Maanalaisen tilan lyhytaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Kasinoparkki Oy:lle hakemista varten (Katajanokka, asemakaavan muutoksen 12341 mukainen Satamakadun maanalainen määräala)

A4108-8
HEL 2018-000250
Satamakatu 7-11 kohdalla Satamakadun alla sijaitseva maanalainen määräala

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

Päättäjä

Tontit-yksikön asuntotontit-tiimin päällikkö

Yhteyshenkilö

Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, p. 09 310 76012

Vuokralainen

Kiinteistö Oy Kasinoparkki Oy (Y-tunnus 2883772-6)

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) asemakaavan muutoksen 12341 mukainen Satamakadun alapuolinen liitteenä 1 olevaan vuokra-aluekarttaan merkitty yhteensä noin 2 220 m2 suuruinen maanalainen määräala (mapl). Määräala sijoittuu kiinteistön 91-8-9901-100 alapuoliselle alueelle.

Käyttötarkoitus

Maanalaisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hakeminen

Vuokra-aika

1.6.2018 – 31.5.2019, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes tontin maanalaista määräalaa koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa.

Vuokra

Vuokra on 360 euroa koko vuokra-ajalta (vastaa kahden kuukauden vuokraa).

Vuokran maksu

Vuokra maksetaan laskussa mainittuna eräpäivänä

Ellei vuokraeriä tai muita vuokrasopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille saataville eräpäivästä lukien maksupäivään saakka viivästyskorkoa ja perimispalkkiota kaupungin vahvistaman perusteen mukaan.

Muut ehdot

1 §

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

2 §

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

3 §

Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa maanrakennustöitä eikä rakennustöitä vuokra-alueella ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

4 §

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen (22.9.2014, 967 §) ja kiinteistölautakunnan (2.6.2016, 253 §) varauspäätösten mukaisia ehtoja liitteineen.

5 §

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

6 §

Vuokralainen on tietoinen, että vuokralaisen hankkeesta ei saa aiheutua kaupungille kustannuksia.

7 §

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan kokonaisvastuuperiaatteella suunnittelemaan ja rakennuttamaan/rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan muutoksen 12341 mukaisen maanalaisen pysäköintilaitoksen kulkuyhteyksineen sekä muine mahdollisine maanalaisine ja –päällisine rakenteineen ja laitteineen (myöhemmin rakennuksen ja asiayhteydestä riippuen myös pysäköintilaitoksen) kokonaan valmiiksi asemakaavan muutoksen nro 12341 ja myöhemmin rakennusvalvontapalveluissa hyväksyttyjen rakennuslupapiirustusten, kaupungin eri hallintokuntien määräysten sekä tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti rakennusluvan edellyttämälle autopaikkamäärälle.

Satamakadun alle rakennettavan maanalaisen pysäköintilaitoksen lattia on tasolla noin -2,0. Pysäköintilaitos tulee sijoittaa rakenteineen, perustuksineen sekä tarvittavine louhintoineen ja ankkureineen tason – 9,0 yläpuolelle, eikä pysäköintilaitoksen ja korttelin 8147 kohdalla kellareita, muita maanalaisia rakenteita, ankkureita tai louhintoja saa ulottaa tason -9,0 alapuolelle.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan, louhimaan, lujittamaan ja muutoin toteuttamaan maanalaiset tilat laitteineen ja rakenteineen siten, ettei niiden toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa eikä haittaa vuokra-alueen ylä- ja

alapuolella, eikä sen ympäristössä 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 ja siihen liittyvien laitteiden ja rakenteiden 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 rakennusvalvontapalveluiden hyväksyttäväksi. Maanalaiset tilat laitteine ja rakenteineen tulee tehdä vesitiiviinä rakenteena sekä niiden kuivatus -ja jätevedet tulee johtaa tarvittaessa kiinteistökohtaisella pumppaamolla yleiseen viemäriverkostoon.

Louhittaessa on huomioitava kadun alapuolelle varatut kallioresurssit, eikä rakentaminen saa aiheuttaa esimerkiksi haitallista louhintatärinää po. kallioresursseihin. Vuokralainen ei saa muutoinkaan ryhtyä toimenpiteisiin, jotka haittaisivat kaupungin mahdollisuuksia hyödyntää pysäköintilaitoksen alapuolelle tai ympärille sijoittuvaa maa- tai kallioresurssia.

Yleisen alueen alle rakennettavat tilat tai alueet eivät saa heikentää yleisen alueen käytettävyyttä, eivätkä ne saa vaikeuttaa yleisen alueen kunnossapitoa tai nostaa sen kustannuksia. Rakentamistoimenpiteillä ei saa heikentää katualueen yleistä kantavuutta.

Vuokralaisen tulee ennen rakennusluvan myöntämistä kustannuksellaan määritellä rakenteiden vastuurajat sekä pysty- että vaakasuunnassa sekä hyväksyttää ne kaupungilla ja/tai laatia tarvittavat sopimukset kaupungin kanssa yleisen alueen alle rakentajan vastuista sekä yllä- ja kunnossapitorajoista.

8 §

Vuokralainen toteuttaa vuokra-alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteydet tontille 08147/11 myönnetyn rakennusluvan (22.3.2018 § 142, 8-0502-18-D) ja pysäköintilaitokselle haettavan rakennusluvan mukaisesti tontille 8147/11.

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. Pysäköintilaitoksen kaikki tekniset ja muut pysty-yhteydet on sijoitettava korttelin 8147 rakennuksiin. Pysäköintilaitoksen poistoilma tulee johtaa korttelissa 8147 rakennusrungon sisällä katolle. Tilojen jäte- ja muu huolto tulee sijoittaa tonttien rakennuksiin tai pysäköintilaitokseen.

Hankkeen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida pelastusturvallisuus. Pysäköintilaitoksen kannen on kestettävä raskaan pelastuskaluston ajo ja toiminta Satamakadun alueella. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan lisäksi mm. varmistaa ajoyhteyksien mitoituksen riittävyys pelastusajoneuvoille ja huolehtia pelastusteiden riittävyydestä sekä pysäköintilaitoksen, että uusien asuntojen kohdalla. Ympärillä olevien kiinteistöjen kulku- ja pelastusajoreitit tulee turvata rakennustyön aikana ja sen jälkeen.

9 §

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista pysäköintilaitoksen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan muun muassa selvittämään vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden, tekemään tai teettämään vuokra-alueen rakentamisen kannalta riittävät maaperän rakennettavuusselvitykset (ml. yksityiskohtainen pohjatutkimus, perustamistavan valinta, pohjaveden

hallinta-, tulva- ja radonselvitykset), ja selvittämään hyvissä ajoin etukäteen ennen suunnittelun ja rakentamisen aloittamista vuokra-alueen rakentamiseen vaikuttavien katu-, puisto- ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan ajantasaiset suunnitelmat näistä vastaavilta tahoilta ja yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmansa näiden kanssa. Lisäksi vuokralainen on velvollinen selvittämään Helsingin Sähköverkko Oy:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY) sekä Helsingin seudun liikenteeltä näiden tahojen mahdolliset tilatarpeet (esim. muuntamot ja jakokaapit) sekä huomiomaan nämä hankkeen suunnittelussa.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan kaikista pysäköintilaitoksen suunnitteluun, rakentamiseen, käyttöön, ylläpitoon ja hoitoon liittyvistä ehdoista yhteistyössä asemakaavoituspalvelun, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun, asukas ja yrityspalvelun, pelastuslaitoksen ja muiden tarvittavien kaupungin hallintokuntien kanssa.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan maanalaisen pysäköintilaitoksen sekä siihen liittyvien rakenteiden suunnittelussa ja rakentamisessa alueidenkäyttö ja –valvonta –yksikön (entisen rakennusviraston) laatimia yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjeita (21.3.2017). Ohjeessa on määrätty muun muassa yleisillä alueilla maan alle tulevien rakenteiden kestävyyden mitoittamisesta ja etäisyyksistä kadun- tai muun yleisen alueen pintaan.

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan rakennushankkeen sijoittamisesta sekä muista toteutukseen ja käyttöön liittyvistä ehdoista muiden kiinteistöjen omistajien ja haltijoiden kanssa sekä yleisten alueiden osalta asukas- ja yrityspalvelun kanssa. Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta rakennustyömaan käyttöön on sovittava asukas- ja yrityspalvelun (alueiden käyttö ja –valvontayksikkö) kanssa sen määräämin ehdoin ja katu- ja muille yleisille alueille rakennettaessa on haettava asukas- ja yrityspalvelun edellyttäessä kaivu- ja sijoitusluvat.

Vuokralainen on myös velvollinen noudattamaan vuokra-aluetta koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä, mahdollisia alueellisia rakennustapa- ja muita vastaavia ohjeita ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kaupungin kiinteistöjen rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut” (jatkossa Helsingin kaupungin toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille), siltä osin kun tämän vuokrauspäätöksen ehdoissa ei aseteta ohjeesta poikkeavia ehtoja. Ehtojen poiketessa toisistaan noudatetaan tämän vuokrauspäätöksen ehtoja.

Vuokralainen on lisäksi velvollinen hankkimaan rakennustyössä tarvittavan rakennusluvan sekä kaikki muut hankkeen toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämät viranomaisluvat ja muut mahdolliset suostumukset.

Rakennustyössä on noudatettava edellä mainittujen ja muiden tarvittavien sopimusten, lupien ja suostumusten ehtoja sekä niiden nojalla annettuja ohjeita ja määräyksiä.

10 §

Vuokralainen on velvollinen sopimaan kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta rakentamisesta hyvissä ajoissa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen, 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 kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset. Työmaa on jatkuvasti pidettävä yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä niin, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa. Työmaasta ei saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröivien kiinteistöjen toimintaedellytykset rakennustyön aikana on turvattava.

Vuokralainen luovuttaa rakennustyön valmistuttua kustannuksellaan kaupunkimittauspalvelulle rakennuksen sijaintia ja muotoa osoittavat kaupunkimittauspalvelun hyväksymän konsultin mittauksiin perustuvat piirrokset ja poikkileikkaukset.

11 §

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat ja toteutuksen yleisten alueiden käytön ja rakentamisen kanssa, muiden korttelin tonttien toteuttajien kanssa, sekä tarvittavilta osin myös muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen sekä myös vuokra-alueen alapuolelle ja sen lähiympäristöön toteutettavien hankkeiden kanssa.

Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen suunnittelun ja rakentamisen vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen ja yleisten alueiden kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta eikä sen myöhemmästä käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta, uudistamisesta tms. aiheudu tarpeetonta tai merkittävää haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden käytölle ja rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen olemaan aktiivisesti yhteydessä naapurikiinteistöjen omistajiin ja haltijoihin vuokralaisen hankkeesta aiheutuvien haittojen ehkäisemiseksi.

Vuokra-alueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Vuokralaisen hanke ei saa haitata niiden rakentamista.

12 §

Vuokra-alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen sekä siihen liittyvien laitteiden ja rakenteiden suunnitelmat ja mahdolliset muutokset (pääpiirustukset) on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun), alueidenkäyttö ja –valvonta –yksikön ja kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelun hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan tai vastaavan hakemista.

Suunnitelmien hyväksyminen ei miltään osin vapauta vuokralaista korvaamasta pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvien laitteiden ja rakenteiden toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uudistamisesta vuokranantajalle ja kolmansille mahdollisesti aiheutuvia vahinkoja.

13 §

Vuokra-alueella sijaitsee käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja muita laitteita sekä rakenteita. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkimittauspalvelun johtotietopalvelusta.

Vuokralainen on lähtökohtaisesti velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja sen läheisyydessä. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Vuokralainen on tietoinen, että kadun alle sijoittuvan maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttaminen edellyttää muun muassa katutöitä, johtosiirtoja ja alueella olemassa olevien kiinteistöjen tonttiliitosten muutoksia. Kadun alla kulkevan yhdyskuntateknisen huollon verkostojen tarvitsemat tilavaraukset ja maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen edellyttämät johtosiirrot sekä alueella olemassa olevien kiinteistöjen tonttiliitosten muutokset on huomioitava hankkeen suunnittelussa ja toteuttamisessa. Sikäli kun vuokralaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää mainittujen johtojen, putkien, viemäreiden, laitteiden tai rakenteiden väliaikaista tai pysyvää siirtämistä, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan siirrättämään hankkeen rakennustyön edellyttämät käytössä olevat johdot, putket, viemärit, laitteet ja rakenteet. Johtojen, putkien ym. laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelevät johtojen/putkien tms. omistaja ja siirrot suunnitelmineen tulee hyväksyttää po. putkien, johtojen, viemäreiden, laitteiden ja muiden rakenteiden omistajilla.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan pysäköintilaitokseen ja siihen liittyviin rakenteisiin, kulkuyhteyksiin, tekniikkaan ym. toteuttamiseen liittyvistä kaikista kustannuksista, joita ovat mm. rakentamisen edellyttämät katutyöt, johtojen, kaapeleiden, putkien, viemäreiden, laitteiden ja rakenteiden siirtoihin liittyvät suunnitelmat ja toteutus sekä väliaikaiset rakennustyötä varten tehtävät johtosiirrot ja muut väliaikaisratkaisut sekä lopullisesta sijoittamisesta aiheutuvat kustannukset. Siirroista ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa ympäröiville kiinteistöille.

Jos vuokra-alueelle jää edellä mainittuja putkia, johtoja, viemäreitä, muita laitteita tai rakenteita, taikka tilaa niille ei muutoin pystytä järjestämään riittävästi, vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan tarpeellisten yhdyskuntateknisten putkien, johtojen, viemäreiden, laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen vuokra-alueelle toteutettavaan pysäköintilaitoksen osaan tai sen rakenteisiin. Tällöin rakenteen omistajan on vastattava niiden kunnossapidosta. Vuokranantajalla ja tämän määräämillä on kuitenkin edelleen oikeus korvauksetta käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa po. yhdyskuntateknisiä putkia, johtoja, laitteita ja rakenteita.

14 §

Vuokralainen on kaupungin vaatimuksesta velvollinen korvauksetta sallimaan myös muiden vuokra-alueelle tai sen läheisyyteen rakentamisen aikana tai myöhemmin sijoitettavien tarpeellisten kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen, rakentamisen, käytön, ylläpidon, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella, sen ala- ja yläpuolella sekä vuokra-alueelle toteutettavissa rakennuksissa 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.

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa korvauksetta varaamaan 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 ja vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista.

15 §

Vuokralainen on tietoinen, että kadun alle sijoittuvan maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttaminen edellyttää muun muassa katutöitä, rakentamisaikaisia väliaikaisjärjestelyjä sekä katualueen ja ympäröivien kiinteistöjen ennallistamista.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvien rakenteiden, kulkuyhteyksien, tekniikan ym. suunnittelun ja toteuttamisen kaikista kustannuksista, joita ovat mm. rakentamisen edellyttämät katutyöt, kuten kadun avaaminen, rakennustyötä varten tehtävät väliaikaisratkaisut, ympäröivien kiinteistöjen mm. kulkujen ja pelastusajon väliaikainen toteuttaminen ja niiden lopullisesta sijoittamisesta aiheutuvat kustannukset, avatun katualueen suojaus ja muut turvallisuusseikat sekä alueen esteettömyys. Vuokralainen on velvollinen sopimaan em. seikoista niitä ylläpitävien hallintokuntien, yritysten sekä ympäröivien kiinteistöjen omistajien ja haltijoiden kanssa. Kaupungin omistamiin kiinteistöihin liittyvät ehdot määrittelee kaupunki.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan mahdollisimman pian rakennustyön päätyttyä palauttamaan katualueen ennalleen alueiden käyttö ja –valvonta -yksikön hyväksymään kuntoon ja kunnostamaan sekä siistimään työmaan käytössä olleet katu- ja muut yleiset alueet sekä niille sijoitetut rakennelmat, rakenteet, laitteet sekä muut vastaavat. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava alueiden käyttö ja –valvonta -yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

Vuokralainen on lisäksi velvollinen kustannuksellaan ennallistamaan muut ympäröivät alueet niiden omistajien ja haltijoiden hyväksymään kuntoon.

16 §

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.

17 §

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja sillä olevan pysäköintilaitoksen, muut rakenteet ja laitteet sekä sen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan pysäköintilaitoksen sekä sen rakenteiden ja laitteiden kunnossa- ja puhtaanapidosta riippumatta siitä, sijaitsevatko ne maan alla tai päällä.

Rakennusvalvontapalvelulla on oikeus määrätä, että mahdollisesti istutettaviksi määrätyt ja luonnontilaan jäävät vuokra-alueen/sen yläpuoliset osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin aidattava.

Vuokra-alueella/sen yläpuolella mahdollisesti kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontapalvelun luvatta kaataa.

18 §

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, että vuokra-alueen läheisyydessä on aiemmin harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokra-aluetta ei ole ennen tämän sopimuksen tekemistä tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, vastaa vuokralainen puhdistamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

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

19 §

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue 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 sekä puhdistamaan kustannuksellaan alueen.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä 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.

20 §

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. Ohjetta noudatetaan siltä osin, kun tämän vuokrauspäätöksen ehdoissa ei aseteta ohjeesta poikkeavia ehtoja. Ehtojen poiketessa toisistaan noudatetaan tämän vuokrauspäätöksen ehtoja.

21 §

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva/sen yläpuolella oleva 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.

22 §

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 merkittävästi rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

Vuokralainen on velvollinen hankkeen suunnittelussa huomioimaan vuokra-alueella olevat, asemakaavassa tai muutoin vuokra-alueelle toteutettavaksi osoitetut sekä muut maanalaiset hankkeet siten, ettei vuokralaisen hankkeesta aiheudu niille haittaa, vahinkoa eikä vaaraa.

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 ajoyhteyden todellisista rakentamis- ja ylläpitokustannuksista. Ellei muusta jakoperusteesta sovita, mainitut kustannukset jaetaan vuokralaisen ja käyttäjän/käyttäjien kesken liikennetuotosten mukaisessa suhteessa.

23 §

Kiinteistö Oy Kasinoparkin pysäköintiin oikeuttavia osakkeita tulee tarjota tonttien 8147/7, 11, 12 ja 13 asunnonostajien ostettavaksi.

24 §

Tonteilla 8147/7, 11, 12 ja 13 on oikeus sijoittaa asemakaavan muutoksen nro 12341 ja rakennuslupien edellyttämät autopaikat vuokralaisen toteuttamaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Mikäli autopaikoista on em. tonttien haltijoiden/omistajien kesken sovittu muuta, vuokralainen on pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä erikseen pyydettäessä velvollinen esittämään selvityksen korttelin 8147 tonttien asemakaavan ja rakennuslupien edellyttämistä autopaikoista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että po. pysäköintilaitokseen toteutettavat edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainittujen tonttien asukkaiden käytössä.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopimaan tarvittavista yhteisjärjestelyistä niiden tonttien kanssa, joita pysäköintilaitos palvelee, ja vuokralaisen tulee kustannuksellaan pitkäaikaista maanvuokrasopimusta koskevan hakemuksen tekemiseen mennessä laatia tarvittavilta osin tonttien 8147/7, 11, 12 ja 13 kanssa sekä tarvittavilta osin muiden alueen tonttien ja yleisten alueiden kanssa yhteisjärjestelysopimus, jossa sovitaan tonttien 8147/7, 11, 12 ja 13 oikeudesta sijoittaa pysäköintilaitokseen autopaikkoja ja vuokralaisen oikeudesta sijoittaa ja rakentaa tässä sopimuksessa tarkoitettu pysäköintilaitos kulkuineen, rakenteineen ja laitteineen tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokra-alueelle ja tonteille 8147/7, 11, 12 ja 13 tai niistä muodostettaville tonteille sekä käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittuja tiloja ja laitteita tonttien alapuolisessa maanalaisessa tilassa ja tonteilla pysäköintilaitostoimintaa varten.

Mainitussa sopimuksessa tulee tällöin muun muassa sopia laitoksen ajo-, jalankulku-, hissi-, hätäuloskäynti- ja palokunnan hyökkäystieyhteyksien sekä raitisilma-, poistoilma- ja savunpoistokanavien sekä muiden mahdollisten tarvittavien rakenteiden sijoittamisesta tonteille 8147/7, 11, 12 ja 13 tai niistä muodostettaville tonteille tai muille alueille.

Sopimus tulee esittää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikön hyväksyttäväksi ja se liitetään vuokra-aluetta koskevaan maanvuokrasopimukseen.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

25 §

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa muitakin vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikön hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokra-alueiden pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mainituissa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, 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). Kiinteistöillä ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä kiinteistöjen rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Mikäli mainitut kiinteistöt eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, kaupungilla on oikeus päättää omistamiensa kiinteistöjen osalta näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot kiinteistöjen maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä asukas- ja yrityspalvelun kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset vuokranantajan (tontit-yksikkö) hyväksyttäväksi.

Mikäli osa vuokra-alueesta on asemakaavassa tai muutoin osoitettu yleiselle jalankululle tai muuhun yleiseen käyttöön vuokralainen on, ellei toisin sovita tai määrätä, velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan po. alueen osan vuokra-alueen muun suunnittelun yhteydessä ja kustannuksellaan vastaisuudessa toteuttamaan po. alueen rakentamisen yhteydessä. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan po. alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta, talvikunnossapito mukaan lukien.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

26 §

Korttelin 8147 autopaikkoja voidaan osoittaa myös muuhun, enintään 500 metrin päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintipaikkojen osoittaminen muusta pysäköintilaitoksesta edellyttää rakennuslupavaiheessa sopivaa aikataulua muun laitoksen valmistumisen suhteen sekä rakennusvalvontapalvelun edellyttämiä sopimuksia autopaikkojen vuokrauksesta.

27 §

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia. 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.

28 §

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle (tontit-yksikölle) 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.

29 §

Tämä vuokraus ei rajoita vuokranantajaa luovuttamasta vuokra-aluetta tai sen osaa kolmannelle väliaikaista tai muuta vastaavaa käyttöä varten, eikä tämä vuokraus ei millään tavalla rajoita vuokranantajan oikeutta omistaa ja hallita vuokra-alueelle sijoitettavan pysäköintilaitoksen osan ylä- ja alapuolisia alueita. Vuokranantaja ei myöskään vastaa vahingoista eikä haitoista, joita po. pysäköintilaitoksen ylä- tai alapuolisten alueiden käyttö saattaa vuokralaiselle aiheuttaa.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokranantaja määrittää vuokra-alueen lopullista luovuttamista (pitkäaikainen vuokraus) koskevat ehdot harkintansa mukaan tästä vuokrauksesta riippumatta. Luovutuksessa noudatetaan tällöin soveltuvin osin kaupunkiympäristölautakunnan vahvistamia maanalaisen alueen vuokrasopimuksen vakioehtoja ja vuokra-aluekohtaisia erityisehtoja.

30 §

Vuokralainen on tietoinen seuraavista tässä pykälässä mainituista sopimuksen päättymiseen liittyvistä ehdoista, jotka sisällytetään osaksi vuokrausehtoja myös pitkäaikaisen sopimuksen tekemisen yhteydessä, ja joita noudatetaan kaupungin määräämin osin tässä lyhytaikaisessa vuokrauksessa:

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.

Vuokralainen on toissijaisesti vuokra-ajan päättyessä vuokranantajan niin vaatiessa velvollinen korvauksetta luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueelle toteuttamansa rakennuksen rakenteineen, laitteineen, laitoksineen ja tarpeistoineen. Vuokralainen on tällöin velvollinen kustannuksellaan poistamaan rakennuksesta sen käyttöön liittymättömän irtaimen omaisuuden sekä siivoamaan ja sulkemaan rakennuksen niin, ettei se täyty vedellä eikä siitä aiheudu vahinkoa eikä haittaa muille rakennuksille, ympäristölle eikä ihmisille.

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 (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) kunnostuksen loppuraportin.

Teettämisuhka 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 rakennuksen tai irtaimen arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on oikeus myydä ne 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.

31 §

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kulloinkin enintään 500 000 euroa.

32 §

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen vastaa kaikesta siitä vahingosta, mitä vuokralaisen tässä sopimuksessa tarkoitetun hankkeen toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta, uudistamisesta tai muusta hankkeeseen liittyvästä saattaa aiheutua vuokranantajalle ja kolmannelle.

33 §

Kaupunki ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa mistään vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentamien tai hankkeen käyttöönotto viivästyy esimerkiksi käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai vastaavien siirtojen vuoksi, vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisen vuoksi tai vuokra-alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen taikka ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen johdosta, muista syistä tai mikäli vuokralainen joutuu em. syiden vuoksi suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

Kaupunki ei myöskään vastaa vuokralaisille aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka vuokralaisille saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, ettei kaupungin toimivaltainen elin päätä luovuttaa maanalaista määräalaa vuokralaiselle pitkäaikaisesti tai että tämä vuokrauspäätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.