

Luonnos 30.6.2021

MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupunginvaltuusto (vuokrausperiaatteet) 27.5.2020 §X
Tonttiyksikön päällikkö x.x.2021 §X

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Elokuvakeskus- ja ravintolatarkoitukseen

VUOKRANANTAJA

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

VUOKRALAINEN
Y-TUNNUS

Mercator Fastigheter Ab
2995031-7

VUOKRA-AIKA

1.[●].2021 – 31.12.2080

VUOKRA-ALUE

Helsingin kaupungin tontti 4218/2 (Kamppi)
Kiinteistötunnus 91-4-218-2
Pinta-ala 2454 m²
sekä
Liitekartan 1 mukainen noin 366 m² lisäalue Narinkkatorin
puolelta kiinteistöstä 91-4-194-1 paviljonkirakennusta var-
ten

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2023 saakka 105 605,27 euroa.

Vuokra perustuu asemakaavan nro 12298 mukaiseen rakennusoikeuteen, ja siitä myönnettyyn poikkeamispäätökseen 25.5.2021/ 243§. Vuosivuokra perustuu tilatyypin toteutettavaan rakennusoikeuteen (3263 k-m²) seuraavasti:

- Ravintolatilojen 1404 k-m² osalta yksikköhinta on 54,7 €/k-m² (ind.100),
- Tapahtumatilan , 612 k-m² osalta yksikköhinta on 27,4 €/k-m² (ind.100),
- Maanalaisten elokuvateatteri- ja aulatilojen, 1072 k-m² osalta 9,4 €/k-m² (ind.100).

Huhtikuun 1. päivästä 2023 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 5264,47 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.4., 1.7., 1.10 ja 2.1..

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

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

2 §

Lohkomiskustannukset Vuokralainen vastaa tontin lohkomiskustannuksista.

3 §

Siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

Vuokra-alueella olevan rakennuksen 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.

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 §

Alivuokraus

Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi.

Tämän estämättä vuokralaisella on oikeus vuokrata omistamansa rakennuksen tiloja huoneenvuokrasopimuksin. Siltä osin kuin vuokra-alueelle olevan rakennuksen tiloja vuokrattaessa annetaan samassa yhteydessä tilojen vuokralaiselle oikeus käyttää rakennuksen pihalueita, tämän ei katsota rikkovan tässä tarkoitettua alivuokrauskieltoa.

Lisäksi vuokralaisella on oikeus lyhytaikaisesti alivuokrata osa vuokra-alueesta Lasipalatsinaukiolla järjestettäviä tapahtumia varten.

5 §

Vakuudet

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella olevaan rakennukseen suuruudeltaan yhteensä enintään X euroa.

Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinni-

tyksen vahvistamisesta annettavan sähköisen panttikirjan saajaksi kirjataan Helsingin kaupunki - maaomaisuuden kehittäminen ja tontit.

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

Panttaussitoumus

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

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

6 §

Piirustukset

Vuokra-alueelle sijaitsevan rakennuksen muutospiirustukset on kulloinkin, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantaja on ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista hyväksynyt vuokralaisen esittämät rakennuspiirustukset käyttötarkoituksen ja vuokran määrittämistä varten.

7 §

Vuokra-alueella sijaitseva rakennus, sen kunnostus, rajoitukset ja velvoitteet

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistama, noin 2170 k-m²:n suuruinen rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, joka on kaavassa osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-2 ("Suojeltava rakennus").

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan saneeraamaan vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen tämän vuokrasopimuksen mukaiseen elokuvateatteri- ja ravintolatoiminnan käyttötarkoitukseen ja viranomaisten hyväksymään kuntoon 3 vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Rakennuksen kunnostustoimenpiteet tulee toteuttaa asemakaavan suojelumääräyksen mukaisesti rakennuksen ominaispiirteet säilyttävällä tavalla.

Suojeltua rakennusta ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen kunnostaminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ympäröivien rakennusten maanalaisen tilojen ja rakenteiden sekä kunnallistekniikan verkostojen käyttö sekä metron liikennöinti on mahdollista. Suunnitelulla ja toteutuksella ei saa aiheuttaa haittaa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille tai kunnallistekniikan verkostoille. Rakentamisajan haitta ja häiriöt alueella täytyy pyrkiä minimoimaan. Rakennuksen yhteyteen rakennettavan paviljongin omistaja on velvollinen kyltein ja opastein kieltämään tupakoinnin ilmanottoaukkojen läheisyydessä siltä osin kuin tällainen kieltäminen on mahdollinen.

Vuokralainen on velvollinen kiinnittämään huomioita suunnittelussa ja toteutuksessa siihen, että viereisen museon toiminnalle aiheutuvat haitat minimoidaan eikä rakentamisesta saa aiheutua haittaa, vaaraa eikä vahinkoa museotiloissa oleville taideteoksille tai muulle irtaimistolle. Mainitusta johtuen hankkeen toteutus tulee tavoitteiden saavuttamiseksi koordinoita museokiinteistön ja siinä toimivien tahojen kanssa.

Vuokralainen on tietoinen, että Kampin keskuksen yhteisjärjestelysopimuksesta, josta ilmenee vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen perustusten vahvistamisesta kallioon. Osa vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen ankkureista sijoittuu noin 8 metrin etäisyydelle rakennuksen itäpuolelle. Vuokra-alueen rakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen ja naapurirakennusten perustukset eivät painu rakennustyöstä johtuen.

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

Vuokralainen sopii kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta rakentamisesta hyvissä ajoissa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupungin kanssa. Vuokralainen vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralaisen on rakennuksen suunnittelussa, rakennustyön suorittamisessa ja työmaan järjestämisessä otettava huomioon työmaan sijainnin asettamat erityisvaatimukset. Työmaa on jatkuvasti pidettävä yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä niin, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa. Työmaasta ei saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkujille. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Vuokralainen on velvollinen koko vuokra-ajan pitämään voimassa kiinteistövakuutusta tulipalon yms. varalle.

Mikäli suojeltu rakennus palaa tai muutoin tuhoutuu korjauskelvottomaksi ja korjaamiselle ei saa lupaa taikka se ei ole taloudellisesti katsottuna kohtuullista, on vuokranantajalla ja vuokralaisella kummallakin

oikeus purkaa tämä maanvuokrasopimus. Muussa tapauksessa vuokralainen on velvollinen korjaamaan rakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja aikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä tässä kohdassa määrätyn velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

8 §

Maa-ainekset ja puut

Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottopaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueella sijaitsevien maa- ja kiviainesten mahdollisesta hyödyntämisestä vuokra-alueella ennen kaivuu- ja louhintatoimenpiteisiin ryhtymistä.

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.

9 §

Hoitovelvollisuus

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

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

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

10 §

Kadun ja yleisen

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-

alueen kunnossa- ja puhtaanapito-velvollisuus

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

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

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

11§

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen itäosa on puhdistettu ympäristöviranomaisten päätöksen YS 148 23.2.2000 mukaisesti. Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (18.5.2021) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä 4. Raportin mukaan itäosan alueella ei ole puhdistustarvetta. Muulla vuokra-alueella ei käytettävissä olevien tietojen perusteella ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

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

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen ai-

heuttajasta.

12 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

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

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

13 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia. Vuokralaiselle ilmoitetaan kustakin katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai hänen edustajansa läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen tässä vuokrasopimuksessa edellytetyssä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin, mikäli se on käytännössä mahdollista huomioiden tiloissa harjoitettava toiminta.

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 tai 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 päät-

tämänsä aikataulun mukaisesti.

16 §

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

Vuokranantajan tulee viimeistään 2 vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittaa, vuokralaisen tiedusteltua asiaa vuokranantajalta, tuleeeko vuokranantaja vuokraamaan vuokra-alueen samanlaiseen tarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalta.

17a §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä.

Mikäli vuokra-alueella oleva rakennus on tulipalossa vaurioitunut tai muutoin tuhoutunut, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan kuuden (6) kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokra-alueen vapaana, purettuna ja siivottuna.

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

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on velvollinen kunnostamaan ennen hallinnan luovutusta vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle (Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle) kunnostuksen loppuraportin. Mikäli vuokra-alueen maaperään on vuokra-aikana sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokra-ajan päättyessä.

Mikäli vuokralainen ei ennen hallinnan luovutusta ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

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

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokrasopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on tässä pykälässä sanotulla tavalla jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Lunastuskorvaus

17b §

Vuokra-ajan päättyessä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokra-alueella sijaitsevan vuokralaisen suojellun rakennuksen (ainesosineen, tarpeistoineen ja liittymineen) sekä maksamaan siitä lunastuskorvauksen kolmen (3) kuukauden kuluttua vuokra-alueen hallinnan ja rakennuksen omistuksen tultua tämän sopimuksen mukaisin ehdoin luovutetuksi. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan rakennuksen ja vuokra-alueen vapaina, sopimuksen mukaisessa kunnossa, siivottuina ja tyhjinä irtaimistosta.

Vuokranantaja maksaa lunastuskorvauksena vuokralaiselle joko 60 % rakennuksen (ainesosineen, tarpeistoineen ja liittymineen) teknisestä nykyarvosta tai 60 % rakennuksen (ainesosineen, tarpeistoineen ja liittymineen) markkina-arvosta, mikäli tämä on teknistä nykyarvoa alhaisempi.

Rakennuksen markkina-arvo määritetään seuraavin ehdoin:

- yleisesti hyväksytyjen kiinteistöarvioinnin periaatteiden mukaan,
- vuokrasuhteen päättymisen ajankohdan mukaan siinä kunnossa, missä rakennus silloin on,
- huomioon ei oteta maan arvon kohoamista, rakennuksen mahdollista tuottoa, eikä ylellisyyslaitteita, eikä laitteita ja/tai rakennelmia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen mukaiseen käyttö-tarkoitukseen ja
- oletuksella, että maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa olisi jatkettu markkinaehtoisella maanvuokralla ja vastaavilla tonteilla vuokrasopimuksen päättymisen ajankohtana noudatetuin tavanomaisin ehdoin 30 vuodeksi.

Vuokranantajalla on oikeus kuitata lunastuskorvauksesta mahdolliset tähän sopimukseen perustuvat eräänntyneet saatavat ja muut vuokrasuhteeseen perustuvat saatavat (esim. vuokralaisen sopimusrikkomukseen perustuvat saatavat) sekä täyttää tämän sopimuksen mukaiset vuokralaisen vastuulla olevat täyttämättömät velvoitteet, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle tai jäljempänä mainituin tavoin pantinhaltijoille.

Lunastuskorvausta ei suoriteta, mikäli vuokrasuhde päätetään vuokralaisen vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella.

Lunastuskorvausta ei suoriteta myöskään, mikäli vuokranantaja tarjoaa ennen vuokra-ajan päättymistä vuokralaiselle vuokra-ajan pidentämistä tuolloin kaupungin vastaavanlaisissa maanvuokrauksissa käyttämin tavanomaisin ehdoin ja käyvällä vuokralla vuokra-alueen sijainti-, käytötarkoitus ja ominaisuudet huomioon ottaen vähintään kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi, mutta vuokralainen ei hyväksy tarjousta.

Mikäli vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastuskorvaus pidennetyin vuokra-ajan loppuun tai siihen saakka, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Mikäli vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin on vahvistettu velan vakuudeksi kiinnityksiä, vuokranantaja suorittaa pantinhaltijoille, edellä mainitun lunastushinnan vuokranantajan tämän vuokrasopimuksen perusteella olevat saatavat vähennettynä etuoikeusjärjestyksen mukaisesti todellisia saatavia vastaan, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

18 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

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

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

19 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja

määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään sataviisikymmentätuhatta (150 000) euroa edellyttäen, että vuokranantaja on kirjallisesti huomauttanut laiminlyönnistä ja varannut vuokralaiselle kohtuullisen ajan korjata menettelynsä sopimusvelvoitetta vastaavaksi.

20 §

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

21 §

Aiempi käyttö Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan rakentamisen 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.

22§

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.

Vuokralainen on tietoinen vuokra-alueella sijaitsevista maanalaisesta jätepuristimesta, sekä kunnallistekniikasta. Vuokralainen vastaa kunnallistekniikan siirtojen suunnittelun ja toteutuksen kustannuksista.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että osittain myös vuokra-alueen alapuolelle sijoittuu maanalainen pysäköintilaitos, joka on vuokrattu kolmannelle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Pysäköintilaitosta palvelevat kuilut sijaitsevat vuokra-alueella, mistä johtuen vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen suunnittelussa ja rakenta-

misessa huomioimaan kuilujen sijoittumisen sekä varmistamaan sen, että ne säilyvät käytössä koko ajan.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että vuokra-alueita rasittaa asemakaavan nro 12298 ja maanalaisen asemakaavan nro 12290 mukaiset määräykset Pissararataa koskien. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan Pissararadan toteuttamiseen tarvittavien tilojen, kuten hissien, porrasyhteyksien, teknisten tilojen, huoltotilojen, kuilujen, johtojen, putkien ja muiden vastaavien sijoittamisen vuokra-alueelle ja sillä sijaitsevaan rakennukseen. Vuokralainen sitoutuu sopimaan tarkemmin Pissararadan toteuttamiseen liittyvistä seikoista ja niistä aiheutuvista kustannuksista Pissararadan toteuttajan kanssa.

Vuokranantaja ja vuokralainen sitoutuvat erikseen neuvottelemaan Pissararadan vaikutuksesta perittävään vuosivuokraan ennen Pissararadan rakentamistöiden käynnistämistä. Vuokrantarkistamisessa huomioidaan se, miltä osin vuokra-alueen käyttömahdollisuus ja tämän vuokrasopimuksen mukaisten kerrosneliömetrien määrä alentuu Pissararadan toteuttamisen vuoksi.

Lisäehdot

23 §

Tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä vuokranantaja myyjänä ja vuokralainen ostajana ovat allekirjoittaneet vuokra-alueella sijaitsevaa rakennusta koskevan kauppakirjan, jolla rakennuksen omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt vuokranantajalta vuokralaiselle.

Kauppakirjan mukaisesti ostaja on velvollinen maksamaan lisäkauppahintaa kaupungille i) rakennuksen saneeraamiseen sitoutuneet toteennäytetyt rakentamiskustannukset alittavat kauppakirjassa arvioidut rakentamiskustannukset, tai ii) mikäli ostaja luovuttaa rakennuksen maanvuokraoikeuksineen tai ostajan osakkeiden omistus- ja hallintaoikeus luovutetaan edelleen.

Vuokranantaja ja vuokralainen tiedostavat, että tämä vuokrasopimus sekä rakennuksen kauppakirja muodostavat kokonaisuuden, jonka ehtoja osapuolet sitoutuvat yhtä lailla noudattamaan riippumatta siitä, onko jonkin asian osalta tarkemmin todettu vain toisessa sopimuksessa.

24 §

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy, että vuokra-alueeseen kohdistuu liitteestä 2 ilmenevä tonttien 4218/1 ja 4194/1 sekä kiinteistön 914-9901-100 välinen yhteisjärjestelysopimus. Vuokralainen sitoutuu

noudattamaan mainittua yhteisjärjestelysopimusta oikeuksineen ja velvollisuuksineen.

25 §

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen seinässä sijaitsee muistolaatta, jota ei saa poistaa ilman kaupungin etukäteistä suostumusta.

26 §

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön tarvitsemista rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vuokra-alueella ympäröivien kiinteistöjen ja yleisten alueiden kanssa sekä esittämään kyseiset sopimuksen vuokranantajan hyväksyttäväksi.

Vuokralaisella on pysyvä oikeus korvauksetta pitää, käyttää, ylläpitää, korjata ja uudistaa tontilla 4218/2 sijaitsevan rakennuksen rakenteita tontilla 4194/1 liitteenä 3 olevan rasitepiirustuksen mukaisesti. Lisäksi vuokralaisella on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, korjata ja uudistaa tontilla 4218/2 sijaitsevaan rakennukseen liitettävä liitteestä 3 ilmenevä paviljonki sekä sijoittaa sitä palvelevat rakenteet tontille 4194/1.

Vuokralainen vastaa yksin kustannuksellaan kaikista liitteestä 3 ilmenevien vuokralaista ja sen omistuksessa olevaa rakennusta palvelevien rakenteiden, laitteiden, putkien, johtojen ja muiden vastaavien ylläpidosta, huollosta, korjaamisesta ja uudistamisesta tontilla 4194/1.

Siltä osin kuin tietty rakenne palvelee vuokralaisen lisäksi myös kaupunkia, jakautuu vierekkäisten tilojen vastuunraja seinärakenteen puoliväliin. Siltä osin kuin tietty rakenne palvelee vuokralaisen lisäksi myös kaupunkia, jakautuu päällekkäisten tilojen välinen vastuu alapuolisen tilan kattorakenteen yläpuolisen vesierityksen alapintaan. Mikäli kattorakenteessa ei ole vesieritystä jakautuu päällekkäisten tilojen välinen vastuu kattorakenteen yläpintaan.

Osapuolella ei ole oikeutta ilman toisen osapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta ryhtyä toimenpiteeseen omistuksessaan ja vastuullaan olevan rakenteen osalta, mikäli suoritettavalla toimenpiteellä saattaa olla vaikutuksia toisen osapuolen omistamaan ja vastuulla olevaan rakenteeseen.

27 §

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen alapuolella sijaitsevan tilan omistajan/haltijan sekä vuokralaisen välinen vastuu tiloista ja rakenteista jakautuu osapuolten välillä alapuolisen tilan kattorakenteen yläpuolisen vesierityksen alapintaan. Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueella suoritettavien rakentamistöiden yhteydessä kustan-

nuksellaan huoltamaan ja tarvittaessa uusimaan vuokra-alueen alapuolisen tilan kattorakenteen vesieristeen sekä suunnittelemaan ja toteuttamaan vuokra-alueelle toteutettavan uudisrakennusosan siten, ettei sen toteuttamisesta tai käytöstä aiheudu vahinkoa alapuolella olevalla tilalla ja/tai vesieristeelle.

Vuokralainen ilmoittaa, että se toteuttaa vuokra-alueelle paviljonkirakennuksen, jonka myötä vuokra-alueen alapuolella olevan tilan vesieritykselle ei jatkossa kohdistu korjaustarvetta. Mikäli, edellä mainitusta huolimatta, vuokra-alueen alapuolisen tilan kattorakenteen vesieristystä on tarpeen myöhemmin tämän vuokrasopimuksen vuokra-aikana huoltaa, korjata tai uudistaa, sitoutuu vuokranantaja tai tämän määräämä (alapuolisen tilan haltija) toteuttamaan toimenpiteet siten, että niistä aiheutuva haitta vuokralaiselle on mahdollisimman vähäinen. Lukuun ottamatta, välittömästi vaadittavia toimenpiteitä, vuokranantajan tulee ilmoittaa vesieristysten huoltamisesta, korjaamisesta tai uudistamisesta vähintään yhtä vuotta ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantaja ei suorita vuokralaiselle korvausta vesieristysten huoltamisesta tai korjaamisesta aiheutuvasta vuokra-alueen käytön estymisestä sekä mahdollisista tulonmenetyksistä.

Vuokralainen on tietoinen, että tämän kohdan 27 mukainen vastuunjako edellyttää kaupungin rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilaomaisuus -yksikön hyväksyntää. Mainitusta johtuen ehdon sisältöön saattaa tulla täsmennyksiä.

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

Helsingissä kuun päivänä 2021

Helsingin kaupunki

[•]

Mercator Fastigheter Ab

LIITTEET

- Liite 1 Kartta vuokra-alueesta
- Liite 2 Vuokra-aluetta koskeva yhteisjärjestelysopimus
- Liite 3 Rasitepiirustus koskien paviljonkia
- Liite 4 Maaperän tietojärjestelmän kohderaportti 18.5.2021