

MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupunkiympäristölautakunta

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Toimistotarkoitukseen

VUOKRANANTAJA

Helsingin kaupunki
0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

VUOKRALAINEN
Y-TUNNUS

Kiinteistö Oy Ratamestarinkatu 9
0121513-4

VUOKRA-AIKA

1.1.2022-31.12.2051

VUOKRA-ALUE

Helsingin kaupungin tontti 17034/1
Kiinteistötunnus 91-17-34-1, jäljempänä tontti
Pinta-ala 3 240 m²

Lisäksi vuokra-alue käsittää myös tonttiin rajautuvan liitteen 2 mukaisen noin 725 m²:n suuruisen kannenalaisen alueen

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Alkuvuosivuokra on 31.3.2023 saakka on 295 376,01 euroa.

Vuokra perustuu toteutuneeseen asemakaavan ylittävään rakennusoikeuteen 12 104 k-m² ja yksikköhintaan 24,09 €/k-m² (ind.100) sekä viiden prosentin tuottoon.

Huhtikuun 1. päivästä 2023 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 14 579,27 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.

Vuosivuokrasta peritään 59,6 % 31.12.2025 saakka. Vuosivuokra peritään täysimääräisenä 1.1.2026 alkaen.

Lisäksi 26 §:ssä tarkoitetuista tonttiin rajautuvasta kannenalaisesta alueesta peritään lisävuokra seuraavasti:

Alkuvuosivuokra edellä mainitusta kannenalaisesta alueesta 31.3.2023 saakka on 900,76 euroa.

Vuokra perustuu kannenalaisten pysäköinti- ja jätealueiden 257 m²:n pinta-alaan ja yksikköhintaan 3,46 euroa / m² (ind. 100) sekä viiden prosentin tuottoon.

Huhtikuun 1. päivästä 2023 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 44,46 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.

Vuosivuokra peritään 102,5 %:lla korotettuna 31.12.2025 saakka.

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

Vuokralaisella on oikeus pitää tontilla enintään 12 104 k-m²:n suuruista rakennusta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saata-ville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupungin- hallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2 §

Lohkomiskustannukset Vuokralainen vastaa mahdollisista tontin lohkomiskustannuksista.

3 §

Siirto-oikeus Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoi- keus toiselle.

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

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maan- mittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Hel- singin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle jäl- jennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asia- kirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutus- osoite.

Entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta maanmit- tauslaitoksen kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaa- miseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

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

4 §

Alivuokraus Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytet- täväksi.

5 §

Vakuudet Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittaus- laitokselta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin Helsingin kaupungin maa- omaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra- alueen vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään X euroa.

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

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

Panttaussitoumus

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

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

Pantin tuotto

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään tällöin vakuutena olevalle pankkitalletukselle maksettavaa korkoa samoin kuin huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

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

6 §

Piirustukset

Vuokra-alueelle olevan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksyttäväksi.

7 §

Rakentamisvelvollisuus

Ei rakentamisvelvollisuutta.

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistama, 12 104 k-m²:n suuruisen toimitilarakennus.

Lisäksi vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen jätetilaa, pysäköintiä ja jalankulkutasoon liittyviä rakenteita siten, kuin jäljempänä tässä sopimuksessa on sanottu.

Edellä sanottuja ei saa ilman vuokranantajan lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

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

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

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

8 §

Maa-ainekset ja puut Ei ehtoa.

9 §

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

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

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

10 §

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

Vuokralainen voi eri sopimuksella antaa edellä sanotun vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi.

11 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta Vuokra-alueeseen kuuluvasta tontista on ollut voimassa maanvuokrasopimus 1.4.1975 (sopimusnumero 9823) lähtien.

Lisäksi vuokra-alueeseen kuuluvasta kannenalaisesta alueesta on ollut voimassa maanvuokrasopimus 1.4.1982 (sopimusnumero 9823a) lähtien.

Vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole aiemmin eikä tämän sopimuksen jatkamisen yhteydessä tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta. Vuokra-alueella ei saa hyödyntää jätteitä maarakentamisessa ilman vuokranantajan erillistä lupaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen jäljempänä tässä sopimuksessa sanotut vuokra-alueen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

12 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtautesta

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 katselmus. Vuokramiehelle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai hänen edustajansa läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokramiehelle 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 tai rakenne sijaitsee.

Kaupunki korvaa vuokramiehelle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

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

15 §

Kunnallistekniikka

Ei ehtoa.

16 §

Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan 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 uhalla.

17 §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Vuokralainen on hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen alueella harjoitettavasta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

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

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

Jalankulutason ja kannenalaisen alueen osalta noudatetaan lisäksi tämän sopimuksen 25 ja 26 §:n ehtoja.

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 kolmesataatuhatta (300 000) 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 uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat muut kuin omat 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.

Lisäehdot

23 §

Uudelleen vuokrattavaan kiinteistöön kohdistuva aiempi pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 9823, vuokraustunnus L1117-12) vuokranantajan ja vuokralaisen välillä merkitään päättyneeseen 31.12.2021.

24 §

Vuokralainen luovuttaa yhdessä tontin 17034/2 vuokralaisen kanssa korttelista nro 17034 60 % tontille 17035/1 asemakaavan mukaan vaadittavista autopaikoista viimeksi mainitun tontin vuokralaiselle omakustannushintaperiaatteen mukaisesti määräytyvästä vastikkeesta.

Jalankulkutaso ja sen alainen alue

Tontin pohjoispuolelle, tonttien 17034/1 ja 17037/1 väliselle yleiselle alueelle on sijoitettu tontin 17034/1 vuokralaisen omistamat Kellosillan jalankulkukansi T10I (liite 1) ja kannenalaiselle alueelle sijoitetut rakenteet ja laitteet. Jalankulkukansi on osa Kellosilta-nimistä jalankulkutasoa.

Vuokralaisella on oikeus pitää edellä mainittuja rakenteita edellä mainitulla kaupungin yleisellä alueella. Rakenteiden purkamiseen ei kuitenkaan ole oikeutta ilman kaupungin suostumusta. Muiden, kuin edellä mainittujen rakenteiden ulottamiseen yleiselle alueelle ei ole lupaa ilman asianmukaista sijoituslupaa, muuta kaupungin antamaa lupaa tai rasiitetta.

Vuokralainen vastaa jalankulkutason kunnossapidosta sekä käyttökustannuksista liitteeseen 1 merkityllä alueella mukaan lukien edellä mainitun jalankulkukannen T10I siten, kuin alla on sanottu. Selvyyden vuoksi todettakoon, että tässä yhteydessä kunnossapitovelvoitteella ja –pidolla tarkoitetaan Infra 2017 kunnossapitonimikkeistön mukaisesti veloitetta, joka pitää sisällään käyttö-, korjaus- ja hoitovelvoitteet mukaan lukien peruskorjaukset ja mahdollisen uusimisen.

Vuokralaisen kunnossapitovelvoite koskee kaikkia jalankulkutason rakenteita vesieristeen suojakerroksen yläpinnasta alaspäin sekä kaikkia jalankulkutasoa tukevia, sen alapuolisia rakenteita (liite 1) sekä kannenalaisia alueita rakenteineen (liite 2) ja kannenalaisen alueen katupintaa rakenteineen. Jalankulkutasolla vesieristeen suojakerroksen yläpinnan yläpuolella vastuut määräytyvät tämän sopimuksen 10 §:n mukaisesti, pois lukien mahdolliset reunapalkit, kaiteet, kannen kuivatuslaitteet (sisältäen sulana pidon) ja kukkalaatikot, joiden kunnossapitovastuu on vuokralaisella.

Lisäksi vuokralainen vastaa liitteeseen 1 merkityllä alueella kaikkien Kellosillan jalankulkutason ja alatason (noin +16.00) liikuntasaumojen kunnossapidosta lukuun ottamatta liitteessä (rakennepiirustus) esitettyä Ratamestarinkadun ylittävää jalankulkusillan liikuntasaumaa, jonka pitää kunnossa kaupunki sekä tontin 17037/1 ja jalankulkutason välistä liikuntasaumaa, josta vastaa tontin 17037/1 haltija.

Vuokralainen vastaa yhdessä tontin 17037/1 vuokralaisen kanssa Kellosillalle rakennetun, yleiselle jalankululle tarkoitetun hissien kunnossapidosta kaupunginhallituksen päätösten 13.7.1928 § 5417 ja 13.11.1974 § 6730 mukaisesti. Elleivät tonttien 17034/1 ja 17037/1 vuokralaiset sovi keskenään toisin, jaetaan em. kunnossapito ja käyttökulut ko. tonttien asemakaavaan merkittyjen kerrosalojen suhteessa.

Vuokralaisen kunnossapitovelvoite koskee myös tontin ja kadun välisiä mahdollisia tukimuureja sekä tasonvaihtojärjestelyjä rakenteineen ja laitteineen, mikäli niistä ei ole tässä sopimuksessa muuta sanottu.

Vuokralainen vastaa kaikista vastuullaan olevien rakenteiden ja laitteiden kunnossapidosta sekä muusta käytöstä aiheutuvista kustannuksista. Selvyyden vuoksi todetaan, että jalankulkutason, sen rakenteiden ja tasonvaihtojärjestelyjen ensimmäinen peruskorjaus on huomioitu tämän vuokrasopimuksen vuokrahinnoittelussa. Kaupungilla ei 31.12.2051 jälkeen ole veloitetta osallistua em. vuokralaisen vastuulla olevien rakenteiden peruskorjauksiin tai niistä aiheutuviin kustannuksiin eikä niitä oteta huomioon enää vuokrahinnoittelussa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että jalankulkutaso ja kannen alaiset tilat tukirakenteineen ja tasonvaihtojärjestelyineen ovat vuokralaiselle kuuluvia rakenteita kaikkine niihin liittyvine kunnossapito- ja hoitovelvoitteineen, vaikka ne eivät sijaitse tontilla. Tällöin kaupunki ei vastaa mistään po. rakenteiden käytöstä, peruskorjauksesta, purkamisesta, uusimisesta, talvihoidosta tai puhtaanapidosta aiheutuvista velvollisuuksista, vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli tässä sopimuksessa ei erikseen muuta sanota. Kaupunki ei vastaa myöskään mahdollisen rakentamisen viivästymisen aiheuttamista välillisistä tai välittömistä kuluista.

Jos vuokralainen aiheuttaa vauriota jalankulkutason tai yleisten alueiden muihin rakenteisiin, laitteisiin taikka niihin liittyviin tasonvaihtojärjestelyihin, tai joutuu muun korjauksen yhteydessä purkamaan edellä mainittuja rakenteita tai laitteita, tulee vuokralaisen viivytyksettä rakentaa ne uudelleen tai ennallistaa vuokralaisen kustannuksella. Edellä mainitut velvoitteet koskevat myös kaupungin vastuulla oleviin jalankulkutason osiin (mm. pintarakenteisiin ja saumoihin) aiheutettuja vaurioita.

Jalankulkutason ja rakenteiden mahdolliset purku- ja korjaustyöt on hyväksyttävä Maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden liikenne- ja katusuunnittelupalvelulla. Vuokralainen on noudattamaan kaupungin yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjetta, joka täydentää olemassa olevaa suunnittelunormia ja -ohjeita. Rakenteiden purkamisessa vuokralainen on velvollinen ottamaan huomioon olemassa olevien rakenteiden vaatimukset, ja purkutöiden periaatteet on hyväksyttävä kaupungilla.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee, kaupungin vaatimuksesta luovuttaa jalankulkukansi sen alaisine tiloineen hyvässä kunnossa kaupungille kustannuksetta, vapaasti seisovana, asianmukaisesti tuettuna, kaavan mukaisena katurakenteena. Muutoin noudatetaan sopimuksen kohdan 17 § mukaista purkuveloitetta.

26 §

Kannenalainen alue

Vuokralaisella on oikeus pitää liitteen 2 mukaisella vuokra-alueella liitteeseen 3 merkittyjä yhteensä 257 m²:n suuruisia pysäköinti- ja jätehuoltotiloja sekä ajoyhteysaluetta.

Kannenalaisissa rakenteissa on varattava katualueella sijaitseville johdoille ja kaapeleille erillinen, riittävä tila, johon on järjestettävä esteetön pääsy johtojen ja kaapeleiden kunnossapitotehtävien suorittamista varten. Kaupungilla on oikeus ottaa tiloja käyttöönsä johtojen ja laitteiden rakentamista varten 6 kuukauden irtisanomisajoin. Mikäli vuokralaiselle aiheutuu tällaisesta toimenpiteestä kohtuutonta haittaa, vuokralaisella on oikeus saada pysäköinti- ja jätehuoltotilojen vuokranmaksua suhteellisesti alennetuksi. Johtotunnelin puhtaana- ja kunnossapidosta vastaa kustannuksellaan vuokralainen.

Vuokralainen vastaa kaikesta siitä haitasta tai vahingosta, mikä kadunalaisten tilojen rakentamisesta, sijainnista tai käytöstä saattaa aiheutua kaupungille ja sivullisille. Kadunalaisten tilojen käyttö ei saa estää tai haitata Kellosillan käyttöä katupiirustusten mukaisena katutilana.

Korttelin nro 17034 tontin 1 vuokraoikeuden päätyttyä kadunalainen tila rakenteineen ja laitteineen siirtyy, kaupungin niin vaatiessa korvauksetta, asianmukaisessa kunnossa kaupungin omistukseen. Jos tontin vuokraoikeutta jatketaan, jatketaan myös oikeutta pitää jalankulkukan- nen alaisia pysäköinti ja jätehuoltotiloja sekä ajoyhteyttä. Oikeus pitää kannenalaisia tiloja liittyy kiinteästi tontin 17034/1 vuokraoikeuteen ja po. oikeuksia ei voi toisistaan erillään luovuttaa kolmannelle.

Muutoin kannenalaiseen alueeseen sovelletaan ensisijaisesti tämän sopimuksen 25 §:n ehtoja ja toissijaisesti soveltuvin osin muuta maanvuokrasopimusta.

27 §

Kannenalaiseen alueeseen kohdistuva aiempi pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 9823a, vuokraustunnus S0117-4) vuokranantajan ja vuokralaisen välillä merkitään päätymään 31.12.2021.

Liitteet:

- Liite 1: Kunnossapitoalue
- Liite 2: Kannenalainen alue
- Liite 3: Pysäköinti- ja jätetilat sekä ajoyhteys

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

Helsingissä kuun päivänä 202X

Helsingin kaupunki

Laura Mäkituomas

Tiimipäällikkö
Sopimukset ja toiminnanohjaus

Kiinteistö Oy Ratamestarinkatu 9