

YHTEISPIHATONTIN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUS NUMERO	XXXXX/maksutunnus S0117-91
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	
VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	Yhteispihaa varten, ilman tontinvuokraoikeutta
VUOKRANANTAJA Y-TUNNUS	Helsingin kaupunki 201256-6 Kaupunkiympäristön toimiala Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI (jäljempänä myös kaupunki)
VUOKRALAINEN Y-TUNNUS:	Kiinteistö Oy Helsingin Postivarikolle Y-tunnus 3181508-5
VUOKRA-AIKA	1.3.2022 – 31.12.2080
VUOKRA-ALUE	Helsingin kaupungin tontti 91-17-118-1, Rullakkokatu 2, Rullakkotori 2, pinta-ala noin 1 883 m ²
SOPIMUKSEN EHDOT:	

1 §

Vuokra

Tammikuun 1. päivästä 2023 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 219,10 euroa vuodessa. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan kerran vuodessa, eräpäivä on 30.6.

Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2022 saakka 4 489,36 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.3.-31.12.2022 perittävä vuokra on 3 741,13euroa.

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

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan liike- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 147 k-m².

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

2 §

Lohkomiskustannukset Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin.

3 §

Siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

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

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle jäl-

jennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

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

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

4 §

Alivuokraus

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

5 §

Vakuudet

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

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

Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavien sähköisten panttikirjojen saajaksi merkitään Helsingin kaupunki.

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

Panttaussitoumus

Vuokralainen panttaa edellä mainitut panttikirjat kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen suorittamisesta viivästyskorkoineen 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.
Pantin tuotto

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään esimerkiksi 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 §

Varauspäätösten noudattaminen

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-aluetta koskevan kaupungin varauspäätöksen (kaupunginhallitus 25.8.2014 836 §) ja sen mahdollisten liitteiden mukaisia varausehtoja sekä varauspäätöstä mahdollisesti tarkentavia päätöksiä, ellei tämän vuokrausta koskevan päätöksen ehdoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu.

Rakennusten energiatehokkuus

Vuokralainen ilmoittaa, että se on esittänyt maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelulle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan selvityksen. Selvityksen mukaan tontin 17118/1 rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka (Liikerakennukset) on B2018 (E-luku on 135 kWhE/(m²vuosi).

7 §

Suunnitteluvollisuus, luvat, yhteensovittaminen ja rakentamiskelpoisuus

Suunnitteluvollisuus ja luvat

Vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan vuokra-alueen tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan noudattamaan kaupungin tontin suunnittelusta ja toteuttamisesta antamia ohjeita ja määräyksiä.

Vuokra-alueen suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Pohjois-Pasilan aluerakentamisprojektin, asemakaavoituspalvelun Pasila-projektin, rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen esirakentaminen jää kustannuksineen vuokralaisen vastuulle. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan hankkeensa suunnittelusta, toteuttamisesta, kunnossapidosta, huoltamisesta, korjaamisesta ja uudistamisesta kokonaisvastuuperiaatteella.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12475, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä. Vuokralainen on tietoinen ja ottaa rakentamisessaan huomioon tontin läpi kulkevan yhdyskuntateknisen huollon tunnelin, jonka läheisyydessä kalliota ei saa porata siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen rakentamisessa noudattamaan kulloinkin voimassaolevaa maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelun laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (Ohje on viimeksi päivitetty 15.10.2021), ellei vuokranantajan (jäljempänä myös kaupungin) (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) kanssa toisin sovita tai vuokranantaja toisin määrää.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen noudattamaan mahdollisia alueellisia rakennustapa- ja suunnitteluohjeita.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen sekä vuokra-alueelle ja sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Suunnitelmien yhteensovittaminen ja vuokra-alueen rakentamiskelpoisuus

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

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteensovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

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

Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden ja vuokra-alueita ympäröivien katu- puisto- ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan ajantasaiset suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta ja yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmansa näiden kanssa. Vuokra-alueen ulkopuoliset

kadut, puistot ja vuokra-alueella palveleva kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

8 §

Piirustukset

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi, mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asuntopalvelut-yksikön päällikön hyväksyttäväksi.

Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai tontille rakennetaan lisää kerrosalaa, muutospirustukset on esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

9 §

Rakentamisvelvollisuus

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava vuokra-alueelle kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Rakennusta ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen yhden (1) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

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

10 §

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 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 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

11 §

Työmaaehto

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

Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä vuokra-alueella ennen kuin työmaa-aidat ym. työmaa-alueiden rajaukseen liittyvät asiat on asianmukaisesti hoidettu kuntoon kaupungin edellyttämällä tavalla.

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

Katu- ja muiden yleisten alueiden sekä tonttialueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelun alueiden käyttö ja valvonta -yksikön kanssa sen määräämin ehdoin.

Vuokralaisen on sovittava kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta rakentamisesta hyvissä ajoissa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupunkiympäristön liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvontayksikön sekä tarvittaessa myös rakennetun omaisuuden hallinta -palvelun ja Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Vuokralainen vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen aikana rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään

- vuokra-alueen vuokranantajan 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 kaupunkiympäristön alueiden käyttö ja valvonta -yksikön hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

12 §

Johtoehto

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja tai liikenteen ohjauslaitteita. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkiympäristön johtotietopalvelusta (puhelin 09 310 31930).

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja muiden vastaavien rakenteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämistä, vuokralainen on hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämisestä po. johtojen ja rakenteiden omistajien kanssa.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokranantajan (maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) kanssa johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden/rakenteiden omistaja.

Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakennuksen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

Vuokranantaja vastaa mainitussa tilanteessa siirtokustannuksista edellyttäen, että vuokranantajalle osoitetaan kaupungin sisäisesti varat mainittuihin siirtoihin.

Mikäli vuokranantajalle ei osoiteta mainitussa tilanteessa määrärahoja, vuokranantaja ja vuokralainen neuvottelevat siirtomenettelystä, jossa vuokralainen tilaa johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien siirron niiden omistajalta tai sopii siirrosta niiden omistajien kanssa. Tällöin vuokranantaja hyvittää siirron jälkeen vuokralaiselle siirtomenettelystä aiheutuneet toteutuneet kohtuulliset siirtokustannukset vuokra-alueen vuokrasta tai muulla vuokranantajan esittämällä tavalla.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

13 §

Vuokra-alueen aiempi käyttö

Vuokra-alueella on osittain sijainnut rakennus, joka on purettu. Alueen maaperässä on todettu jätejakeita. Lisäksi vuokra-alueella sijaitsee vanhoja johtoja.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä 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 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muutoin vuokralainen vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

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

14 §

Vuokranantajan
Ilmoitus maaperän
puhtaudesta

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta, jota on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätöksen (HEL 2016-008455, 19.8.2016) mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti (Metsälän maaliikennekeskuksen alue, Toimenpideraportti, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 16.1.2017). Helsingin ympäristökeskus on 31.1.2017 antanut kunnostustyöstä lausunnon, jonka mukaan alue on puhdistettu em. päätöksen mukaisesti. Koska kunnostusalueelle on jäänyt kynnsarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, on lausunnon mukaan alueella tehtävistä kaivutöistä ilmoitettava ympäristöviranomaiselle. Lisäksi kunnostuksen loppuraportti ja ympäristöviranomaisen tarkastuskirje tulee liittää alueelle rakennettavan rakennuksen huoltoasiakirjoihin. Vuokralainen vastaa em. toimenpiteistä.

Alueella on tehty kunnostuksen jälkeen lisätutkimuksia (Metsälän entisen maaliikennekeskuksen alueen ympäristötekniset tutkimukset, Koontiraportti, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 22.10.2018), joissa vuokra-alueella on todettu kynnsarvon ylittävä haitta-ainepitoisuus. Vuokralaisen on otettava se huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Postipuiston kaava-alueella on todettu pohjavedessä kloorattuja hiiliveytyjä, joten vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin on rakennettava tuulettuva alapohja. Mikäli halutaan käyttää muuta rakenneratkaisua, on se erikseen hyväksyttävä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla. Lisäksi tontin maaperään asennettavat vesijohdot ja liitokset on tehtävä diffuusiosuojattuina. Vuokralaisen on noudatettava aluetta koskevissa riskinarvioinneissa (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 9.5.2019 ja 15.10.2021), kaivantovesien käsittelysuunnitelmassa (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 7.5.2019) sekä ympäristönsuojeluyksikön lausunnoissa (21.5.2019 ja 2.12.2021) annettuja ohjeita ja määräyksiä.

Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (02.02.2022) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle maarakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista. Vuokralaisen on otettava huomioon pohjaveden tutkimisesta ja puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantumisen 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 eikä veden puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja vedestä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12475 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään 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 aiheuttajasta.

Vuokranantajalla 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.

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

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

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

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

16 §

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 määrätyt tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin aidattava.

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

17 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapidovelvollisuus

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, vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä, että vuokra-alueen kohdalla pidetään kunnossa ja puhtaana puolet 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.

18 §

Lämpö- ja porakaivot ym.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-alueelle sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkis-

tojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien (jäljempänä lämpökaivot) toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja vuokrasopimuksessa olevia ehtoja.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että vuokra-alueen alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesi-alueet tai vastaavat saattavat estää lämpökaivojen sijoittamisen vuokra-alueelle. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien ja haltijoiden suostumusta lämpökaivoja 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 lämpökaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa vuokra-alueelle tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä lämpökaivoja seuraavin ehdoin:

- Lämpökaivot sijoitetaan Johtotietopalvelun määrittämälle sallitulle alueelle.
- Lämpökaivot voidaan sijoittaa sallitun alueen ulkopuoliselle vuokra-alueen osalle, mikäli naapurikiinteistön omistaja, mahdollinen haltija ja mahdollinen maanalaisen esteen/tilan haltija sen poikkeuksellisesti sallii (jäljempänä naapurin suostumus).
- Lämpökaivojen sijoittamiseen on myönnetty toimenpide- tai rakennuslupa.
- Sijoitettaessa lämpökaivoja naapurin suostumuksen edellyttävälle alueelle ensimmäiset 100 metriä on porattava suorusporausmenetelmällä.
- Mikäli vuokralainen on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut lämpökaivot Johtotietopalvelun määrittelemän sallitun alueen ulkopuolelle tai naapurin suostumuksen vastaisesti, vuokralainen on vuokranantajan ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan haltijan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot ja täyttämään lämpökaivot vuokranantajan antamien ohjeiden mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa lämpökaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa vuokranantajan vuokralaiselle toimittamasta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta.

- Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot irtisanomisajan loppuun mennessä.
- Tällöin vuokranantaja vastaa kustannuksellaan lämpökaivojen täyttämisestä.
- Tällöin vuokranantaja ja/tai sen määräämä on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle lämpökaivojen ja niiden lämmönkeruulaitteistojen teknisen nykyarvon (jälleenhankinta-arvo 40 vuoden tasapoisto-olettamalla alentaen, kuitenkin vähintään 15 % jälleenhankinta-arvosta).

- Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole edellä mainittua velvollisuutta lämpökaivojen täyttämiseen eikä mainittujen korvausten suorittamiseen, mikäli lämpökaivot on toteutettu alueelle, joka on vuokrasopimuksen allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olevassa maanalaisessa yleiskaavassa tai jo tuolloin nähtävillä olleessa maanalaisen yleiskaavan muuttamista koskevassa luonnoksessa/ehdotuksessa/kaavaselostuksessa määritetty kallioresurssialueeksi. Tällöin mainituista kustannuksista vastaa vuokralainen.

19 §

Maanalaiset rakenteet Vuokranantajalla ja/tai sen määräämällä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa vuokra-alueelle sekä sen ympäristössä maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää, ylläpitää, uudistaa ja kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän vuokrasopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

20 §

Rasitteenluonteiset sopimukset Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja myös yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä mahdollisia rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, pelastusteiden, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Tontteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta -yksikön kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) hyväksyttäväksi.

Mikäli mainitut kiinteistöt eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot maanvuokrasopimukseen ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, tai yhteisjärjestelyistä aiheutuvista velvollisuuksista, kustannuksista, vahingoista eikä haitoista tai rasitteiden ja/tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainituissa sopimuksissa havaitaan vastaisuudessa virheitä tai puutteita tai niissä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista.

Mikäli tontin vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa tonttia koskevat rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden vuokralaisen vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten ja tämän vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

21 §

Yhdyskuntatekniset
laitteet

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta korvauksetta 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.

22 §

Muuntamot, jakokaapit
ym.

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen vuokra-alueelle. Muuntamotila sijoitetaan omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkosei-

nälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos. Tällöin vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettaviin ehtoihin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen vuokra-alueensa osalta selvittämään sähköverkosta, kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden hallinta palvelulta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuolloilta 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 myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähköjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Sähköjakelua palvelevat jakokaappi- ja muuntamotilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. 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 jakokaappien syvennysten, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähköjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarausten 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. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

23 §

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.

24 §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi, mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan 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.

Vuokralainen vastaa vuokra-ajan päättyessä pilaantumisesta, ellei vuokralainen osoita, että pilaantuminen on aiheutunut ennen vuokrasuhteen alkamista. Vuokralainen vastaa kuitenkin myös ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutuneesta pilaantumisesta, jos se on aiheutunut vuokralaisen 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 puhdistamisesta.

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

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

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

Lunastus

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Kun vuokra-aika päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi.

Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana.

Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Jos vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidentään, siirtyy kaupungin velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä olevat vuokralaisen rakennukset on kiinnitetty velasta, suorittaa kaupunki, kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa, edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

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

Edellä mainitut vuokralaisen velvollisuudet koskien toimenpiteitä vuokra-ajan päättyessä koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

Lunastamatta jäävä omaisuus

Milloin kaupunki on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi vuokra-alueen uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjoutusta, kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut lunastamatta jäävää omaisuutta sekä puhdistanut ja siivonnut vuokra-alueen, 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 katsomalla 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.

Käyttökorvaus

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.

25 §

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 pääsy kaikkiin tiloihin.

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

26 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

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

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi kaupungille ilmoittamaan laskutusosoitteen.

seen. 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.

Lisäehdot

27 §

Toteutussopimuksen noudattaminen

Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkerrostalokortteleita (AK) 17114 - 17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella on AK-tontin 17118/1 tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi valittu hakualueelle 3 parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehnyt Fira Oy (Y-tunnus 2764139-3).

Helsingin kaupungin ja Fira Oy:n välillä on allekirjoitettu 28.2.2018 tonttia 17118/1 tai siitä muodostettavia tontteja koskeva toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus.

Vuokralainen on velvollinen tässä vuokrasopimuksessa mainittuja mahdollisia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta vuokra-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa noudattamaan edellä mainituista sopimuksista ja niiden liitteistä ilmeneviä ehtoja.

28 §

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan kokonaisuudessaan suunnitellun yhteispihatontin (AH) 17118/1 ja sille sijoitettavan yhteiskäyttörakennuksen.

Yhteiskäyttörakennukseen sijoitetaan kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 yhteiskerho- yms. tiloja sekä mahdollisesti myös ulosvuokrattavia liiketiloja. Yhteiskäyttörakennuksessa on tiloja, joita edellä mainittujen kortteleiden asuntotonttien vuokralaiset/omistajat (asukkaat) voivat tehtävien sopimusten perusteella käyttää. Rakennuksessa on lisäksi tarkoitus tuottaa omakustannusperusteisia palveluja edellä mainittujen kortteleiden tonttien vuokralaisille/omistajille (asukkaille) (Kaupunkia lukuun ottamatta).

Postipuisto asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 kunkin tontin on sijoitettava 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta yhteiskerhotilaa (vapaa-ajan tilaa) AH-korttelialueen 17118 yhteiskäyttörakennukseen.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 toteuttajien kanssa muun muassa yhteispihantontin 17118/1 ja sille sijoitettavan yhteiskäyttörakennuksen käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta tonttien vuokralaisten/omistajien (Kaupunkia lukuun ottamatta) kesken rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa elleivät osapuolet sovi muuta perustetta.

Ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden 17115, 17120, 17122 ja 17126 toteuttajat ovat velvolliset yhteistyössä kustannuksellaan laatimaan yhteiskäyttörakennuksen hallintaa ja käyttöä koskevat rasite-, yhteisjärjestely-, käyttöoikeus ja/tai huoneenvuokrasopimukset tai muut vastaavat tarvittavat sopimukset sekä esittämään sopimukset etukäteen Kaupungin (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyttäväksi.

Mikäli osapuolet (kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120 ja 17122 sekä myös kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 tonttien toteuttajat) eivät pääse sopimukseen sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, Kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki edellyttää kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 vuokralaisten/omistajien (Kaupunkia lukuun ottamatta) osallisuutta em. sopimukseen/sopimukseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kunkin tontin vuokralainen/omistaja (Kaupunkia lukuun ottamatta) on velvollinen allekirjoittamaan edellä mainitun huoneenvuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen viimeistään po. tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, ellei Kaupungin kanssa asiassa toisin sovi. Tällöin huoneenvuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin kunkin tontin osalta siitä alkaen, kun tontilla sijaitsevat asunnot ovat viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi ja kun yhteiskäyttörakennus on osittain tai kokonaan valmistunut ja kun sinne sijoitettava palvelu tai toiminta on alkanut sekä otettavissa tontin (asukkaiden) osalta käyttöön.

Mikäli po. tontin vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, vuokralainen/ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään sopimuksen uudelle vuokralaiselle/omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

Vuokralainen on velvollinen toteuttamaan AH-tontille toteutettavan yhteiskäyttörakennuksen mahdollisimman edullisella tavalla noudattaen enintään sellaista kohtuullista ja tavanomaista hintatasoa, mikä vallitsee markkinoilla olevien kahden toisistaan riippumattoman toimijan välillä (omakustannusperusteisesti).

Vuokralainen on esittänyt ennen töiden aloittamista Kaupungille (maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) hyväksyttäväksi saamansa urakkatarjoukset ja ne on hyväksytyt.

Kustannusten erimielisyystilanteessa Kaupungilla on oikeus osoittaa puolueeton arviomies vuokralaisen, hakualueiden 1 ja/tai 2 ja mahdollisesti kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 toteuttajien kustannuksella arvioimaan ne. Tällöin arviomies jakaa myös arviointikustannukset hakualue 3:n ja muiden edellä mainittujen toteuttajien kesken (Kaupunki ei osallistu kustannuksiin) oikeudenmukaisella tavalla. Mainittu arvio sitoo yhteiskäyttörakennuksen toteuttajaa, Kaupunkia ja edellä mainittuja muita toteuttajia.

Lisäksi tällöin vuokralainen toimittaa yhteiskäyttörakennuksen lopulliset toteutuskustannukset osoittavan laskelman Kaupungille kolmen (3) kuukauden kuluessa yhteiskäyttörakennuksen rakennustöiden valmistumisesta. Kaupungilla on myös tällöin oikeus saada kaikista laskuista tarkastettavakseen alkuperäiset maksutositteet ja samoin oikeus halutessaan tarkastaa yhteiskäyttörakennuksen toteutukseen liittyvä koko projektkirjanpito ym. asiakirja-aineisto palkkioon liittyvää aineistoa lukuun ottamatta (Open book-järjestelmä).

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että yhteispihatontille toteutetaan yhteiskerhotilaa asemakaavan muutokseen merkitty kerrosalamäärä (1 185 k-m²) riippumatta siitä, mitä kaavan edellyttämä yhteiskerhotilavelvoite 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta laskennallisesti ja määrällisesti tuottaa mainittua yhteiskerhotilaa.

28.2.2018 kaupungin ja Fira Oy:n välillä allekirjoitetun toteutussopimuksen liite 17 ja esisopimuksen liite 7 on yhteiskäyttörakennuksen alustava toteutusmalli, jonka mukaan (huoneen)vuokran määrä perustuu huoneenvuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaiseen hintaan, kuitenkin enintään 0,20 euroa/k-m²/kk ja johon voidaan lisätä sopimuksen mukainen korotus (Postivarikon toteutusmalli, 3.5.2017).

Vuokralainen on velvollinen sallimaan asemakaavan edellyttämien edellä mainittuja kortteleiden tontteja palvelevien yhteiskerhotilojen ja muiden tilojen sijoittamisen vuokra-alueelle ja mainittuihin tiloihin sijoitettavan palvelun tai toiminnan luovuttamisen mainittujen tonttien (asukkaiden) käyttöön vuokralaisen ja mainittujen tonttien vuokralaisen/omistajien välillä tehtävän huoneenvuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueella edellä mainitut tilat ja niihin sijoitettavat palvelut ja toiminnot maanvuokrasuhteen ai-

kana huoneenvuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaisessa käytössä vuokralaisen ja tonttien välisissä sopimuksissa mainitun ajan ja ehdoin.

29 §

Vuokralainen on velvollinen sijoittamaan asemakaavan ja rakennusluvav edellyttämät autopaikat vuokra-alueelle, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että edellä mainitut autopaikat säilyvät mainitun tontin käytössä.

30 §

Mikäli edellä mainitut vuokra-aluetta palvelevat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa, kun tontille rakennettavat asunnot otetaan käyttöön, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan mahdollisesti vaadittavista vuokra-aluetta palvelevien autopaikkojen väliaikaisjärjestelyistä. Väliaikaiseen pysäköintiin käytettävien alueiden käytöstä tulee sopia hyvissä ajoin yleisten alueiden ja tonttien osalta kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö ja valvonta -yksikön kanssa.

32 §

Sopimussakko	Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa.
--------------	--

33 §

Vahingonkorvaus	Sopimussakosta riippumatta vuokralainen vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä vuokrasopimuksessa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua vuokranantajalle tai kolmannelle.
-----------------	--

34 §

Vastuunrajaus	<p>Kaupunki ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.</p> <p>Kaupunki ei myöskään vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kun-</p>
---------------	--

nallistekniikan suunnittelun/rakentamisen viivästymisen johdosta, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirroista johtuen tai mikäli tonttia ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi vuokralaisen hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka vuokralainen joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestyjä vuokra-alueensa osalta.

Kaupunki ei vastaa viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Kaupunki ei myöskään vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tontin pitkäaikaisesta vuokraamisesta koskeva päätös tai tämä vuokrasopimus oikeasuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyä tai estyy.

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

Helsingissä kuun päivänä 22

Helsingin kaupunki