HELSINGIN KAUPUNKI
KIINTEISTÖVIRASTO

LIIKE- JA TOIMISTOALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS	Kiinteistölautakunta 26.11.2015, xxxx § Kaupunginvaltuusto 21.5.2014,198 §
VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	Museo-, liike- ja toimistotarkoituksiin
VUOKRANANTAJA	Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta
VUOKRALAINEN Y-TUNNUS	Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors 2630320-2
VUOKRA-AIKA	1.1.2016 - 31.12.2075
VUOKRA-ALUE	Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 4218 tontti nro 1 (kiinteistötunnus 91-4-218-1). Tontin pinta-ala on 7 383 m^2.

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 13 921 euroa vuodessa ja 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.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.3.2017 saakka 265 613 euroa, jolloin ajalta 1.1.2016 - 31.3.2017 perittävä vuokra on 332 016 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan liiketilaa enemmän kuin 3 033 k-m², toimistotilaa enemmän kuin 383 k-m² tai museotilaa enemmän kuin 7 644 k-m².

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 saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2 §

Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannukset

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tontin tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannuksista.

3 §

Siirto-oikeus

Vuokra*laisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.*

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

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosastolle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta Etelä-Suomen maanmittaustoimiston 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.

Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta, joka on voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista sekä maaperään sijoitetuista jätteistä, esimerkiksi tuhkasta ja betonista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alue.

4 §

Vuokra-alueen alivuokraus

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

5 §

Vakuudet

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston hallintoosaston hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään ( ) euroa.

Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava kiinteistöviraston hallinto-osastolle.

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

Panttaussitoumus

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

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

6 §

Piirustukset, maanalaisen rakennuksen suunnittelu, luvat ja suunnitelmien hyväksyttäminen

Vuokra-alueella sijaitsevien sekä rakennettavien rakennusten suunnitelmat ja mahdolliset muutokset (pääpiirustukset) on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä vuokranantajan (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan tai vastaavan hakemista.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan Lasipalatsin peruskorjauksen sekä 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 viranomaisluvat.

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.

Lisäksi katu- ja muille yleisille alueille rakennettaessa on haettava rakennusviraston edellyttäessä kaivu- ja sijoitusluvat. Rakennustyössä on noudatettava lupien ehtoja sekä niiden nojalla annettuja ohjeita ja määräyksiä.

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 rakennusviraston katu- ja

puisto-osaston 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.

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

7 §

Rakentamisvelvollisuus

Hyväksyttyjen piirustusten mukaiset Lasipalatsin peruskorjattavat rakennukset ja maanalainen uudisrakennus on rakennettava vuokra-alueelle kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Rakennuksia ei saa ilman vuokranantajan lupaa kokonaan eikä osittain purkaa.

Jos rakennukset osaksi tai kokonaan palavat tai muutoin tuhoutuvat, ne 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 rakennukset siten, ettei niiden toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta, eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa eikä huomattavaa 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 rakennusten 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 rakennusvalvontaviraston hyväksyttäväksi.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan siirrättämään rakennusten 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 kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston ja rakennusviraston katu- ja puistoosaston palveluyksikön 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 rakennusten 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 rakennusviraston hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava rakennusviraston myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

Vuokralainen luovuttaa rakennustyön valmistuttua kustannuksellaan kiinteistöviraston kaupunkimittausosastolle rakennuksen sijaintia ja muotoa osoittavat kaupunkimittausosaston hyväksymän konsultin mittauksiin perustuvat piirrokset ja poikkileikkaukset tai tilaa kustannuksellaan sijaintimittauksen kaupunkimittausosastolta.

9 §

Maa-ainekset

Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvä ylijäämäkiviaines on vuokranantajan omaisuutta, jonka vuokralainen kuljettaa kustannuksellaan rakennusviraston osoittamaan paikkaan.

10 §

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.

11 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyvät 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.

12 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokra-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Maaperän haitta-aineselvitys, Amos Andersonin taidemuseo, Sipti Oy, 19.12.2014). Tutkimuksessa alueella ei todettu pilaantunutta maata eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin. Kynnysarvon ylittävät pitoisuudet tulee ottaa huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Mikäli vuokra-alueelle rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian sopimiseksi vuokranantajaan. Vuokranantaja vastaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Mikäli puhdistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella edellä mainitun viiden vuoden jälkeenkin edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Edellä mainittu ei koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

13 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

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 ja erikseen kirjallisesti vuokranantajalle (kiinteistöviraston tonttiosastolle) sekä puhdistamaan kustannuksellaan alueen.

14 §

Katselmukset

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

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

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

15 §

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, kustannusten jakamisesta vuokranantajan (kiinteistöviraston tonttiosaston) 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.

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 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.

17 §

Muut maanalaiset ja -päälliset hankkeet sekä tarvittavat ajoyhteydet

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 asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

Vuokranantajalla ja/tai sen määräämillä on oikeus käyttää vuokralaisen rakennukseen mahdollisesti toteuttamaa tai johtavaa maanalaista ajoyhteyttä 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.

18 §

Kunnallistekniikka

Kaupunki rakentaa vuokra-aluetta palvelevan mahdollisen uuden kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

19 §

Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on Helsingin kaupungin ja Föreningen Konstsamfundet r.f:n 27.6.2014 allekirjoittaman osakassopimuksen mukaisesti 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 rakennukset, rakenteet, laitteet, laitokset ja tarpeistot perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen täyttämään, tasaamaan ja siivoamaan vuokra-alueen.

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

Mikäli vuokra-alueen maaperä tai pohjavesi on tämän vuokrasopimusten mukaisena vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän puhdistamisesta.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on tämän tai aikaisempien vuokrasopimusten mukaisena aikana sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne vuokra-ajan päättyessä.

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

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on 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.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on edellä tässä pykälässä sanotun mukaisena kaupungin vapaassa hallinnassa.

21 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle (kiinteistöviraston tonttiosastolle) 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.

22 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksisataatuhatta (200 000) euroa.

23 §

Vahingonkorvaus

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

Lisäehdot

24 §

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12298 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

25 §

Tontille tulee sijoittaa museo- ja näyttelytilaa vähintään 5 000 k-m^2. Katutason tilat rakennuksissa on varattava myymälä-, kahvila-, ravintola- ja näyttelytiloiksi tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

26 §

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta (28.9.2015 ”Kaivu- ja luohintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut”).

27 §

Kaavamuutoksen toteutuksen edellyttämien yhteisjärjestelyjen osalta tontin 4218/1 vuokralainen on osaltaan velvollinen yhdessä korttelin 4218 tontin nro 2 ja tarvittavilta osin muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa kustannuksellaan laatimaan asemakaavan muutoksen ja rakennusluvan vaatimat tonttien ja kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämät rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset.

Po. rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien palomuurien, tavara- ja huoltoyhteyksien, jätehuollon, Lasipalatsinaukion käytöstä kaupunkitapahtumiin, tonttivesien ja sade- ja jätevesiviemärien sekä muiden vastaavien järjestelyjen kuntoon- ja toimeenpanosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Edelleen tontin 4218/1 vuokralainen on velvollinen osakassopimukseen, asemakaavan muutoksen määräyksiin ja laadittavaan rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukseen perustuen laatimaan em. Lasipalatsinaukion käyttöä kaupunkitapahtumiin koskevan sopimuksen yhdessä korttelin 4218 tontin nro 2 ja kiinteistöviraston sekä rakennusviraston

kanssa ja tarvittaessa myös yhteistyössä kaupunginkanslian elinkeinoosaston tapahtumayksikön, nuorisoasiankeskuksen ja kulttuurikeskuksen kanssa.

Vuokralaisen on esitettävä em. rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä Lasipalatsinaukion käyttöä kaupunkitapahtumia koskevan yhteistyösopimus kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön hyväksyttäväksi ennen tontin 4218/1 rakennusten käyttöönottoa ja ne tulee liittää osaksi vuokrasopimusta.

28 §

Tontin 4218/1 rakennusluvan edellyttämät väestönsuojapaikat sijoitetaan ja rakennetaan tontille.

29 §

Tontin 4218/1 asemakaavan muutoksen ja rakennusluvan edellyttämät vähimmäisvelvoitteen mukaiset 10 autopaikkaa tulee sijoittaa Oy Kamppiparkki Ab:n yleiseen pysäköintilaitokseen.

Oy Kamppiparkki Ab:n osakkeenomistajista osoittaa ja luovuttaa Ab Mercator Oy vuokralaiselle 7 autopaikkaa ja Helsingin kaupunki 3 autopaikkaa velvoiteautopaikkoja koskevan velvoiteautopaikkasopimuksen mukaisesti.

30 §

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista, mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

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

Helsingissä joulukuun xx. päivänä 2015

Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors

Kiinteistölautakunnan puolesta:

Pirkko Vainio
vs. kiinteistöviraston
virastopäällikkö

Teuvo Sarin
kiinteistöviraston hallinto-osaston
apulaisosastopäällikkö

Todistavat: