

MAANALAISTEN ALUEIDEN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Pysäköintiä varten

VUOKRANANTAJA
Y-TUNNUS

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

Vuokralainen
Y-TUNNUS

Asunto Oy Helsingin Odysseus (y-tunnus 3164253-2)
(40/70, tontti 49274/4),
TA Asumisoikeus Oy (y-tunnus 0813688-5) (4/70, tontti
49274/6),
TA Asumisoikeus Oy (y-tunnus 0813688-5) (21/70, tontti
49274/7) ja
Asunto Oy Helsingin Turumankatu 14 (y-tunnus: 3173465-
6) (5/70, tontti 49274/8)

VUOKRA-AIKA

1.3.2021 – 31.12.2080

VUOKRA-ALUE

Liitekartan mukaiset noin 56,5 m² ja 1 786 m² suuruiset
maanalaiset määräalat Helsingin kaupungin 49. kaupun-
ginosan (Laajasalo) korttelin 49274 tontista 11

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Tammikuun 1. päivästä 2022 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 92,13 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 kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Perittävä vuosivuokra on 31.12.2021 saakka 1 824,17 euroa, jolloin ajalta 1.3.2021 – 31.12.2021 perittävä vuokra on 1 520,14 euroa.

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 saatuville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

Vuokralaiset vastaavat omasta ja toistensa puolesta (yhteisvastuullisuus) tämän vuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämisestä koko vuokra-alueen osalta vuokranantajalle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä vuokrasopimuksessa ilmaisulla vuokralainen tarkoitetaan kaikkia vuokralaisia yhdessä, ellei jonkin kohdan osalta ole toisin nimenomaisesti mainittu.

2 §

Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannukset

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

3 §

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 kirjaamisviranomaiselta maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa vuokranantajalle Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite ja muut tarpeelliset yhteystiedot.

Myös entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta kirjaamisviranomaisen 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 §

Vuokra-alueen alivuokraus Vuokralainen ei saa luovuttaa maanvuokrasopimuksella vuokra-aluetta eikä sen osaa toisen käytettäväksi.

5 §

Vakuudet Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista kirjaamisviranomaiselta maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa vuokranantajan 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.

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin myönnetään oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle, vuokralainen valtuuttaa vuokranantajan Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin.

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

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

Panttaussitoumus

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

Jos vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut erääntyneet maksut maksamatta, vuokranantajalla 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 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 §

Maanalaisen rakennuksen suunnittelu, luvat ja suunnitelmien hyväksyttäminen

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan vuokra-alueelle maanalaisen rakennuksen kulkuyhteyksineen sekä muine mahdollisine maanalaisine ja –päällisine rakenteineen ja laitteineen (myöhemmin rakennuksen) ja hankkimaan rakennustyössä tarvittavan rakennusluvan sekä muut rakentamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämät viranomaisluvut.

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

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen sopimaan rakennushankkeen mahdollisesta sijoittamisesta sekä muista toteutukseen ja käyttöön liittyvistä ehdoista muiden kiinteistöjen omistajien/haltijoiden kanssa sekä yleisten alueiden osalta asukas- ja yrityspalvelun kanssa. Vuokralainen on myös velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan rakennuksen toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämien rasitteita, yhteisjärjestelyjä tai rasitteenluonteisia asioita koskevien sopimusten laatimisesta sekä tarvittaessa mainittujen oikeuksien perustamisesta kiinteistöjen välille.

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen suunnitelmat ja mahdolliset muutokset (pääpiirustukset) on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä vuokranantajan Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan tai vastaavan hakemista.

Suunnitelmien hyväksyminen ei miltään osin vapauta vuokralaista korvaamasta rakennuksen toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uudistamisesta vuokranantajalle ja kolmansille mahdollisesti aiheutuvia vahinkoja.

7 §

Rakentamis-
velvollisuus

Vuokra-alueelle on rakennettava hyväksytyjen suunnitelmien, rakennusluvan ja muiden mahdollisten viranomaislupien mukainen rakennus kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Rakennusta ei saa ilman vuokranantajan lupaa kokonaan eikä osittain purkaa.

Jos rakennus 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 §

Rakentamismenettely

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan rakennuksen siten, ettei sen toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta, eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa eikä haittaa vuokra-alueen ylä- ja alapuolella, eikä sen ympäristössä mahdollisesti sijaitseville rakennuksille, rakenteille, maanalaisille tiloille, yleisille alueille, johdoille, putkille ja vastaaville eikä niiden tavanomaiselle käytölle.

Tällöin vuokralainen on velvollinen huolehtimaan ja vastaa siitä, ettei rakennuksen 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 rakennusvalvontapalvelun hyväksyttäväksi.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan siirättämään rakennuksen rakennustyön edellyttämät käytössä olevat johdot, kaapelit ja muun kunnallistekniikan niitä omistavien ja ylläpitävien hallintokuntien ja yhtiöiden kanssa erikseen sovittavalla tavalla. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

Sama koskee alueella sijaitsevia käytössä olevia valopylväitä, valaisimia ja muita rakenteita. Siirrot tulee ottaa huomioon rakennuksen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

Vuokralainen sopii kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta rakentamisesta hyvissä ajoissa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupungin asukas- ja yrityspalvelun sekä liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa. Vuokralainen vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

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

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 liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Vuokralainen on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään työmaan käytössä olleet katu- ja muut yleiset alueet sekä niille sijoitetut rakennelmat, rakenteet, johdot, laitteet sekä muut vastaavat asukas- ja yrityspalvelun hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava kaupungin asukas- ja yrityspalvelun myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

Vuokralainen luovuttaa rakennustyön valmistuttua kustannuksellaan kaupunkimittauspalvelulle rakennuksen sijaintia ja muotoa osoittavat kaupungin kaupunkimittauspalvelun hyväksymän konsultin mittauksiin perustuvat piirrokset ja poikkileikkaukset tai tilaa kustannuksellaan sijaintimittauksen kaupungin kaupunkimittauspalvelulta.

9 §

Aiempi käyttö

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

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kus-

tannusten jakamisesta vuokranantajan Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

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

10 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen 19.6.2008 antaman päätöksen 163 § Ymk 2008-1280 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti: Toimenpideraportti, St1 Helsinki Laajasalo öljyvarasto, Koirasaarentie 34, Helsinki, Golder Associates Oy, 28.11.2008. Ympäristökeskus on 12.1.2009 kirjeessään todennut, että puhdistus on tehty päätöksen mukaisesti.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu). 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 aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12010 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumista 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 tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

11 §

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 vuokranantajalle Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle sekä puhdistamaan kustannuksellaan alueen.

12 §

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 toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

13 §

Hoitovelvollisuus

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

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

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

14 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito-velvollisuus

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.

15 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaiselle 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 vuokranantajalle tai tämän edustajalle pääsy kaikkiin tiloihin.

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

16 §

Yhdyskuntatekniset laitteet ja vuokra-alueen osan luovuttaminen

Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa korvauksetta sallimaan kunnallisteknisten johtojen ja laitteiden rakentamisen, käytön, ylläpidon, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja sille toteutettavassa rakennuksessa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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 korvauksetta varamaan vuokra-alueelta tilan muuntamoa varten. Tällöin vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa erikseen sopimaan kaupungin ja/tai sen määräämän kanssa muuntamotilan toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uudistamisesta.

17 §

Muut maanalaiset ja -päälliset hankkeet sekä tarvittavat ajo-yhteydet

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

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

18 §

Kunnallistekniikka

Kaupunki rakentaa vuokra-aluetta palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

19 §

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.

20 §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä vuokranantajan niin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan purkamaan ja viemään pois omistamansa rakennuksen, rakenteet, laitteet, laitokset ja tarpeistot perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen täyttämään, tasaamaan ja siivoamaan vuokra-alueen.

Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä velvollinen esittämään vuokranantajalle 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 kustannuksellaan kunnostamaan 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 sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokra-ajan päättyessä.

Teettämishuoka ja omaisuuden myyminen

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 rakennuksessa olevan irtaimen 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.

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 vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

21 §

Ilmoitukset ja
tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle

nimeään, kotipaikka- ja laskutusosoitettaan sekä muita tarpeellisia yhteystietojaan koskevat muutokset.

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

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

Lisäehdot

22 §

Vuokralainen on velvollinen toteuttamaan vuokra-alueelle asuntotontteja 49274/4, 6, 7 ja 8 palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että autopaikat säilyvät ensisijaisesti tonttien 49274/4, 6, 7 ja 8 asukkaiden käytössä.

23 §

Pysäköintilaitoksen lattiapinnan korkeusasema vaihtelee ja on liitekartan mukaisesti likimäärin tasoa + 9 / + 12 ja yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpinnan korkeusasema vaihtelee ollen piha-alueen kohdalla likimäärin tasoa + 15.30 – 15.50.

Vuokra-alueen ja yhteispihatontin 49274/11 välinen hallintaraja on mahdollisia maanpäällisiä rakenteita ja laitteita lukuun ottamatta pysäköintilaitoksen yläpohjan vesieristeen suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu. Muutoin hallintarajoista tulee sopia yhteispihatontin 47274/11 tulevan vuokralaisen Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n kanssa. Ellei muuta sovita, kumpikin vastaa omaan vuokra-alueeseensa kuuluvista ja sitä palvelevista rakenteista.

Mahdollisista maanalaisen määräalan ja sitä ympäröivien asuntotonttien sekä maanalaisten määräalojen keskinäisistä hallintarajoista tulee sopia erikseen.

24 §

Muuntamo

Vuokralainen on velvollinen sallimaan muuntamon sijoittamisen, pitämisen, huollon, ylläpidon, peruskorjaamisen ja uudistamisen maanalaistalla määrälalla.

Vuokralainen on lisäksi tarvittaessa velvollinen korvauksetta sallimaan muuntamoon liittyvien johtojen, rakenteiden ja laitteiden sijoittamisen,

pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja sille toteutettavassa rakennuksessa.

Tällöin vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan ja mainittujen johtojen, rakenteiden ja laitteiden suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

25 §

Työmaalogistiikka

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden (Pekka Mukkala, p. 09 310 38 515) antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella tai sen määräämällä kolmannelle osapuolella.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittua kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kruunuvuorenrannan alueelle laadittua alueen yleistä logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmienperusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Vuokralainen sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös vuokra-alueen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

Mikäli vuokralainen tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä vuokralainen viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisinä vuokralaiselta.

26 §

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavaa nro 12010, ellei siitä myönnetä poikkeusta.

27 §

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että osittain vuokra-alueen yläpuolella saattaa sijaita kaupungin omistama maakasa, joka tullaan siirtämään kaupungin päättämän aikataulun mukaisesti alueelta pois. Tämä saattaa vaikeuttaa vuokra-alueella tehtävää louhintaa ja rakennustöitä.

28 §

Maalämpö ja porakaivot ym.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-alueelle sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen 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 edellyttämälle 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 irtisanomisaikojen loppuun mennessä.
- Tällöin vuokranantaja vastaa kustannuksellaan lämpökaivojen täyttämistä.
- 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 määritetty kallioresurssialueeksi. Tällöin mainituista kustannuksista vastaa vuokralainen.

29 §

Yhteisjärjestelysopimus

Vuokra-aluetta koskee tonttien 49274/1-11 välillä laadittu hankkeiden 14.12.2020 päiväämä yhteisjärjestelysopimus. Yhteisjärjestelysopimus on asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä (15.1.2021, 3 §) päätetty liittää tontin 49274/11 maanlaisten määräalojen pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen seuraavin ehdoin:

1

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) tonttien 49274/1-11 sekä tontin 49274/11 maanlaisten määräalojen välillä liitteenä olevaa yhteisjärjestelysopimusta.

2

Vuokranantajana ja maanomistajana Helsingin kaupunki hyväksyy po. sopimuksen mukaiset järjestelyt, mutta se ei vastaa mistään siitä aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista tai sopimuksessa tarkoitettujen oikeuksien toteutumisesta.

Helsingin kaupunki ei myöskään vastaa velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, mikäli sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, mikäli po. tonttien/maanalaisen määräalan välillä ei

ole sovittu kaikista niiden toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä yhteisjärjestelyistä tai mikä sopimusta joudutaan myöhemmin täydentämään tai muuttamaan.

3

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Vuokralainen on siten velvollinen noudattamaan mainittua yhteisjärjestelysopimusta.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että yhteisjärjestelysopimus korvaa aikaisemman 9.5.2019 allekirjoitetun yhteisjärjestelysopimuksen.

30 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kulloinkin enintään 40 000 (neljäkymmentätuhatta) euroa.

31 §

Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen vastaa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä sopimuksessa tarkoitettua rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uudistamisesta saattaa aiheutua vuokranantajalle ja kolmannelle.