

MAANALAISEN ALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

(jäljempänä vuokrasopimus)

VUOKRASOPIMUKSEN
NUMERO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Autopaikoitusta varten

VUOKRANANTAJA
Y-TUNNUS

*Helsingin kaupunki
0201256-6
kaupunkiympäristön toimiala
maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI*

*Vuokrasopimuksessa ilmaisulla kaupunki tarkoitetaan so-
veltuvien osien myös kaupungin muita tahoja.*

(jäljempänä myös "kaupunki")

VUOKRALAINEN
Y-TUNNUS:

yhteisesti määräosin

*Kiinteistö Oy M2-Kodit
(Y-tunnus 1839043-0)
(tontti 10651/2) (määräosa 16/105),*

*Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy
(Y-tunnus 2663675-2)
(tontti 10651/2) (määräosa 25/105),*

*Asunto Oy Helsingin Pasaati
(Y-tunnus 3347372-8)
(tontti 10651/3) (määräosa 28/105),*

ja

*Helsingin kaupungin asunnot Oy
(Y-tunnus 2379058-6)
(tontti 10651/4) (määräosa 36/105)*

Vuokrasopimuksessa ilmaisulla vuokralainen tarkoitetaan kaikkia vuokralaisia yhdessä, ellei jonkin kohdan osalta ole toisin nimenomaisesti mainittu.

Vuokralaiset vastaavat omasta ja toistensa puolesta (yhteisvastuullisuus) tämän vuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä koko vuokra-alueen osalta vuokranantajalle, ellei jonkin kohdan, kuten kohdan 1.1.2, osalta ole vuokranantajan kanssa toisin sovittu.

(jäljempänä "vuokralainen")

Edellä mainitut vuokranantaja ja vuokralainen jäljempänä yhdessä "sopijapuolet".

VUOKRA-AIKA

16.6.2024 – 31.12.2085

VUOKRA-ALUE

Helsingin kaupungin tontin 91-10-651-5 alapuolinen alue, pinta-ala noin 3 485 m², liite 1 (pysäköintilaitoksen asema-
piirustus 23.5.2024).

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT:

Tämän maanalaisen alueen vuokrasopimuksen ehdot koskevat pysäköintilaitoksen ensimmäisen toteutusvaiheen 16.6.2024 alkamisesta lukien vain mainitun vuokrasopimuksen sopijapuolina olevia tonttien vuokralaisia, eivätkä mainitut sopijapuolet ole velvolliset noudattamaan kohdan 1.1.2 mukaisia asuntotontteja palvelevien työmaan tukikohtien käyttöoikeusalueita koskevia ehtoja, elleivät ole myös niiden osalta asiassa sopijapuolena.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (Y-tunnus 0116514-9) (jäljempänä HOAS) ole tämän maanalaisen alueen vuokrasopimuksen osapuoli, koska tontti 10651/1 ei sijoita autopaikkoja vuokra-alueelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Tämän vuoksi HOAS ei vastaa mistään tämän maanalaisen vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisestä, vaan vastaa ainoastaan kohdassa 1.1.2 mainituista sitä koskevista velvoitteista.

1 § Vuokranmaksu

1.1 § Vuokra ja sen maksaminen

1.1.1 Pysäköintilaitoksen vaiheittainen toteuttaminen ja perittävä vuokra

Pysäköintilaitos toteutetaan liitteen 2 (Pysäköintilaitoksen vaiheittainen toteuttaminen 4.6. 2024) mukaisesti kolmessa vaiheessa, jonka mukaisesti peritään vaiheittain autopaikoituksen (pysäköintilaitoksen) vuokraa.

Ensimmäisen toteutusvaiheen vuokra

Vuokraa peritään 16.6.2024 alkaen liitteen 2 mukaisesti pysäköintilaitoksen ensimmäistä toteutusvaihetta vastaavan noin 2 715 m²:n suuruisen vuokra-alueen osalta.

Tällöin huhtikuun 1. päivästä 2025 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että pysäköintilaitoksen ensimmäisen toteutusvaiheen perusvuosivuokra on 135,75 euroa (2 715 m² x 1 euroa/m² x 5 %) 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 elinkustannusindeksin pisteluku perusindeksillä 100.

Edellä mainituin mukaisesti määräytyvä perittävä vuosivuokra on 31.7.2024 saakka 3 167,05 euroa, jolloin vuokraa peritään ajalta 16.6. – 31.7.2024 yhteensä 395,88 euroa.

Toisen toteutusvaiheen vuokra

Vuokraa peritään 1.8.2024 alkaen liitteen 2 mukaisesti pysäköintilaitoksen toista toteutusvaihetta vastaavan noin 3 262 m²:n suuruisen vuokra-alueen osalta.

Tällöin tämän vuokrasopimuksen mukainen perusindeksin pistelukua 100 vastaava pysäköintilaitoksen toisen toteutusvaiheen perusvuosivuokra on 163,10 euroa ($3\,262\text{ m}^2 \times 1\text{ euroa/m}^2 \times 5\%$) entisen perusvuosivuokran 135,75 euroa sijasta ehtojen säilyessä muutoin samana.

Edellä mainituin mukaisesti määräytyvä perittävä vuosivuokra on 30.11.2024 saakka 3 805,12 euroa, jolloin vuokraa peritään ajalta 1.8. – 30.11.2024 yhteensä 1 268,37 euroa.

Kolmannen toteutusvaiheen eli koko pysäköintilaitoksen vuokra

Vuokraa peritään 1.12.2024 alkaen liitteen 2 mukaisesti pysäköintilaitoksen kolmatta toteutusvaihetta eli koko pysäköintilaitosta vastaavan noin $3\,485\text{ m}^2$:n suuruisen koko vuokra-alueen osalta.

Tällöin tämän vuokrasopimuksen mukainen perusindeksin pistelukua 100 vastaava koko pysäköintilaitoksen perusvuosivuokra on 174,25 euroa ($3\,485\text{ m}^2 \times 1\text{ euroa/m}^2 \times 5\%$) entisen perusvuosivuokran 163,10 euroa sijasta ehtojen säilyessä muutoin samana.

Edellä mainitun mukaisesti määräytyvä perittävä vuosivuokra on 31.3.2025 saakka 4 065,25 euroa, jolloin vuokraa peritään ajalta 1.12.2024 – 31.3.2025 yhteensä 1 355,08 euroa.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokran vuosittain vuokranantajalle yhdessä erässä, jonka eräpäivä on 30.6.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 7.3.2022 (44 §) mukaan valtuutuksen antamisesta 2 kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen 677,54 euroa (koko vuokra-alueen osalta) vuokrasopimuksen maanvuokralaskutuksen yhteydessä.

1.1.2 Asuntotontteja palvelevat työmaan tukitoiminnot ja perittävä korvaus (pysäköintilaitoksen maanvuokralaskusta erikseen laskutettavat korvaukset)

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän vuokrasopimuksen kohdan 1.1.2 ehdot koskevat vain asuntotontteja palvelevien työmaan tukitoimintojen käyttöoikeusalueiden sopijapuolia, jotka eivät ole miltään osin yhteisvastuussa tässä kohdassa mainittujen alueiden velvoitteista, vaan jokainen käyttöoikeuden haltija vastaa vain kunkin oman käyttöoikeusalueen osalta velvoitteista jäljempänä mainitulla tavalla.

Tonttia (AK) 10651/1 palvelevat työmaan tukitoiminnot

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (Y-tunnus 0116514-9) (jäljempänä HOAS) on velvollinen suorittamaan kaupungille erilliseen laskuun merkittynä eräpäivänä liitteen 3 (Käyttöoikeusalueita koskeva kartta, työmaan tukitoiminnot, 4.6.2024) mukaisesti käyttöoikeusalueille sijoitettujen asuntotonttia (AK) 10651/1 palvelevien työmaan tukitoimintojen osalta maanvuokraa vastaavaa korvausta ajalta 1.8.2023 – 15.6.2024 (500 m^2) 4 462,50 euroa, ajalta 1.8.2023 – 30.4.2024 (78 m^2) 596,70 euroa ja ajalta 1.8.2023 – 16.2.2024 (348 m^2) 1 922,70 euroa eli korvauksena yhteensä 6 981,90 euroa.

HOAS on velvollinen kustannuksellaan tyhjentämään ja siivoamaan sekä tarvittaessa puhdistamaan kunkin edellä mainitun käyttöoikeusalueen käyttöoikeusajan päättymiseen mennessä noudattaen käyttöoikeussopimuksen ehtoina soveltuvin osin tämän vuokrasopimuksen 19 §:n (Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä) mukaisia ehtoja. Mikäli HOAS ei ole täyttänyt edellä mainittuja velvoitteitaan mainittuun määräaikaan mennessä, pysäköintilaitoksen vuokrasopimuksen sopijapuolilla on oikeus tehdä käyttöoikeusajan päätyttyä edellä mainitut toimenpiteet käyttöoikeuden haltijan lukuun ja periä tästä aiheutuneet kohtuulliset kustannukset HOASilta.

Lisäksi HOAS on velvollinen noudattamaan edellä mainittujen käyttöoikeusalueiden osalta käyttöoikeussopimuksen ehtoina tämän vuokrasopimuksen mukaisia ehtoja 1.3 §:n viivästysseuraamusten (viivästyskoron ja perimispalkkion), 7.5 §:n työmaan siistinä pitämisen ja liikennejärjestelyjen, 9 §:n vuokralaisen vastuu maaperästä, 10 §:n hoitovelvollisuuden, 16 §:n katselmusten, 22 §:n vastuuvapauslausekkeiden, 23 §:n sopimussakon, 24 §:n vahingonkorvauksen ja 26 §:n sovellettavan lain ja riitojen ratkaisemisen osalta, kuitenkin siten, että sopimussakon määrä on kustakin rikkomuksesta enintään viisikymmentätuhatta (50 000) euroa.

Vaikka HOAS ei ole maanalaisen alueen vuokrasopimuksen sopijapuoli, niin HOAS on kuitenkin velvollinen allekirjoittamaan tämän vuokrasopimuksen edellä mainittujen sen käytössä olleiden työmaan tukitoimintojen osalta 1.8.2023 – 15.6.2024 niiden käyttöoikeuden haltijana.

Tonttia (AK) 10651/2 palvelevat työmaan tukitoiminnot

Kiinteistö Oy M2-Kodit (Y-tunnus 1839043-0) ja Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy (Y-tunnus 2663675-2) ovat velvolliset yhteisvastuullisesti suorittamaan kaupungille erilliseen laskuun merkittynä eräpäivänä liitteen 3 (Käyttöoikeusalueita koskeva kartta, työmaan tukitoiminnot, 4.6.2024) mukaisesti käyttöoikeusalueelle sijoitettujen asuntotonttia (AK) 10651/2 palvelevien työmaan tukitoimintojen osalta maanvuokraa vastaavaa korvausta ajalta 1.1.2023 – 15.6.2024 (426 m²) yhteensä 6 336,75 euroa.

Kiinteistö Oy M2-Kodit ja Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy ovat velvolliset kustannuksellaan yhteisvastuullisesti tyhjentämään ja siivoamaan sekä tarvittaessa puhdistamaan edellä mainitun käyttöoikeusalueen käyttöoikeusajan päättymiseen mennessä noudattaen käyttöoikeussopimuksen ehtoina soveltuvin osin tämän vuokrasopimuksen 19 §:n (Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä) mukaisia ehtoja. Mikäli Kiinteistö Oy M2-Kodit ja Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy eivät ole täyttäneet edellä mainittuja velvoitteitaan mainittuun määräaikaan mennessä, pysäköintilaitoksen vuokrasopimuksen sopijapuolilla on oikeus tehdä käyttöoikeusajan päätyttyä edellä mainitut toimenpiteet käyttöoikeuden haltijoiden lukuun ja periä tästä aiheutuneet kohtuulliset kustannukset Kiinteistö Oy M2-Kodeilta ja Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy:ltä.

Lisäksi Kiinteistö Oy M2-Kodit ja Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy ovat velvolliset yhteisvastuullisesti noudattamaan edellä mainitun käyttöoikeusalueen osalta käyttöoikeussopimuksen ehtoina tämän vuokrasopimuksen mukaisia ehtoja 1.3 §:n viivästysseuraamusten (viivästyskoron ja perimispalkkion), 7.5 §:n työmaan siistinä pitämisen ja liikennejärjestelyjen, 9 §:n vuokralaisen vastuu maaperästä, 10 §:n hoitovelvollisuuden, 16 §:n katselmusten, 22 §:n vastuuvapauslausekkeiden, 23 §:n sopimussakon, 24 §:n vahingonkorvauksen ja 26 §:n sovellettavan lain ja

riitojen ratkaisemisen osalta, kuitenkin siten, että sopimussakon määrä on kustakin rikkomuksesta enintään viisikymmentätuhatta (50 000) euroa.

Tonttia (AK) 10651/4 palvelevat työmaan tukitoiminnot

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) (jäljempänä HEKA) on velvollinen suorittamaan kaupungille erilliseen laskuun merkittynä eräpäivänä liitteen 3 (Käyttöoikeusalueita koskeva kartta, työmaan tukitoiminnot, 4.6.2024) mukaisesti käyttöoikeusalueille sijoitettujen asuntotonttia (AK) 10651/4 palvelevien työmaan tukitoimintojen osalta maanvuokraa vastaavaa korvausta ajalta 1.11.2023 – 30.11.2024 (212,5 m²) 2 348,13 euroa, ajalta 1.11.2023 – 31.7.2024 (467 m²) 3 572,55 euroa ja ajalta 1.5. – 31.7.2024 (78 m²) 198,90 euroa sekä tontille 10651/3 sijoitetun ajoyhteyden osalta ajalta 1.11.2023 - 31.5.2024 (115 m²) 684,25 euroa eli korvauksena yhteensä 6 803,83 euroa.

HEKA on velvollinen kustannuksellaan tyhjentämään ja siivoamaan sekä tarvittaessa puhdistamaan kunkin edellä mainitun käyttöoikeusalueen käyttöoikeusajan päättymiseen mennessä noudattaen käyttöoikeussopimuksen ehtoina soveltuvin osin tämän vuokrasopimuksen 19 §:n (Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä) mukaisia ehtoja. Mikäli HEKA ei ole täyttänyt edellä mainittuja velvoitteitaan mainittuun määräaikaan mennessä, pysäköintilaitoksen vuokrasopimuksen sopijapuolilla on oikeus tehdä käyttöoikeusajan päätyttyä edellä mainitut toimenpiteet käyttöoikeuden haltijan lukuun ja periä tästä aiheutuneet kohtuulliset kustannukset HEKAlta.

Lisäksi HEKA on velvollinen noudattamaan edellä mainittujen käyttöoikeusalueiden osalta käyttöoikeussopimuksen ehtoina tämän vuokrasopimuksen mukaisia ehtoja 1.3 §:n viivästysseuraamusten (viivästyskoron ja perimispalkkion), 7.5 §:n työmaan siistinä pitämisen ja liikennejärjestelyjen, 9 §:n vuokralaisen vastuu maaperästä, 10 §:n hoitovelvollisuuden, 16 §:n katselmusten, 22 §:n vastuuvapauslausekkeiden, 23 §:n sopimussakon, 24 §:n vahingonkorvauksen ja 26 §:n sovellettavan lain ja riitojen ratkaisemisen osalta, kuitenkin siten, että sopimussakon määrä on kustakin rikkomuksesta enintään viisikymmentätuhatta (50 000) euroa.

1.2 § Vuokran korotus muutostilanteissa

Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa vuokra-alueen ja/tai kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen tai sen osan (tilan) pinta-alassa, käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten perusteella edellyttäen, että vuokralainen ryhtyy toteuttamaan muutoksen mukaista rakennusoikeutta hakemalla tarvittavia viranomaislupia ja/tai ottaa käyttöön pinta-alaltaan laajemman vuokra-alueen myös tilanteessa, jossa lupia ei edellytetä.

Edellä mainituissa muutostilanteissa vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa muutostilanteen osoittamalla tavalla tarkistaen vuokra-alueen pinta-alan perusteella perittävää vuokraa tai määrittää muutoksen kohteena olevan rakennusoikeuden vuokra muutoshetken markkina-arvon mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen välittömästi ilmoittamaan vuokranantajalle edellä mainituista muutoksista. Tällöin vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa kahden kuukauden kuluttua kohdassa 6.3 mainittujen muutossuunnitelmien tutkimista seuraavan kuukauden alusta lukien tai pinta-alaltaan laajemman vuokra-alueen (m²) käyttöön otosta lukien tilanteessa, jossa ei edellytetä lupia. Mikäli vuokralainen laiminlyö velvoitteensa muutoksista ilmoittamiseen, vuokranantajalla on oikeus periä tältä osin vuokraa takautuvasti sen jälkeen, kun tässä kohdassa 1.2 mainittu muutos on tullut vuokranantajan tietoon.

1.3 § Viivästysseuraamukset (viivästyskorko ja perimispalkkio)

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle erääntyneille vuokraerille ja muille vuokrasopimukseen perustuvilla saatavilla eräpäivästä lukien maksupäivään saakka viivästyskorkoa kulloinkin voimassa olevan korkolainsäädännön mukaisesti sekä korvaamaan vuokranantajan kohtuulliset perimiskulut.

2 § Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannukset

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

3 § Vapaa siirto-oikeus, vuokraoikeuden kirjaaminen ja vuokranantajalle annettava vakuus

3.1 § Vapaa siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle (vapaa siirto-oikeus).

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

3.2 § Vuokraoikeuden kirjaaminen, kiinnityksen vahvistaminen ja panttikirja

Vuokralainen valtuuttaa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisella vuokranantajan hakemaan vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeuden ja siihen kirjattavan maakaaren 14 luvun 3 §:n mukaisen hallinnanjakosopimuksen kirjaamista sekä vuokranantajan hyväksi parhaalle etusijalle heti hallinnanjakosopimuksen jälkeen vahvistettavan kiinnityksen hallinnanjakosopimuksella jaetun vuokra-alueen vuokraoikeuden määräosaan ja määräosan mukaisella vuokra-alueella sijaitseviin/toteutettaviin rakennuksiin kuhunkin määräosaan kohdistuvan kiinnityksen ollessa suuruudeltaan kolmetoistatuhatta (13 000) euroa.

Samalla vuokralainen määrää, että hakemus sisältää peruuttamattoman määräyksen merkitä vuokranantaja pantin saajaksi kuhunkin edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettuun sähköiseen panttikirjaan.

Mikäli maanvuokraa korotetaan, vuokranantajalla on oikeus kaikissa tapauksissa vuokranantajan määrittelemään vuokran korotusta vastaavaan parhaalla mahdollisella etusijalla olevaan kiinnitykseen kunkin määräosan osalta. Vuokralainen on velvollinen hankkimaan pantinhaltijoilta suostumukset edellä mainittuihin vuokranantajan hyväksi tehtäviin kiinnityksen enimmäismäärää koskeviin muutoksiin.

3.3 § *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 erääntyneet saatavat maksamatta, vuokranantajalla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea joko yhden tai useamman pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

3.4 § *Pantin tuotto*

Vuokralaisen antama panttaussitoumus kattaa myös pantin tuoton. Tuottona pidetään esimerkiksi autopaikan tai tilan vuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

Mikäli vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen perustuvan maksuvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus saada esimerkiksi edellä mainittu autopaikan tai tilan vuokra välittömästi autopaikan tai tilan vuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen siihen saakka, kunnes vuokrasopimukseen perustuvat maksuvelvoitteet on suoritettu kokonaisuudessaan vuokranantajalle.

4 § *Vuokraoikeuden siirron kirjaaminen ja ilmoittaminen*

Uusi vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeuden siirron tapahduttua vuokraoikeutensa siirron kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Lisäksi uuden vuokralaisen on viipymättä siirron tapahduttua toimitettava vuokranantajalle jäljennös luovutusasiakirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoitettava samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Tällöin vuokralainen on velvollinen myös antamaan siirronsaajana olevalle uudelle vuokralaiselle vuokraoikeuden siirtoa koskevassa luovutusasiakirjassa tai muussa saannon perusteena olevassa asiakirjassa tiedot vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta, joka on voinut tai voi aiheuttaa maaperän, pohjaveden tai sedimentin pilaantumista, sekä tiedot tehdyistä pilaantuneisuustutkimuksista, puhdistustoimenpiteistä sekä maaperään sijoitetuista jätteistä kuten esimerkiksi tuhkasta ja betonista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava vuokra-alue.

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

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada mahdollisesti maksamatta olevat vuokrat ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

5 § Vuokra-alueen hallinnan luovuttaminen

Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta eikä sen osaa toisen hallintaan (kuten alivuokraus tai jälleenvuokraus).

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus huoneenvuokrasopimuksin vuokrata vuokra-alueella oleva rakennus tai sen osa (huoneisto) sekä siihen liittyvä mahdollinen maa-alue toisen käytettäväksi huoneiston yhteydessä tämän vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen. Vuokralainen ei kuitenkaan tällöin vapaudu miltään osin tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista eikä vastuista suhteessa vuokranantajaan.

6 § Suunnittelu- ja rakentamisvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella vuokra-alueelle maanalaisen rakennuksen kulkuyhteyksineen sekä muine mahdollisine maanalaisine ja –päällisine rakenteineen ja laitteineen (myöhemmin rakennuksen) asemakaavan, rakennusluvan ja tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

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

Lisäksi katu- ja muille yleisille alueille rakennettaessa on haettava kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö ja valvonta-yksikön edellyttäessä kaivu- ja sijoitussovimukset/-luvat. Rakennustyössä on noudatettava lupien ehtoja sekä niiden nojalla annettuja ohjeita ja määräyksiä.

Vuokra-alueen suunnittelu, rakentaminen ja muut toimenpiteet tulee suorittaa siten, ettei vuokra-alueen ja sen rakennusten toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta, eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa, haittaa, eikä vaaraa vuokra-alueen ja sitä ympäröivien alueiden käyttäjille. Sama velvollisuus koskee myös vuokra-alueen ala- ja yläpuolella, ja sen ympäristössä mahdollisesti sijaitsevia tai sinne asemakaavassa tai muutoin toteutettaviksi osoitettuja rakennuksia, rakenteita, maanalaisia tiloja, yleisiä alueita, johtoja, putkia ja vastaavia.

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

Vuokralainen luovuttaa rakennustyön valmistuttua kustannuksellaan kaupunkiympäristön kaupunkimittauspalveluille rakennuksen sijaintia ja muotoa osoittavat kaupunkimittauspalveluiden hyväksymän konsultin mittauksiin perustuvat piirrokset ja poikkileikkaukset tai tilaa kustannuksellaan sijaintimittauksen kaupunkimittauspalveluilta.

6.1 § Suunnitelmien yhteensovittaminen ja vuokra-alueen rakentamiskelpoisuus

Vuokra-alueen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

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

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat ja rakentamisen yleisten alueiden sekä muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

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

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

6.2 § Viranomaismääräysten ja ohjeiden noudattaminen

Vuokralainen on vuokra-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa velvollinen kustannuksellaan muun ohella noudattamaan:

- vuokra-aluetta koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä rakennusluvan yhteydessä tai muutoin poikkeamispäätöstä,
- kulloinkin voimassa olevaa vuokranantajan laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut”, ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita tai vuokranantaja toisin määrää,

- Helsingin kaupungin laatimaa po. osa-aluetta koskevaa suunnitteluohjetta talonrakentamista varten ja
- muita mahdollisia hankkeen toteuttamisen edellyttämiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita.

6.3 § Suunnitelmien esittäminen sekä lupien hankkiminen ja noudattaminen

Kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen tai sen osan (tilan) suunnitelmat (pääpiirustukset) on sen lisäksi, mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemisen yhteydessä vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) tutkittavaksi.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan vuokra-alueen rakennus- ja muutostöiden edellyttämät rakennus- ja muut vastaavat luvat sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Lisäksi muun muassa katu- ja muille yleisille alueille rakennettaessa on haettava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelujen alueidenkäyttö ja –valvonta-yksikön (jäljempänä ”Alueidenkäyttö ja -valvonta”) ohjeistuksen mukaisesti kaivu- ja sijoitusluvat/sijoitussopimukset sekä tarvittavat työmaa-alueiden vuokraukset. Tällöin on noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

Mikäli vuokrasuhteen aikana esimerkiksi vuokra-alueen pinta-alaa muutetaan, vuokra-alueelle rakennettujen tilojen tai niiden osien käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai vuokra-alueelle rakennetaan kerrosalaa tai lisää kerrosalaa, muutossuunnitelmat (pääpiirustukset) on esitettävä edellä tässä kohdassa 6.3 mainituin tavoin vuokranantajan tutkittavaksi.

Vuokranantaja tutkii suunnitelmien vuokrasopimuksen mukaisuuden ja vuokran määräytymistä varten vuokra-alueen pinta-alan (m²) ja/tai kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen kerrosalamäärän (k-m²) siten kuin edellä kohdassa 1.2 on mainittu.

6.4 § Rakentamisvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella vuokra-alueen ja kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen täysin valmiiksi viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti kahden (2) vuoden kuluessa pysäköintilaitoksen ensimmäisen toteutusvaiheen 16.6.2024 alkamisesta lukien.

Rakennusta/rakennuksia ei saa ilman vuokranantajan lupaa kokonaan eikä osittain purkaa.

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

Vuokranantaja voi perustellusta syystä pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus maanvuokralain mukaisesti. Vuokranantajalla ei ole kuitenkaan oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen, jos vuokralaisen laiminlyönti on vähäinen.

7 § Muut suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitavat asiat

Vuokralainen on lisäksi vuokra-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan muun muassa seuraavista seikoista ja ryhtymään niiden edellyttämiin toimenpiteisiin:

7.1 § Pohjaveden ja hulevesien hallinta

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, ettei rakennuksen toteuttaminen, käyttö, ylläpito, korjaaminen eikä uudistaminen aiheuta muutoksia orsi- ja pohjavesiolosuhteisiin. Vuokralainen on kaupungin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan esittämään orsi- ja pohjaveden hallinnasta sekä tarkkailusta erikseen suunnitelman rakennusvalvontapalveluiden hyväksyttäväksi.

Samoin vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan vuokra-alueen osalta hulevesien hallinnasta ja noudattamaan kaupungin asiasta mahdollisesti antamia ohjeita.

7.2 § Yksityiskohtainen pohjatutkimus ja perustamistavan valinta

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen perustamistavan suunnittelusta ja valinnasta.

7.3 § Maaperän radonpitoisuuden ja alueen tulvimiseen varautuminen

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä huolehtimaan viranomaisohjeiden ja määräysten edellyttämällä tavalla siitä, ettei vuokra-alueen eikä sen ympäristön mahdollisesta maaperän radonpitoisuudesta eikä mahdollisesta tulvimisesta aiheudu vahinkoa eikä haittaa vuokra-alueelle, vuokra-alueella oleville ihmisille, rakennuksille, puustolle eikä muulle omaisuudelle.

7.4 § Vuokra-alueen maa- ja kiviaines sekä puut

Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan irrottamistaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja kuljettamaan ne omalla kustannuksellaan kaupungin osoittamaan paikkaan.

Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottopaikkaa, eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin

vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Vuokra-alueella tämän vuokrasuhteen alkaessa sijaitsevat puut ovat kaupungin omaisuutta. Vuokralainen on oikeutettu kaatamaan vuokra-alueella esimerkiksi rakennuksien, kulkuteiden ja johtoalueiden kohdilta puut parhaaksi katsomallaan tavalla sen jälkeen, kun säännösten ja kaupungin ohjeistuksen mukaiset luvat puiden kaatamiselle on saatu.

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

Vuokra-alueen rakentamattomalla osalla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaupungin luvatta kaataa. Kaupungilla on oikeus määrätä, että istutettaviksi määrätyt tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin suojaettava.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee vuokranantajan toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

7.5 § Työmaan siistinä pitäminen ja liikennejärjestelyt

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

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

Vuokra-alueen ulkopuolisten tontti-, katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Alueidenkäyttö ja -valvonnan ohjeistuksen mukaisesti. Tällöin on noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

Vuokralaisen on hyväksyttävä kaikki liikenteeseen vaikuttava rakentaminen hyvissä ajoissa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä alueidenkäytöllä ja -valvonnalla sekä tarvittaessa myös Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:llä. Vuokralainen vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään

- vuokra-alueen vuokranantajan mahdollisesti antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti, ja

- työmaan käytössä olleet katu- ja muut yleiset alueet sekä niille sijoitetut rakennelmat, rakenteet, johdot, laitteet sekä muut vastaavat Alueidenkäytön ja -valvonnan hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava Alueidenkäytön ja -valvonnan antamien ohjeiden, päätösten ja niiden perusteella annettujen määräysten sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

7.6 § Johdot, viemärit, laitteet ja niiden siirrot

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja tai liikenteen ohjauslaitteita.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen sekä uudistamisen vuokra-alueella. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta toiselle.

Mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä po. johtojen omistajien kanssa. Lisäksi vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokranantajan kanssa johtosiirtojen tms. tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista.

Johtosiirtoehdot sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtoehdot määrittelee niiden omistaja. Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

7.7 § Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Vuokra-alueella on sijainnut junarata ja osittain rakennus, jotka on purettu. Maaperässä on paikoitellen puujätettä alueella sijainneen sahan toiminnan vuoksi. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia tai käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

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

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muutoin vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

8 § Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Kaupunki ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut ja alueen maaperässä on paikotellen puumateriaalia aiemman toiminnan vuoksi.

Vuokra-alueen maaperä on kunnostettu ja paksut puujätekerrokset on poistettu pohjavesipintaan kaupungin toimesta ennen vuokra-alueen luovutusta esirakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen 2.7.2018 (133 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

Maaperän puhdistamisen tavoitteet on määritetty alueen käytön mukaan. Puhdistuspäätöksen mukaisesti alueelle voidaan jättää maa-aineksia, joiden haitta-ainepitoisuudet ylittävät Vna 214/2007 mukaiset alemmat ohjearvot.

Talonrakentamisen yhteydessä alueelta poistetaan lisäksi tarvittaessa pilaantuneeksi luokiteltavia, kunnostustavoitteet alittavia, maamassoja ja jätteitä rakentamisen vaatimassa laajuudessa.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen jatkosuunnittelua varten kaupungille suunnitelmat vuokra-alueen maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa.

Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin on koko rakennusalueelle rakennettava tuulettuva alapohja tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla ja alapohjan rakenteet on tiivistettävä (jäljempänä ”riskinhallintarakenteet”). Mikäli vuokra-alueelle rakennettava pysäköintilaitos kuitenkin ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radonputkitusta ei tarvitse toteuttaa. Vuokralainen on tietoinen, että mainitut rakenteet ovat olennainen osa pilaantuneisuudesta aiheutuvien riskien hallintaa. Mikäli vuokralainen ei toteuta edellä mainittuja riskinhallintarakenteita, vuokralainen vastaa kustannuksellaan poikkeaviin rakenteisiin liittyvästä lisäsuunnittelusta ja -riskinarvioinnista, niiden hyväksyttämistä ympäristöviranomaisella ja viranomaisten edellyttämistä lisätoimenpiteistä. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokranantaja vastaa lisääntyneestä riskistä, eikä mahdollisista haitoista, joita maaperässä, vedessä tai huokoskaasussa olevista haitta-aineista saattaa aiheutua, mikäli riskinhallintarakenteet on jätetty toteuttamatta.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Kaupunki maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kus-

tannukset. Selvytyden vuoksi todetaan, että alemman ohjeavon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovitaan tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Jos vuokra-alueelle jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan. Kaupungilla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden sekä huokoskaasun tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun vuokra-alueelle rakennettavat kaikki rakennukset ovat asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 ja tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta pitkäaikaisen vuokrasopimuksen mukaisen vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Selvytyden vuoksi todetaan, että vuokralainen vastaa kuitenkin vuokra-alueen pilaantumisesta, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista ja/tai sen jälkeen. Samoin vuokralainen vastaa vuokra-aikana vuokra-alueen pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.

Edellä mainitut ehdot koskevat vuokralaisen osalta vain sellaista pilaantunutta maata, joka on puhdistettava ja sijaitsee vuokra-alueen ja pysäköintilaitoksen hallinta- ja vastuurajan sisäpuolella ja/tai muutoin pysäköintilaitoksen sisäpuolisilla vuokra-alueen (yhteispihatontin) alueilla.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle.

9 § Vuokralaisen vastuu maaperästä

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alueen maaperä, pohjavesi, eikä sedimentti vuokralaisen toimesta eikä muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti vuokranantajalle sekä estämään pilaantumisen leviämisen. Vuokralainen on velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen jäljempänä kohdassa 19.1 mainitun mukaisesti.

Vuokra-alueella ei saa hyödyntää jätteitä eikä luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja maarakentamisessa ilman vuokranantajan erillistä lupaa.

10 § Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta kulloinkin antamia määräyksiä. Lisäksi vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan haitallisten vieraslajien torjunnasta vuokra-alueella.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontapalveluiden ohjeistuksen vastaisesti kaataa.

Vuokralainen on velvollinen tarkkailemaan ja huolehtimaan vuokra-alueella sijaitsevien puiden kunnosta sekä ryhtymään kustannuksellaan tarvittaviin toimenpiteisiin huonokuntoisista puista mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen torjumiseksi. Vuokralainen vastaa puista aiheutuvista kaikista mahdollisista vahingoista ja muista seuraamuksista.

11 § 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.

Siihen asti kunnes alueen asemakaava on vahvistettu ja katu on luovutettu tai katsottava luovutetuksi yleiseen käyttöön (kadunpito päätös), vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä, että vuokra-alueen kohdalla pidetään kunnossa ja puhtaana puolet alueeseen rajoittuvaan tiemaa-han kuuluvan, yleistä liikennettä varten osoitetun tien leveydestä ja sen lisäksi po. tieltä vuokra-alueelle johtavat tieosat. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekotus.

12 § Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

12.1 § Yleistä

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen toteuttamisen yhteydessä kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja/tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja /tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset vuokranantajan hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin. Vuokranantajan niin vaatiessa rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt tulee myös merkitä kiinteistörekisteriin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksessa on tällöin sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä, näiden kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

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 edellyttämien välttämättömien rasitteenluonteisten asioiden, rasitteiden, eikä yhteisjärjestelyiden sopimisesta/perustamisesta mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää sen omistuksessa olevien tonttien osalta tai myymällä luovutettavien tonttien luovutusasiakirjoissa.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vuokranantajan kanssa sekä sijoitusluvista/sijoitussopimuksista tai muista vastaavista luvista Alueidenkäytön ja -valvonnan kanssa.

Mikäli kaupungin myymällä luovuttamat tontit, vuokranantajan omistuksessa olevat tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä siten, että osapuolten kohtuulliset intressit tulevat huomioiduksi sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimukseen ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimukseen. Sijoituslupien/sijoitussopimusten tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää Alueidenkäyttö ja -valvonta.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainitussa sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

12.2 § Asemakaavassa yleiseen käyttöön osoitetut vuokra-alueen osat

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan vuokra-alueella vuokrasopimuksen allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olevaan asemakaavaan merkityn yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varatun vuokra-alueen osan käyttämisen asemakaavan osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen. Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä kustannuksellaan toteuttamaan mainitun kulkuyhteyden vuokra-alueelle sekä kustannuksellaan pitämään sen vuokrasuhteen aikana kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia vuokra-alueella sijaitsevia tai sinne toteutettavia viemäritunneleita, maanalaisia johtoja tai vastaavia asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla vuokra-alueen osilla edellyttäen, etteivät

nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Tällöin kaupungilla on kuitenkin oikeus tarvittaessa rajoittaa energiakaivojen toteuttamista vuokra-alueelle. Vuokranantajan tulee suorittaa edellä mainittuja rasitteita ja rasitteenluonteisia asioita koskevat rakentamistoimenpiteet aiheuttaen mahdollisimman vähäistä haittaa vuokralaiselle. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Lisäksi sopijapuolet sitoutuvat sopimaan vuokrasopimuksen voimassaoloaikana muistakin asemakaavaan merkityistä yleistä käyttöä palvelevista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä ja niitä koskevien ehtojen sisällyttämisestä vuokrasopimukseen tai muuhun vuokra-alueella koskevaan luovutusasiakirjaan tai erikseen laadittaviin rasite- tms. sopimukseen edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän vuokrasopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Rasite- tms. sopimusten perusteella suoritettavat rakentamistoimenpiteet tulee suorittaa aiheuttaen mahdollisimman vähäistä haittaa vuokralaiselle.

13 § Muuntamot, jakokaapit ja muut yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueensa osalta selvittämään sähköverkosta vastaavalla taholta vuokra-alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

13.1 § Muuntamot

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan niin vaatiessa korvauksetta sallimaan uudisrakentamisen yhteydessä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan muuntamotilan tai erillismuuntamon sijoittamisen vuokra-alueelle. Muuntamotila tai erillismuuntamo sijoitetaan maan tasoon mahdollisimman lähelle katua omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos tai muuhun osapuolten sopimaan paikkaan. Vuokralainen on lisäksi tarvittaessa velvollinen korvauksetta sallimaan muuntamoon tai erillismuuntamoon liittyvien johtojen, rakenteiden ja laitteiden sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja sille toteutettavissa rakennuksissa.

Muuntamotila tai erillismuuntamo toteutetaan Helen Sähköverkko Oy:n käyttöön. Muuntamotilan tai erillismuuntamon suunnittelusta ja rakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen ottaen huomioon jäljempänä mainittu kustannusten maksamisesta. Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan ennen muuntamotilan tai erillismuuntamon rakentamisen alkamista Helen Sähköverkko Oy:n kanssa mainittujen tilojen suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannusten maksamisesta vuokralaiselle Helsingin kaupungin alueella tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus ratkaista asia.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

13.2 § Jakokaapit

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan niin vaatiessa kustannuksellaan toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat talonrakentamisen yhteydessä vuokra-alueelle.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan jakokaappien tilojen tai vastaavien sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja sille toteutettavissa rakennuksissa tai rakennelmissa.

Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä Helen Sähköverkko Oy:n tai muiden niitä tarvitsevien toimijoiden kanssa. Kaupunki ei kuitenkaan suorita korvausta mainituista toiminnoista, ellei kaupungin kanssa asiassa muuta sovita.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

13.3 § Muut yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueensa osalta selvittämään kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, infraomaisuusyksiköltä, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymältä mainittujen tahojen alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Vuokranantajan niin vaatiessa vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan vuokra-alueelle 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. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarusien ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa.

Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. Kaupunki ei kuitenkaan suorita korvausta mainituista toiminnoista, ellei kaupungin kanssa asiassa muuta sovita.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Vuokralainen on kaupungin vaatimuksesta velvollinen korvauksetta sallimaan myös muiden tarpeellisten myöhemmin vuokrasopimuksen voimassaoloaikana vuokra-alueelle sijoitettavien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden, laitteistojen, kiinnikkeiden tai vastaavien, kuten valopylväiden, valaisimien ja/tai liikenteen ohjauslaitteiden, rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella edellyttäen, ettei niistä aiheudu kohtuutonta haittaa vuokra-alueen käytölle.

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

14 § Maanalaiset hankkeet ja tarvittavat ajoyhteydet

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

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

15 § Energiakaivot

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 täyttamisestä sekä korvaavan vastaavan tasoisen energijärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokranantaja korvaa asiassa mahdollisia välillisiä vahinkoja, kuten korvaavasta järjestelmästä aiheutuvaa energian käyttökustannusten ja/tai energijärjestelmän ylläpitokustannusten nousua.

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

16 § Katselmukset

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

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä vuokranantajalle tai tämän edustajalle pääsy kaikkiin tiloihin.

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

17 § Vuokra-alueen osan luovuttaminen yleistä tarvetta varten

Mikäli vuokranantaja tarvitsee vuokra-aikana osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralainen on velvollinen kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovuttamaan sitä varten tarvittavan alueen. Tämä ei kuitenkaan koske vuokra-alueen osaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon teknisen arvon mukaan. Mikäli sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen korvauksen määrästä, sitoutuvat sopijapuolet hankkimaan asiasta ulkopuolisen asiantuntijan lausunnon ja noudattamaan lausunnossa esitettyä.

Korvausta ei makseta ylellisyyslaitteista, eikä vuokra-alueen pinta-alan pientymisestä.

18 § Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen vuokranantajan tuolloin määrittelemän uusien ehtojen edellyttäen, että:

- vuokra-alue päätetään vuokrata samanlaiseen käyttötarkoitukseen,
- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa ja
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

19 § Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

19.1 § Maaperän pilaantuminen sekä vuokra-alueen puhdistaminen ja siivoaminen

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta sekä siellä säilytetyistä jätteistä ja aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän, pohjaveden tai sedimentin pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on kustannuksellaan teetettävä ulkopuolisella asiantuntijalla tutkimukset koskien vuokra-alueen maaperän, pohjaveden ja sedimentin pilaantuneisuutta sekä toimitettava tutkimustulokset vuokranantajalle.

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän, pohjaveden ja sedimentin siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle eikä sen käytölle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle puhdistamisesta loppuraportin.

Edellä mainittu puhdistamisvelvollisuus koskee vuokrasuhteen aikana aiheutuneen pilaantumisen puhdistamista. Lisäksi puhdistamisvelvollisuus koskee ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista, jos pilaantuminen on aiheutunut vuokralaisen ja/tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta.

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta tai vuokralaisen taikka vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen kustannuksellaan myös tämän tutkimisesta ja puhdistamisesta. Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luonnollisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokrasuhteen päättyessä.

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen myös siivoamaan vuokra-alueen.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä 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 ja kohdassa 19.2 §:ssä mainitusta lunastushinnasta.

19.2 § Vuokra-alueella sijaitsevan omaisuuden poistaminen

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella sijaitsevan omaisuuden. Vuokralainen on velvollinen myös siivoamaan vuokra-alueen ja tasaamaan sen kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

Mikäli kuitenkin rakennusta ei saa purkaa suojelumääräyksen tai muun syyn vuoksi, vuokralainen on tällöin velvollinen luovuttamaan rakennuksen korvauksetta vuokranantajan omistukseen.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut vuokra-alueella sijaitsevaa omaisuuttaan sekä puhdistanut ja siivonnut vuokra-alueen, 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 sijaitseva 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.

19.3 § Käyttökorvaus

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

20 § Lisäehdot

20.1 § Vuokrasopimuksen irtisanomiskielto ja pantin tuotto

Koska vuokrasopimuksen määräosaisina sopijapuolina on pitkän korkotuen vuokra-asuntoja edustavat Kiinteistö Oy M2 Kodit ja Helsingin kaupungin asunnot Oy sekä ja pitkän korkotuen asumisoikeusasuntoja edustava Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy, joiden suunnitelmat ja kustannukset hyväksyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), niin vuokrasopimukseen sisällytetään seuraavat ehdot:

Vuokrasopimusta ei saa irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymän rakentamiseen myönnetyn korkotukilainan voimassaoloaikana/käyttö- ja luovutusrajoitusaikana.

Edellä mainittu ehto koskee vuokrasopimuksen kaikkia sopijapuolia.

Tänä aikana ei sovelleta vuokrasopimuksen kohtaa 3.4 (Pantin tuotto).

Edellä mainittu kielto pantin tuoton soveltamisesta koskee vuokrasopimuksen osalta vain sen vuokralaisina olevia Kiinteistö Oy M2 Koteja, Helsingin kaupungin asunnot Oy:tä ja Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy:tä.

20.2 § Varauspäättöksen noudattaminen

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen päätöksen 5.11.2018 (691 §) ja sen liitteiden mukaisia varausehtoja, kuten Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueellisia lisäehtoja, ellei tämän vuokrasopimuksen ehdoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu.

Edellä mainitun päätöksen perusteella vuokralainen on velvollinen noudattamaan myös tässä vuokrasopimuksessa tarkennettua seuraavaa logistiikkasuunnitelmia koskevaa ehtoa.

a) Logistiikkasuunnitelmat

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden (projektinjohtaja Joonas Hakkila, puhelin (09) 310 76693, joonas.hakkila@hel.fi) antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuudella tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

Vuokralainen tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja Kalasataman alueelle laadittua alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin

edustajana logistiikkaoperaattori, ellei vuokranantaja toisin määrää.

Vuokralainen sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös vuokra-alueen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

Mikäli vuokralainen tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä vuokralainen 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 täysimääräisesti vuokralaiselta.

20.3§ Autopaikkojen järjestämiseen ja kulkuoikeuteen liittyviä ehtoja

a) Pysäköintilaitoksen toteuttaminen ja sijoittuminen

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan/rakentamaan asuntotonttien 10651/2, 3 ja 4 rakentamisen yhteydessä niiden pysäköintiä palvelevan yksityisen yksikerroksisen kannenalaisen pysäköintilaitoksen ajoyhteyksineen sekä muine rakenteineen ja laitteineen kokonaan valmiiksi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375, ARK-house Arkkitehdit Oy:n piirustusten ja myöhemmin rakennusvalvontapalveluissa hyväksytyjen rakennuslupapiirustusten sekä tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokra-alueelle.

Pysäköintilaitos sijoittuu liitteen 1 (pysäköintilaitoksen asemapiirustus 23.05.2024 ARK-house Arkkitehdit Oy) mukaisesti tontin (AK ah-pih) 10651/5 alapuolelle.

Pysäköintilaitokseen on rakennettava vuokra-alueelle yhteensä 105 autopaikkaa. Laitokseen ei sijoiteta väestönsuojaa.

Pysäköintilaitoksen lattiapinnan korkeusasema vaihtelee ja on likimäärin tasolla +3,00 ja yläpohjarakenteen vesieristyksen suojabetonin yläpinnan korkeusasema vaihtelee ollen piha-alueen kohdalla likimäärin tasolla + 6,70. Ajoluiska on Kalasatamankadun kohdalla likimäärin lähtö + 3,60.

Vuokra-alueen (pysäköintilaitoksen) ja tontin (AH) 10651/5 (yhteispihan) välinen hallintaraja on mahdollisia maanpäällisiä rakenteita ja laitteita lukuun ottamatta pysäköintilaitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu. Pysäköintilaitoksen hallintaraja on asuinrakennusten seinien ulkopinta, ellei asiassa ole toisin sovittu.

Laitoksen ajoyhteys sijoitetaan asemakaavan mukaisesti tontin 10651/3 kautta Kalasatamankadulta. Laitoksen poistumisreitit on tonteilla 10651/2, 3, 4 ja 5.

b)

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

pysäköintilaitostoimintaa varten.

Mainittu oikeus käsittää muun muassa laitoksen ajo-, jalankulku-, hissi-, hätäuloskäynti- ja palokunnan hyökkäystieyhteyksien sekä raitisilma-, poistoilma- ja savunpoistokanavien sekä muiden mahdollisten tarvittavien rakenteiden sijoittamisen vuokra-alueelle.

c)

Tonteilla 10651/2, 3 ja 4 on oikeus sijoittaa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat vuokra-alueelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen seuraavasti:

tontti 10651/2	41 autopaikkaa
tontti 10651/3	28 autopaikkaa
<u>tontti 10651/4</u>	<u>36 autopaikkaa</u>
Yhteensä	105 autopaikkaa

Lisäksi tontilla 10651/2 on oikeus sijoittaa 15 autopaikkaa tontille 10651/2 toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Autopaikat ovat nimeämättömiä.

Tonteilla 10651/2, 3 ja 4 on oikeus tontin 10651/3 kautta ajoon vuokra-alueelle sijoitettavaan pysäköintilaitokseen ja tontille 10651/2 sijoitettavaan pysäköintilaitokseen sekä hallinnoimilleen autopaikoille. Samoin tonteilla 10651/2, 3 ja 4 on oikeus käyttää pysäköintilaitoksen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja, viemäriä ja salaojitusjärjestelmää.

Tontit 10651/2, 3 ja 4 ovat velvolliset keskenään sopimaan mainittujen järjestelmien, viemäriin ja kaivojen sekä pysäköintilaitoksen ja sen ajo- ja kulkuyhteyksien, ajoluiskan rakenteiden sekä ovijärjestelmän toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jaosta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan mainittujen tonttien asemakaavan ja rakennuslupaan perustuvien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa, mutta salaojitusjärjestelmän osalta tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontti 10651/3 suostuu siihen, että pysäköintilaitoksen ja tontin 3 välisiä yhteisiä rakenteita saa tarvittaessa rakentaa etukäteen jo tontille 3 ennen sen rakentamisen alkamista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että po. pysäköintilaitokseen toteutettavat mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti edellä mainittujen tonttien asukkaiden ja liiketilojen käytössä.

Tästä pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin (AK ah-pih) 10651/5 vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto, jolla mainittu tontti oikeuttaa vuokralaisen rakentamaan, käyttämään, huoltamaan, korjaamaan ja uudistamaan laitosta rakenteineen ja laitteineen mainitun tontin alapuolisessa kannenalaisessa

tilassa ja tontilla.

d)

Vuokralaiset (tonttien 10651/2, 3 ja 4 vuokralaiset) omistavat pysäköintilaitoksen ajo- ja jalankulkuyhteyksineen sekä kaikkine muine siihen kuuluvine maanalaisine ja -päällisine rakenteineen ja laitteineen.

Vuokralaiset ovat velvolliset kustannuksellaan huolehtimaan pysäköintilaitoksen sekä sen rakenteiden ja laitteiden kunnossa- ja puhtaanapidosta riippumatta siitä, sijaitsevatko ne maan alla tai päällä. Edellä mainittu vastuu ulottuu vuokra-alueella pysäköintilaitoksen savunpoistokuilua ynnä muita mahdollisia maanpäällisiä rakenteita ja laitteita lukuun ottamatta laitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpintaan saakka, ellei asiassa ole toisin sovittu. Pysäköintilaitoksen hallintaraja on asuinrakennusten seinien ulkopinta, ellei asiassa ole toisin sovittu.

20.4 § Jäteputkijärjestelmään liittyviä ehtoja

Vuokranantajalla (Helsingin kaupungilla) ja tämän määrämällä on oikeus määrätä korttelin 10651 tontteja palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta tarvittaessa sallimaan tonttien 10651/1, 2, 3 ja 4 yhteiseen käyttöön toteutettavien väliaikaisten jätekatosten toteuttamisen, käytön, ylläpidon, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

21 § Ilmoitukset ja tiedoksiannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään, kotipaikkaa sekä posti-, sähköposti- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

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

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän vuokrasopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

22 § Vastuuvapauslausekkeet

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä vuokrakohteen tai sen käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Vuokranantaja ei myöskään vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi vuokra-alueella ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta.

Vuokranantaja ei myöskään vastaa vahingoista, mikäli viivästyminen johtuu vuokra-alueella sijaitsevien, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirtämisistä

Lisäksi vuokranantaja ei vastaa vahingoista, jotka aiheutuvat vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisen tai maaperän ja veden ym. puhdistamisen johdosta tai mikäli vuokra-alueella ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi vuokralaisen hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka vuokralainen joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

Vuokranantaja ei myöskään vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että vuokralaisen hanketta koskevat luvat tai muut päätökset oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen päätöksen tai valituksen johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy. Tällöin vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan alueen luovutusta edeltävään kuntoon.

23 § Sopimussakko

Mikäli vuokralainen laiminlyö kohdassa 6.4 sovitun rakentamisvelvoitteen määräaikaisten suhteen, vuokranantajalla on oikeus periä vuokra-alueesta kaksinkertaista vuokraa siltä ajalta, kun rakentamisvelvollisuus on täyttämättä.

Mikäli vuokralainen muutoin ei noudata tämän vuokrasopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, eikä vuokranantajan kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa, vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kustakin rikkomuksesta enintään (500 000) euroa.

Edellä mainitun sopimussakon enimmäismäärä korottuu kaksinkertaiseksi 20 vuoden välein vuokrasuhteen alkamisesta lukien.

24 § Vahingonkorvaus

Edellä kohdassa 23 sovitun sopimussakon lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tämän vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisesta tai noudattamatta jättämisestä aiheutuneet välittömät ja välilliset vahingot täysimääräisesti.

25 § Vuokrasopimuksen ehtojen muuttaminen

Vaikka jokin tämän vuokrasopimuksen ehto katsotaan pätemättömäksi, mitättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi lainsäädännön, verotuksen muutoksen, viranomais määräyksen tai muun syyn takia, se ei vaikuta vuokrasopimuksen tai sen muiden ehtojen lainmukaisuuteen, pätevyyteen tai täytäntöönpanokelpoisuuteen.

Sopijapuolet sitoutuvat tämän kohdan 25 tarkoittamissa tilanteissa neuvottelemaan vuokrasopimuksen muuttamisesta ja mainitun ehdon/ehtojen korvaamisesta siten, että sopijapuolten alkuperäinen yhteinen sopimustahto sekä vuokrasopimuksen tarkoitus ja luonne toteutuvat mahdollisimman tarkasti.

26 § Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat on pyrittävä ensisijaisesti ratkaisemaan vuokranantajan ja vuokralaisen välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sopimukseen, niin vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat voidaan saattaa ensimmäisenä oikeusasteena Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

27 § Organisaationimikkeet

Tähän vuokrasopimukseen on merkitty kaupungin tahot sellaisina kuin ne ovat vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä. Mainitut tiedot voivat muuttua vuokrasuhteen aikana.

28 § Päiväys ja allekirjoitukset

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

Helsingissä kuun päivänä 20

Helsingin kaupunki

Kiinteistö Oy M2-Kodit

Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy

Asunto Oy Helsingin Pasaati

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr

LIITTEET

Liite 1 Pysäköintilaitoksen asemapiirustus 23.05.2024

Liite 2 Pysäköintilaitoksen vaiheittainen toteuttaminen 4.6.2024

Liite 3 Käyttöoikeusalueita koskeva kartta (työmaan tukitoiminnot) 4.6.2024

