaivot vuokranantajan antamien ohjeiden mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa energiakaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa vuokranantajan vuokralaiselle toimittamasta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta. Vuokranantaja korvaa edellä mainitussa irtisanomistilanteessa energiakaivojen käytön estymisestä ja poistamisesta johtuvat välittömät vahingot edellyttäen, että toimenpiteistä ja kustannuksista sovitaan vuokranantajan kanssa etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Korvattavia kustannuksia ovat energiakaivojen keruulaitteiston poistamisesta ja täyttämisestä sekä korvaavan vastaavan tasoisen energiajärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokranantaja korvaa asiassa mahdollisia välillisiä vahinkoja, kuten korvaavasta järjestelmästä aiheutuva

energian käyttökustannusten ja/tai energiajärjestelmän ylläpitokustannusten nousua.

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

23 §

Lisäehto

Tontilla 36065/12 sijaitsee liitekartan mukainen vesijohto ja pumppu-asema, jota kaupungilla on oikeus korvauksetta pitää paikallaan, hoitaa ja huoltaa. Vuokralaisen tulee ottaa huomioon tontilla sijaitseva vesijohto ja pumppuasema ja noudattaa rakentamisessa vesijohdon läheisyyteen Helsingin Veden antamia ohjeita.

24 §

Lisäehto

Tontilla 36065/12 sijaitsee käytöstä poistettu vesijohto, jonka poistamisesta tarpeellisilta osin vastaa vuokralainen kustannuksellaan.

25 §

Lisäehto

Tonttiin kohdistuva nykyinen maanvuokrasopimus (sop.nro 20583) merkitään 31.12.2024 päättyväksi.

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

Helsingissä kuun päivänä 20

Helsingin kaupunki

x.x
Kiinteistölakimies
Hallinto- ja lakipalvelut
Toimialajohtajan valtuuttamana

