

MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupunginvaltuuston päätös 29.8.2005, 203 §
Yritystontit –tiimin päällikön päätös x.x.20xx, x §

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Pysäköintilaitoksen osan toteuttamista varten

VUOKRANANTAJA

Helsingin kaupunki
201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

VUOKRALAINEN

Technopolis Oy perustettavan yhtiön lukuun
2992763-5

VUOKRA-AIKA

1.11.2020 – 31.12.2065

VUOKRA-ALUE

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan +8,0 tason
alapuolinen karttaliitteen mukainen osa kiinteistöstä 91-20-
786-3, josta muodostetaan osa katualueesta 91-20-9901-0
(Energiakatu 6).
Pinta-ala noin 1 477 m².

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra Vuokra koko vuokra-ajalta on 100 euroa. Vuokra erääntyy maksettavaksi 1.11.2020.

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 §

Siirto-oikeus Vuokraoikeutta ei voi siirtää muutoin kuin tontin 20048/9 vuokra- tai omistusoikeuden siirron yhteydessä.

Vuokra-alueella tulevan pysäköintilaitoksen omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

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 edellä sanottuun ilmoitukseen saakka sekä siihen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

3 §

Ali-/jälleenvuokraus Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi. Vuokralainen saa kuitenkin huoneenvuokrasopimuksin vuokrata pysäköintilaitoksen tiloja ja autopaikkoja.

4 §

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

5 §

Rakentamis- Pysäköintilaitoksen osa on rakennettava valmiiksi ja otettava käyttöön

velvollisuus viimeistään kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Pysäköintilaitoksen osaa ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Jos pysäköintilaitoksen osa 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.

6 §

Maa-ainekset Vuokra-alueen maaperän koostumuksesta ja siihen liittyvistä toimenpiteistä on sanottu jäljempänä 21 ja 22 §:ssä.

7 §

Hoitovelvollisuus Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja sillä olevan pysäköintilaitoksen osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

8 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito-velvollisuus

Ei ehtoa.

9 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, Johanna Hytönen, puhelin 09-31036414). 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 saattaa maaperän puhdistamisesta aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 11140 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönottavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa maaperän pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevien rakenteiden, jätteiden ja muiden vastaavien poistamisesta.

10 §

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.

11 §

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 pysäköintilaitostiloineen 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.

12 §

Yhdyskuntatekniset laitteet

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

13 §

Kunnallistekniikka

Ei ehtoa.

14 §

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.

15 §

Toimenpiteet
vuokra-ajan
päätyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa pysäköintilaitoksen osan, 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 kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

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

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.

16 §

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.

17 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta, 23 §:ssä esitettyä yhteisjärjestelysopimusta tai niiden nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kolme miljoonaa (3 000 000) euroa edellyttäen, että vuokranantaja on kirjallisesti huomauttanut laiminlyönnistä ja varannut vuokralaiselle kohtuullisen ajan korjata menettelynsä sopimusvelvoitetta vastaavaksi.

Tätä maksuvelvollisuutta ei kuitenkaan ole, jos vuokralainen korjaa viivytyksettä menettelynsä tai rikkomisen on vähäistä sopimuksen ja yhteisjärjestelysopimuksen tavoitteet ja toteutuminen huomioon ottaen.

18 §

Vahingonkorvaus

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

19 §

Aiempi käyttö

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

Vuokra-alueen maaperän koostumuksesta ja siihen liittyvistä toimenpiteistä on sanottu jäljempänä 21 ja 22 §:ssä.

20 §

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

21 §

Vuokra-alueen maaperä koostuu alkuperäisestä maasta, alueella tehdyistä maa- ja louhetäytöistä, energiantuotannon sivutuotetäytöistä sekä alueella olevista rakenteista.

Alueen maaperätutkimukset on esitetty VTT:n 09/2000 raportissa, geoteknisen osaston rakennettavuusselvityksessä, Geo 10447, 1.4.2003 ja Ramboll Finland Oy:n raportissa 11.4.2005.

Vuokralainen vastaa kaikista maanrakentamisen työsuojeluun liittyvistä asioista.

22 §

Vuokra-alueen maaperän täytöissä on käytetty energiantuotannossa syntyneitä sivutuotteita kuten lentotuhkaa, kivihiiltä ja rikinpoistotuotetta (myöhemmin tuhkia). Uudenmaan ympäristökeskuksen antaman lausunnon mukaan tuhkat voidaan jättää alueelle ja niitä voidaan käyttää alueen maanrakentamisessa rakenteiden alla. (Ramboll Finland Oy:n muistio 26.4.2005 ja Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto 26.9.2003).

Alue on tasattu Helsingin kaupungin toimesta tuhkan osalta keskimääräiseen tasoon +2,2 vanhan koordinaatiston mukaan (Ramboll Finland Oy:n muistio 1.4.2008). Mikäli alueen tuhkan keskimääräinen yläpinta ylittää vanhan koordinaatiston tason +2,2, kaupunki maksaa tähän korkeustasoon asti kaivettujen tuhkien kuljettamiskustannuksista sijoituspaikkoihin aiheutuvat ylimääräiset kuljetuskustannukset, jos tuhkia joudutaan viemään kauemmaksi kuin 20 km etäisyydelle kohteesta. Kuljetusten yksikköhinnosta sovitaan ennen tuhkan kaivua. Kaupunki maksaa tuhkien vastaanottomaksut

suoraan vastaanottajalle em. tasoon saakka. Vuokralainen vastaa vanhan koordinaatiston tason +2,2 alapuolella olevasta rakentamisen edellyttämästä tuhkan poistamisesta aiheutuvista kustannuksista koko vuokrasopimuksen ajan.

Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle rakentamisen aloitusaika viimeistään kaksi viikkoa ennen rakentamisen aloittamista, jotta tuhkien sijoituspaikat voidaan selvittää etukäteen (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, Johanna Hytönen, puhelin 09-31036414).

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus tuhkan poistamisesta on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 11140 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien.

Vuokra-aluetta rakennettaessa on otettava huomioon hiilikentän tuhkien aiheuttamat tekniset vaatimukset rakenteille, putkille ja vastaaville. Rakentamisessa tulee noudattaa em. VTT:n 09/2000 päivätyn raportin ”Salmisaaren hiilivarastoalueen soveltuvuus toimistorakentamiseen” mukaisia suosituksia.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua maaperässä olevien tuhkien poistamisesta.

Koska alueen maaperään jää rakentamisen jälkeen tuhkia, vuokralaisen tulee liittää kaupungin toimittama kartta kyseisistä alueista ja kaivuohjeet rakennuksen huoltokirjaan sekä noudattaa ohjeita mahdollisissa tulevilla kaivuissa. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokralainen ole velvollinen poistamaan tuhkaa vanhan koordinaatiston tason +2,2 alapuolelta maanvuokrasopimuksen päättyessä.

23 §

Vuokralaisen tulee noudattaa vuokra-alueen toteutuksessa ja käytössä 31.3.2010 allekirjoittamaansa Salmisaaren yhteisjärjestelysopimusta (Salmisaaren yhteisjärjestelysopimuksen muuttaminen 10.2.2010).

24 §

Vuokralainen suunnittelee ja toteuttaa pysäköintilaitoksen osan niin, ettei siitä aiheutu vahinkoa eikä haittaa vuokra-alueelle kallioon jo toteutetulle asemakaavan nro 11140 mukaiselle tunnelille.

25 §

Vuokralainen on velvollinen ostamaan YIT Rakennus Oy:ltä ennen rakennustöiden aloittamista ja viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen alkamisesta tämän liikuntakeskuksen rakentamisen yhteydessä vuokra-alueelle jo toteuttamat pysäköintilaitoksen rakenteet 297 000 eurolla, johon lisätään maksuhetkellä voimassa oleva arvonlisävero.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokranantaja vastaa rakenteiden oikeellisuudesta eikä kunnosta vuokralaiselle.

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

Helsingissä kuun päivänä 202X

Helsingin kaupunki
