

## MAANVUOKRASOPIMUS

Tällä uudella maanvuokrasopimuksella jatketaan Helsingin kaupungin ("**Vuokranantaja**") ja Helsinki Shipyard Oy:n välistä 11.5.2011 allekirjoitettua (ja 27.10.2016 muutettua) maanvuokrasopimusta kaupungin päätöksen mukaisin ehdoin siten, että uusi vuokralainen on DNY Finland Oy ("**Vuokralainen**"). Tämän maanvuokrasopimuksen voimaantullessa todetaan edellä mainittu maanvuokrasopimus päättyneeksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän maanvuokrasopimuksen tullessa voimaan päättyneen vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet ja määräykset eivät jää miltään osin sitomaan Vuokralaista.

### SOPIMUSNUMERO

### KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupunkiympäristölautakunta 30.5.2023 X §

Kaupunginvaltuusto X

### VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS

Telakkateollisuuden tarpeisiin

### VUOKRANANTAJA Y-TUNNUS

Helsingin kaupunki  
0201256-6

Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu  
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

### VUOKRALAINEN Y-TUNNUS

DNY Finland Oy  
(y-tunnus 3357468-4)

### VUOKRA-AIKA

Karttaliitteen 1 mukaisen alueen (Länsisatama, Hietalahti) vuokra-aika on tämän sopimuksen voimaantulosta 31.12.2050 saakka.

Vuokra-aika jatkuu 31.12.2073 saakka, sillä edellytyksellä, että kaupunginvaltuusto hyväksyy myöhemmin tämän sopimuksen vuokrausperiaatteet 31.12.2073 saakka.

Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään jo 31.12.2050, mikäli tämän sopimuksen 21 §:ssä luetellut edellytykset eivät ole täyttyneet 30.6.2050 mennessä.

## VUOKRA-ALUE

Vuokra-alue muodostuu kahdesta osa-alueesta A ja B karttaliitteen 1 mukaisesti seuraavasti:

Alueen A pinta-ala on yhteensä 130 349 m<sup>2</sup> ja se muodostuu Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Hietalahti) korttelin nro 20176 tontista nro 20 (kiinteistötunnus 91-20-176-20), osasta Töölön kylän tilaa RN:o 5:2 (kiinteistötunnus 91-432-5-2, vesialuetta) sekä osista yleisiä alueita 91-20-9909-1 ja 91-20-9909-100 (vesialueet).

Alueen B pinta-ala on yhteensä 26 331 m<sup>2</sup> ja se muodostuu Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Hietalahti) korttelin nro 20176 tontista nro 19 (kiinteistötunnus 91-20-176-19) sekä osasta yleistä aluetta 91-20-9901-100 (katualue).

Edellä mainitut maa-alueet ja vesialueet muodostavat yhdessä vuokra-alueen.

## SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Alueella harjoitettavan telakkatoiminnan juuret juontavat vuoteen 1865, jolloin Helsinkiin perustettiin Helsingfors Skeppsdocka, eli Hietalahden alueella on rakennettu laivoja jo yli 150 vuotta.

Vuokra-alueen aiempi vuokralainen Helsinki Shipyard Oy on myynyt vuokra-alueella harjoittamansa telakkaliiketoiminnan (ml. maanvuokraoikeus tämän maanvuokrasopimuksen tarkoittamaan vuokra-alueeseen ja vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset) DNY Finland Oy:lle, jonka tarkoitus on jatkaa telakkatoimintaa sellaisessa laajuudessa, että Vuokralaisen vuosittainen liikevaihtotavoite on noin 100–300 miljoonaa euroa ja työntekijämäärä sisältäen verkostoyritysten henkilöstön (jolla viitataan vuokra-alueella telakateollisuuden tarpeisiin työskentelevän työvoiman kokonaisuutena) yhteensä noin 400–1 500 henkeä. DNY Finland Oy on erikoistunut vaativaan meriteknologiaan ja laivanrakennukseen. Telakalla on pitkät perinteet ja maailman huipuluokkaa olevaa asiantuntemusta kylmissä olosuhteissa operoitavien jäänmurtajien ja muiden korkean jääluokan omaavien alusten suunnittelussa ja rakentamisessa. Arktisen jäänmurtajatietotaidon lisäksi telakan osaaminen kattaa myös matkustajalautat ja risteilyalukset. Palvelutarjoamaan kuuluvat myös laivojen korjaus- ja ylläpitopalvelut sekä asiantuntijapalvelut.

Helsingin yleiskaavassa 2016 Helsingin telakan alue on merkitty toimitila-alue-kaavamerkinnällä, joka mahdollistaa

alueen käytön mm. toimitilojen, tuotannon, varastoinnin ja satamatoimintojen käyttöön, kun taas vuokra-alueella ympäröivät alueet on merkitty kaavamerkinnällä kantakaupunki, jota kehitetään toiminnallisesti monipuolisena alueena. Yleiskaavan 2016 suunnittelun aikajänne on vuoteen 2050 asti.

Vuokra-alueella on voimassa 25.3.1982 lainvoimaiseksi tullut asemakaava nro 8418. Em. kaavan mukaan vuokra-alue koostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T), satama-alueesta, jolle saa rakentaa tarvittavia laituri- ja kuormaustiloja, raiteita, kulkuteitä sekä autopaikkoja (LS) ja vesialueesta (W).

Vuokra-alue rajautuu Hernesaaren alueeseen, jota koskien on sopimuksetekohetkellä valmisteilla asemakaavan muutos (hankenumero 1603\_4). Hernesaaren alueelle on tulevaisuudessa sijoittumassa muun muassa asuin- ja toimitilarakentamista, julkisia ja kaupallisia palveluita sekä puisto- ja satamatoimintoja. Vuokra-alueen pohjoispuolella on sopimuksetekohetkellä vireillä Hietalahdenranta-nimisen asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen (hankenumero 6324\_2) laatiminen. Hietalahdenaltaan ympäristöön suunnitellaan uutta toimitilarakentamista ja uusia liikennejärjestelyitä. Suunnittelun lähtökohtana on luoda alueesta korkean profiilin yrityskeskittymä kivijalkapalveluineen ja kehittää alueen julkisia ulkotiloja laadukkaana kävely-ympäristönä monipuolisine toimintoineen. Alueelle tutkitaan lisäksi maanalaisen pysäköintilaitoksen sijoittamista.

Edellä mainituista vuokra-alueen läheisyyteen suunnitteilla olevista maankäytön muutoksista huolimatta Helsingin kaupunki on muun muassa telakkateollisuuden työllistävän vaikutuksen vuoksi päättänyt vuokrata alueen tämän sopimuksen mukaisin ehdoin telakkateollisuuden tarpeisiin siten, ettei vuokra-alueella harjoitettava toiminta haittaa edellä mainittujen kaupungin maankäytön tavoitteiden toteuttamista. Vuokranantajan ja Vuokralaisen yhteisenä päämääränä on mahdollistaa tässä sopimuksessa kuvattujen tavoitteiden mukaisen telakkaliiketoiminnan harjoittaminen vuokra-alueella ja sen kehittäminen. Telakan toimintaedellytykset vuokra-alueella on tarkoitus huomioida alueen maankäytön suunnittelussa.

## SOPIMUKSEN EHDOT:

## 1 §

## Vuokra

Alueen perusvuosivuokra (ind 100) ajalla 1.1.2021–31.12.2025 on 52 937 euroa. Perusvuosivuokra (ind 100) 1.1.2026–31.12.2035 on 69 010 euroa.

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.

Perittävän vuokran kokonaismäärä ajalla 1.4.2023–31.3.2024 on siten 1 143 968,57 euroa.

Uusi perusvuosivuokra 1.1.2036 alkaen määritetään myöhemmin ja se tulee perustumaan Vuokranantajan ulkopuoliselta asiantuntijalta tilaamaan arviokirjaan sekä vuokra-alueella käytettyyn rakennusoikeuteen (k-m<sup>2</sup>), joiden perusteella määritetään vuokra-alueelle markkinavuokra. Vuokranantaja ilmoittaa uuden perusvuosivuokran Vuokralaiselle viimeistään 30.6.2035.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

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

## 2 §

## Siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus Vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus edelleen kolmannelle.

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

Mikäli vuokraoikeus siirretään, uuden Vuokralaisen on haettava vuokraoikeuden siirron kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti. Uuden Vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Ellei osapuolten välillä toisin sovita, Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa vuokrasopimukseen liittyvän panttioikeutensa perusteella.

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

### 3 §

Alivuokraus

Lukuun ottamatta 2 §:ssä tarkoitettua siirto-oikeutta, Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi ilman Vuokranantajan lupaa. Vuokralainen saa edellä sanotusta alivuokrauskellosta huolimatta osoittaa osan alueella olevissa rakennuksissa sijaitsevista tiloista sekä niihin liittyvistä piha-alueista liikehuoneiston vuokralain mukaisin sopimuksin toisen käyttöön. Myöskään vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen Vuokralaisen konserniyhtiö Davie Canada Yard Inc.:n tai Helsingin kaupungin käyttöön ei vaadi Vuokranantajan suostumusta.

### 4 §

Vuokraoikeuden kirjaaminen ja vakuudet

#### Vuokraoikeuden kirjaaminen

Osapuolet toteavat, että vuokrakohdetta koskevan päättyvän vuokrasopimuksen mukainen maanvuokraoikeus on tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä kirjattuna lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin laitostunnuksella 91-20-176-20-L3.

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hakemaan Vuokralaisen kustannuksella tämän vuokrasopimuksen ja sen mukaisen vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

#### Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hakemaan Vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään 1 710 000 euroa, joka korvaa päättyvän vuokrasopimuksen mukaisen vuokraoikeuteen vahvistetun 2 260 000 euron suuruisen kiinnitysvakuuden.

Samalla Vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja tai panttikirjat on luovutettava Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelulle.

Mikäli maanvuokraa korotetaan tai olosuhteet muuttuvat muutoin olennaisesti siten, että kiinnitysvakuuden määrää on tarve arvioida uudelleen ja se on katsottavissa tarkoituksenmukaiseksi, Vuokralainen ja Vuokranantaja sitoutuvat neuvottelemaan em. parhaalla mahdollisella etusijalla olevan kiinnityksen määrän muuttamisesta tai esimerkiksi vuokraennakon maksamisesta siten, että Vuokranantajalle annettu vakuus on oikeasuhtainen Vuokralaisen senhetkisiin velvoitteisiin nähden.

### Panttaussitoumus

Vuokralainen panttaa edellä mainitun mukaisen panttikirjan tai panttikirjat Vuokranantajalle vakuudeksi tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden, kuten vuotuisen vuokranmaksun ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen, suorittamisesta viivästyskorkeineen ja perimiskuluineen.

Mikäli Vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut erääntyneet saatavat maksamatta, Vuokranantajalla on oikeus Vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti haakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

### Muut vakuudet

Vuokralainen asettaa 31.12.2040 mennessä Vuokranantajalle tämän hyväksymän vakuutusyhtiön on demand -takausvakuuden, jonka ehdot tulee hyväksyttäväksi Vuokranantajalla ja joka on määrältään kuusimiljoonaa viisisataatuhatta euroa (6.500.000,00). Vakuudeksi voidaan asettaa myös käteisvakuus, suomalaisen pankin tai muun rahoituslaitoksen myöntämä omavelkainen takaus taikka suomalaisen pankin vahvistama stand by letter of credit -vakuus.

Mikäli olosuhteet ovat muuttuneet sopimuksen tekohetkestä siten, että vakuuden määrä tulee arvioida uudelleen, sitoutuvat Sopimuksen osapuolet aloittamaan neuvottelut vakuuksien määristä, muodosta ja muutosten ajankohdista viimeistään 30.6.2040.

Edellä mainittu vakuus on vakuutena Vuokralaisen tämän sopimuksen 10, 13 a, 13 d, 13 e, 15 ja 16 §:n mukaisten velvollisuuksien täyttämiseksi (mukaan lukien se korvaus, jonka Vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-ajan päättymisen jälkeen esimerkiksi vuokratun alueen kunnostukseen liittyen) korkoineen ja perimiskustannuksineen.

Vuokranantaja vapauttaa annetut vakuudet, kun Vuokranantajalla ei ole tähän sopimukseen perustuvia saatavia eikä tällaisia saatavia voi enää

syntyä, kuitenkin viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Edellä mainitut vakuudet on pidettävä voimassa siihen saakka, kunnes Vuokralainen on suorittanut 13 d §:ssä mainitut vuokra-ajan päättymiseen liittyvät toimenpiteet, kuitenkin kauintaan 31.12.2076 saakka tai mikäli sopimus päättyy 31.12.2050, niin silloin 31.12.2053 saakka.

Mikäli Vuokralainen rikkoo vakuusasiakirjan ehtoja tai tämän maanvuokrasopimuksen vakuutta koskevia ehtoja, Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään kuuden kuukauden irtisanomisajalla, ellei Vuokralainen korjaa laiminlyöntiään Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa.

## 5 §

Rakennukset ja rakentaminen

Vuokra-alueella sijaitsee Vuokralaisen omistamia rakennuksia kerrosalaltaan yhteensä noin 93 496 k-m<sup>2</sup>. Vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 200 000 k-m<sup>2</sup>.

Vuokralaisella on oikeus rakentaa vuokra-alueelle asemakaavan ja tämän maanvuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen tulevia sekä haettavan rakennusluvan ehtojen mukaisia rakennuksia. Vastuunjako Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä rakentamisen edellyttämistä kunnostamistoimenpiteistä ja niiden kustannuksista on määritelty 13 b ja 13 c §:issä.

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen rakennuspiirustukset sekä muutospiirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä Vuokranantajan hyväksyttäväksi ennen hankkeen aloittamista. Selvyyden vuoksi todetaan, että piirustusten hyväksymismenettelyn tarkoituksena on tarkistaa, että rakennushanke on maanvuokrasopimuksen ehtojen mukainen. Vuokranantajan on annettava hyväksyntänsä viivytyksettä eikä Vuokranantaja saa pidättäytyä antamasta hyväksyntää ilman perusteltua syytä, joka ei saa liittyä esimerkiksi kunnostamiseen ja sen vuoksi Vuokranantajalle aiheutuviin kustannuksiin, joihin liittyvästä neuvottelumenettelystä on sovittu 13 c §:ssä.

Vuokralainen on tietoinen, että lisärakentaminen vaikuttaa 1 §:ssä toettuun vuokran määrään.

Rakentamisvelvollisuus

Rakennuksia 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 rakennusaikaa.

Vuokralainen on velvollinen ottamaan koko vuokra-ajaksi kiinteistövaikutuksen tulipalon ja vastaavan varalle. Jos Vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa eikä korjaa menettelyään kohtuullisessa ajassa Vuokranantajan kehotuksesta huolimatta, Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

## 6 §

### Maa-ainekset ja puut

Vuokra-alueen mahdollisen 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 vastaanottoaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy Vuokralaiselle. Tällöin Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Edellä sanottu ei kuitenkaan koske sellaista maa- tai kiviainesta, jonka kunnostamisesta Vuokranantaja on 13 c §:n mukaisesti vastuussa, vaan Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan tällaisen maa- ja kiviaineksen käsittelystä ja muista sen irrottamisen seurauksena edellyttävien toimenpiteiden suorittamisesta omalla kustannuksellaan, mikäli kyseisiä maa- ja kiviaineksia ei ilman Vuokralaiselle aiheutuvia lisäkustannuksia tai -haittaa (esim. aikatauluvaikutuksia) saada hyödynnettyä vuokra-alueella.

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.

## 7 §

### Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan Vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

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

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



## 8 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

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.

## 9 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Alueella on aikaisemmin harjoitettu telakka- ja muuta teollista toimintaa ja se on suurelta osin täyttömaata. Alueen A täytöt on tehnyt vuokra-alueen aiempi vuokralainen ja alueen B Vuokranantaja. Alueen maaperä ja merisedimentit ovat tutkimusten perusteella pilaantuneet paikoitellen merkittävästi. Alueen maaperää ei ole puhdistettu eikä mahdollisia jätteitä poistettu alueelta edellisen sopimuskauden lopussa.

Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueen tutkimusraportteihin, jotka ilmenevät tämän sopimuksen liitteestä. (Liite 2).

Tutkimukset eivät ole riittäviä alueen kunnostussuunnittelua varten. Uusien tutkimusten myötä alueen pilaantuneisuus saattaa osoittautua nyt oletettua pahemmaksi tai lievemmäksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä ei vaikuta alueen mahdolliseen kunnostamiseen liittyvään vastuunjakoon, josta on sovittu 13 b–d §:ssä.

## 10 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta ja rakennuksista

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokra-aikana pilaannu eikä roskaannu.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrasuhteensa aikana tapahtuneesta vuokra-alueen roskaantumisesta ja pilaantumisesta sekä jätteiden poistamisesta ja alueen kunnostamisesta siltä osin kuin 13 d §:ssä on määritelty. Vuokralainen vastaa myös vuokra-alueella olevien rakennusten ja rakenteiden poistamisesta 13 a ja d §:n ehtojen mukaisesti.

Vastuun kohdistumisesta koskien aikaisemman vuokrasuhteen aikana tapahtunutta vuokra-alueen roskaantumista ja pilaantumista on sovittu jäljempänä 13 b ja c §:ssä.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu lisää, Vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti Vuok-

ranantajalle (Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) sekä kunnostamaan alueen. Alueelle ei saa pitkäaikaisesti varastoida tai sijoittaa jätteitä.

## 11 §

### Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaisen kanssa sovitaan katselmuksen ajankohta etukäteen ja ilmoitetaan ne Vuokranantajan edustajat, jotka tulevat katselmuksen suorittamaan. Samalla ilmoitetaan, onko Vuokralaisen tai tämän edustajan läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus osallistua katselmukseen. Mahdollisessa katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen 7 §:n mukaisesti hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin, ellei katselmuksen rajoittamiselle ole esimerkiksi salassa pidettävään tietoon liittyvää perusteltua syytä. Mikäli tällainen syy on olemassa, Vuokranantaja ja Vuokralainen sopivat erikseen katselmuksen toteuttamisesta ja laajuudesta.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, Vuokranantaja ilmoittaa Vuokralaiselle kohtuullisen määräajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

## 12 §

### Yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle tai sen yli. Tällaisia voivat olla esimerkiksi muuntamot, jakokaapit, valopylväät, valaisimet ja liikenteen ohjauslaitteet.

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 ja/tai muu rakennukseen verrattavissa oleva, Vuokralaiselle välttämätön rakennelma taikka tällaisen rakennuksen ja/tai rakennelman käytön kannalta välttämätön piha-alueen osa sijaitsee.

Kaupunki ilmoittaa tarpeesta yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamiseen etukäteen ja neuvottelee Vuokralaisen kanssa käytännön toteuttamisesta siten, että mahdolliset haitat Vuokralaisen toiminnalle pyritään minimoimaan. Kaupunki korvaa Vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

## 13 a §

Aiempi käyttö ja toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokralainen on vuokrasopimuksen päättymiseen mennessä velvollinen purkamaan ja viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden, ellei Vuokralaisen ja Vuokranantajan kesken muuta sovi.

Mahdollisuudesta jättää rakennukset tai osa niistä vuokra-alueelle neuvotellaan Vuokralaisen ja Vuokranantajan kesken ennen vuokra-ajan päättymistä, mikäli jompikumpi osapuolista sitä pyytää. Mikäli sopimukseen ei päästä, Vuokranantajalla on joka tapauksessa yksipuolinen oikeus vaatia rakennusten purkamista vuokrasopimuksen päättymiseen mennessä.

Purkuvelvollisuus ei koske seuraavia Hietalahden vuokra-alueella olevia liitekartassa (Liite 3) osoitettuja rakennuksia ja rakenteita:

42 varusteluterminaali  
 51 allastelakka 2  
 55 ohjaushuone, allastelakka 2  
 62 pumppuhuone, allastelakka 1  
 64 laituri 2  
 65 laituri 3  
 66 laituri 6  
 67 laituri 5  
 69 laituri 4

Purkuvelvollisuus ei koske myöskään vuokra-alueella olevia mahdollisesti asemakaavalla tai muulla perusteella suojeltavia rakennuksia.

Vuokrakauden päättyessä mainitut Vuokralaisen purkuvelvollisuuden piiriin kuulumattomat rakennukset, rakenteet ja laitteet siirtyvät korvauksetta ilman eri toimenpidettä kaupungille.

## 13 b §

Vastuu aiemmasta pilaantumisesta

Vuokralainen suorittaa 18 kuukauden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen voimaantulosta Vuokranantajalle kaksimiljoonaa (2 000 000) euroa kertakaikkisena korvauksena ennen tämän maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamista tapahtuneen tai ennen sitä harjoitetusta toiminnasta tai alueen rakentamisesta johtuneen maaperän (ml. täyttömaat), pohjaveden ja merisedimenttien pilaantumisen edellyttämästä kunnostamisesta ja ennen vuokra-ajan alkamista vuokra-alueelle sijoitetun jätteen tarvittavasta poistamisesta niiltä osin kuin niistä ei ole 13 c §:ssä toisin sovittu.

Vuokranantaja sitoutuu em. kertakaikkista korvausta vastaan vapauttamaan Vuokralaisen vastuusta suhteessa mahdollisiin toimivaltaisen viranomaisen tai tuomioistuimen Vuokralaiseen alueen haltijana, toiminnanharjoittajana tai muutoin kohdistamiin vuokra-aikaa edeltäneestä pilaantumisen tai roskaantumisen taikka alueelle ennen vuokra-aikaa tehdyistä maatyöistä johtuviin kunnostamisvelvoitteisiin. Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän Vuokranantajan sitoumuksen katsotaan kattavan myös muun kuin toimivaltaisen viranomaisen vireille saattamat ennallistamis- tai kunnostusvaatimukset.

Vuokra-alueelle suoritetaan maaperä- ja merisedimenttitutkimukset Vuokranantajan toimesta. Tutkimuksesta aiheutuvat kustannukset jaetaan Vuokranantajan ja Vuokralaisen kesken tasan enintään 100.000 euron määrään asti, minkä ylittävältä osalta Vuokranantaja vastaa kaikista tutkimuskustannuksista. Näin ollen Vuokralaisen kokonaisvastuu tutkimuksista aiheutuvista kustannuksista voi olla enintään 50.000 euroa. Ennen tutkimusten suorittamista laaditaan tutkimussuunnitelma, jossa on esitetty ainakin tutkimusten laajuus, tutkimuspisteet sijaintineen ja syvyyksineen sekä analysoitavat haitta-aineet määrineen. Tutkimusten yhteydessä maanpinta ja merenpohja tulee vaaita luotettavasti ja kartoittaa päällystetyt alueet. Vuokralainen ja Vuokranantaja hyväksyvät yhdessä suunnitelman ennen tutkimusten suorittamista. Tutkimustuloksista laaditaan raportti riskinarvioineen.

### 13 c §

Rakentamisen aiheuttamat kaivu- ja ruoppaustyöt

#### Rakennushankkeiden edellyttämä kunnostaminen

Vuokranantaja vastaa vuokra-alueella suoritettavien Vuokralaisen rakennushankkeiden edellyttämistä pilaantuneen maan ja pohjaveden kunnostamisesta sekä maarakentamisessa hyödyntämiskelvottomien (VNa 843/2017) jätteiden poistamisesta, pois lukien sellainen pilaantuminen ja roskaantuminen, jonka voidaan näyttää tapahtuneen tämän vuokrasopimuksen mukaisena vuokra-aikana sekä jäljempänä määritellyn mukaisesti merisedimentteihin liittyvät kunnostustyöt ja pienet maaperän kunnostustyöt. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokranantajan vastuu käsittää tässä tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset.

Vuokralaisen tulee huolellisesti harkita ja arvioida sellaisten rakennushankkeiden toteuttamista, jotka edellyttävät kaivuutöitä, joista saattaa seurata tarve maaperän kunnostamiselle siten, ettei Vuokranantajalle aiheudu tarpeettomasti kustannuksia tai kunnostamisvelvoitteita. Vuokranantaja sitoutuu puolestaan suorittamaan Vuokralaisen rakennushankkeiden edellyttämät kunnostamistoimenpiteet ilman aiheetonta viivytystä ja hyvässä vuorovaikutuksessa Vuokralaisen kanssa.

Vuokralainen on rakennustöidensä yhteydessä velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisensa edellyttämässä laajuudessa

vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat tavanomaiset rakennus- ja muut jätteet, jotka ovat VNa 843/2017:n tarkoittamalla tavalla hyödynnettävissä maarakentamisessa eivätkä sisällä haitta-ainepitoisuuksia sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat siltä osin kuin niiden poistamisen kustannukset eivät ylitä tavanomaisten maanrakennustöiden kustannuksia.

Selvyyden vuoksi todetaan, että maa-aineksia, joissa esiintyy sellaisia haitta-ainepitoisuuksia, ettei niihin kohdistu kunnostamisvelvoitteita, mutta niiden jatkokäyttöön kuitenkin kohdistuu rajoituksia (esim. sellainen maa-aines, joka sisältää VNa 214/2007:ssä määriteltyjä kynnsarvopitoisuuksia, jossa jonkin haitta-aineen pitoisuus on kynnsarvon ja alemman ohjearvon välissä), ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneena maaperänä eikä myöskään niistä aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia korvata, mikäli Vuokralainen pystyy hyödyntämään sanotun maa-aineksen vuokra-alueella ilman Vuokralaiselle aiheutuvia lisäkustannuksia tai -haittaa verrattuna VNa 214/2007:ssä määriteltyyn kynnsarvon alittavia pitoisuuksia sisältävään maa-ainekseen. Vuokralainen pyrkii mahdollisuuksien mukaan hyödyntämään tällaisen maa-aineksen vuokra-alueella.

Vuokranantaja ei vastaa kunnostamisesta aiheutuvasta viivästyisestä edellyttäen, että Vuokranantaja on suorittanut sille kuuluvat tämän sopimuksen mukaiset kunnostamistoimenpiteet ilman aiheetonta viivästystä ja parhaan kykynsä mukaan. Vuokranantaja ei tällöin myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

#### Pienet kunnostamistyöt

Vastuu kunnostamistoimenpiteistä jakautuu osapuolten välillä seuraavasti:

Vuokralaisen rakennushankkeiden edellyttämien pienten kunnostustöiden osalta (enintään 200 tonnia pilaantuneen maan poistoa per hanke, kuitenkin enintään 400 tonnia per vuosi) Vuokralainen ottaa kustannuksellaan itse vastattavakseen tarvittavat kunnostustoimenpiteet ilman Vuokranantajan osallistamista.

Mikäli hankekohtainen pilaantuneen maan poistotarve ylittää 200 tonnia, Vuokranantaja vastaa hankkeen edellyttämästä kunnostamisesta ja sen kustannuksista kokonaisuudessaan. Vuokranantajalla on tällöin oikeus suunnitella, luvittaa ja toteuttaa kunnostustyöt valitsemallaan tavalla, kuitenkin ilman aiheetonta viivytystä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisella on aina oikeus niin valitessaan ottaa vastattavakseen omalla kustannuksellaan rakennushankkeensa edellyttämät kunnostustyöt ilman Vuokranantajan osallistamista.

### Merisedimentit

Vuokralaisen uudis- tai korjausrakentamishankkeista johtuvat merisedimenttien kunnostustoimenpiteet eivät kuulu Vuokranantajan yllä kuvattun Vuokralaisen rakennushankkeisiin liittyvän vastuun piiriin. Vuokralainen vastaa ruoppaustoimenpiteistä, jotka johtuvat Vuokralaisen uudis- tai korjausrakentamishankkeista tai joita Vuokralainen muutoin päättää suorittaa omiin tarpeisiinsa. Mikäli merisedimenttien pilaantuneisuus edellyttää kunnostamistoimenpiteitä, mukaan lukien pilaantuneiden merisedimenttien käsittely ja loppusijoitus, Vuokralainen ja Vuokranantaja sitoutuvat selvittämään mahdollisuutta sedimenttien kunnostustöiden suorittamisesta samassa yhteydessä laajemmin satama-altaassa mahdollisesti suoritettavien sedimenttien kunnostustöiden kanssa, mikäli tällaisia töitä ollaan aikeissa suorittaa Vuokralaisen tarpeista riippumatta.

### Menettely rakennustöiden toteuttamisen yhteydessä

Osapuolet toteavat, että vuokra-alueella toteutettaviin hankkeisiin soveltuvat tavanomaiset voimassa olevan lainsäädännön mukaiset lupamenettelyt ja Vuokralaisella on velvollisuus hakea suunniteltuihin hankkeisiin varten tarvittavat luvat.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan Vuokranantajalle vähintään 30 päivää etukäteen aikomuksestaan hakea lupaa vuokra-alueella toteutettavalle rakennustyölle. Jos Vuokranantaja arvioi, että hankkeesta aiheutuvat kunnostamiskustannukset ylittävät miljoona (1 000 000) euroa, Vuokranantajalla on oikeus ehdottaa vaihtoehtoisia sijaintia vuokra-alueella tai vaihtoehtoisia tapoja hankkeen toteuttamiselle ja Vuokralaisella on velvollisuus pyrkiä löytämään vaihtoehto, joka rajoittaa Vuokranantajalle syntyviä kunnostamiskustannuksia, kuitenkin sillä edellytyksellä, etteivät ao. vaihtoehdot muodostu Vuokralaisen näkökulmasta merkittäväksi kalliimmiksi (investointi- tai toimintakustannusten osalta) ja vastaavat Vuokralaisen toiminnallisia tavoitteita ja vaatimuksia.

Vaihtoehtoisia ratkaisua koskevat neuvottelut kestävät enintään 60 päivän ajan. Jos Vuokranantaja ja Vuokralainen löytävät molempia osapuolia tyydyttävän vaihtoehtoisen ratkaisun, hanke toteutetaan osapuolten sopimalla tavalla. Jos Vuokralainen torjuu Vuokranantajan ehdottaman vaihtoehtoisen ratkaisun perusteltujen Vuokralaisen toimintaan ja/tai liiketoiminnan kehittämiseen liittyvien syiden nojalla, Vuokralaisella on oikeus laittaa lupahakemus vireille ja toteuttaa hanke niin, että Vuokranantaja vastaa tarvittavasta kunnostamisesta edellä todetun mukaisesti.

Mikäli Vuokranantajan vastuulle kuuluvat kunnostamistoimenpiteet suoritetaan Vuokralaisen toimesta, Vuokranantajan korvattaviksi tulevista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittava tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan tämän sopimusehdon mukaisesti korvata vain, jos korvauserusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

### Hätätyöt

Edellä todetusta huolimatta Vuokralaisella on oikeus suorittaa vuokra-alueella välittömästi sellaisia kaivuutöitä edellyttäviä hätätöitä, jotka ovat tarpeen esimerkiksi luonnonkatastrofin tai vastaavan odottamattoman ja Vuokralaisen vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevan tapahtuman tai olosuhteen vuoksi, mikäli töiden viivyttäminen aiheuttaisi vahinkoa vuokra-alueelle tai Vuokralaisen omaisuudelle siitä huolimatta, että työt saattavat edellyttää maaperän tai pohjaveden kunnostamista, josta Vuokranantaja on vastuussa. Hätätöistä on viipymättä ilmoitettava Vuokranantajalle.

### 13 d §

Vuokra-alueen palauttaminen vuokra-ajan päättyessä

Vuokralainen on vuokrasopimuksen päättymiseen mennessä velvollinen poistamaan tämän sopimuksen mukaisena vuokra-aikana syntyneet jätteet ym. vuokra-alueelta.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään Vuokranantajalle erillisen selvityksen ko. vuokra-alueella sen vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta sekä alueella tämän sopimuksen aikana säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa vuokra-alueen maaperän, sedimenttien tai pohjaveden pilaantumista. Lisäksi Vuokralaisen tulee hyvissä ajoin ennen alueen vuokra-ajan päättymistä esittää Vuokranantajalle alueen tutkimustiedot, edellä mainitun pilaantumisen kunnostustarpeen arviointi ja kunnostussuunnitelma sekä hakea kunnostamiselle ympäristöviranomaisen päätös siten, että vuokra-alueen kunnostaminen ennen vuokra-ajan päättymistä voidaan varmistaa.

Vuokralainen on vuokrasopimuksen päättymiseen mennessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen vuokra-aikana pilaantuneen maaperän, merisedimentit ja pohjaveden sekä poistamaan vuokra-alueella olevat jätteet lainsäädännön, viranomaisten määräysten ja päätösten mukaisesti siltä osin kuin pilaantumisen voidaan näyttää johtuneen Vuokralaisen vuokra-aikana alueella harjoittamasta toiminnasta ja jätteiden voidaan näyttää sijoitetun vuokra-alueelle Vuokralaisen vuokra-aikana. Kunnostus ja jätteiden poistaminen on suoritettava siten, ettei niiden pilaantumisesta ja poistamisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Edellä mainittu ei kuitenkaan koske ennen tämän sopimuksen mukaisen vuokrakauden alkua syntynyttä tai aiheutunutta tai alueelta levinnyttä maaperän (ml. täyttömaat),

merisedimenttien tai pohjaveden pilaantumista taikka ennen vuokra-kauden alkua vuokra-alueelle sijoitettua jätettä, joita koskien Vuokranantaja vapauttaa Vuokralaisen vastuusta 13 b §:ssä todetun mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että maa-aineksia, joissa esiintyy sellaisia haitta-ainepitoisuuksia, ettei niihin kohdistu kunnostamisvelvoitteita, mutta niiden jatkokäyttöön kuitenkin kohdistuu rajoituksia (esim. VNa 214/2007:n mukaisia kynnysarvopitoisuuksia) ei pidetä pilaantuneena maaperänä, jonka kunnostamisesta Vuokralainen olisi tämän 13 d §:n mukaisesti vastuussa eikä Vuokralainen näin ollen ole velvollinen korvaamaan näihin ns. kynnysarvomaihin liittyviä toimenpiteitä tai kustannuksia.

Mikäli vuokra-alueella tämän sopimuksen mukaisena Vuokralaisen vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa Vuokralainen kustannuksellaan myös tämän kunnostamisesta. Mikäli vuokra-alueen maaperään on tämän sopimuksen mukaisen vuokra-ajan aikana sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, Vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokra-ajan päättyessä.

Mikäli Vuokralaiseen kohdistuu yllä mainitun perusteella kunnostamisvelvoitteita, Vuokralainen on velvollinen esittämään Vuokranantajalle (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) kunnostamisesta toimivaltaisen viranomaisen hyväksymän loppuraportin.

#### 13 e §

Palauttamistoimenpiteiden laiminlyönti

Mikäli Vuokralainen ei ole kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä 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 vuokrasopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on luovutettu Vuokranantajan vapaaseen hallintaan tämän sopimuksen ehtojen mukaisessa kunnossa.



## 14 §

Ilmoitukset ja  
tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Vuokranantajalla (Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa Vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset 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, kuitenkin sillä edellytyksellä, etteivät tiedot sisällä Vuokralaisen liiketoimintaan liittyvää liikesalaisuuden piiriin kuuluvaa tietoa tai muulla perusteella salassa pidettävää tietoa.

## 15 §

Sopimussakko

Jos Vuokralainen ei noudata tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, eikä Vuokranantajan kirjallisesti antamasta huomautuksesta huolimatta korjaa rikkomusta 60 päivän kuluessa, Vuokralaisen on maksettava sopimussakkona Vuokranantajalle sen kohtuulliseksi katsoma määrä, kuitenkin enintään seitsemänsataatuhatta (700 000) euroa.

## 16 §

Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle ja kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

## 17 §

Maanalaisia hankkeita

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asema-kaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

Vuokranantaja ilmoittaa maanalaisista hankkeista etukäteen ja neuvotelee Vuokralaisen kanssa käytännön toteuttamisesta siten, että mahdolliset haitat Vuokralaisen toiminnalle pyritään minimoimaan.

## 18 §

Alueella harjoitettava toiminta

Aluetta saa käyttää yksinomaan tämän sopimuksen mukaisesti telakka-teollisuuden tarpeisiin.

Mikäli vuokraoikeuden haltijan omistus muuttuu tai vuokraoikeus siirretään eteenpäin, Vuokranantajalla on yksipuolinen oikeus tarkentaa alueella harjoitettavan telakkatoiminnan sisältöä.

Mikäli Vuokralainen ei noudata edellä mainittuja velvoitteita tai Vuokranantajan kieltoja alueella harjoitettavaan toimintaan liittyen, Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta sillä edellytyksellä, että Vuokralainen ei ole kohtuullisessa ajassa korjannut menettelyään Vuokranantajan kehotuksesta huolimatta.

Vuokralaisen tulee noudattaa toiminnassaan kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä sekä viranomaisten antamia suosituksia ja määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toimintansa edellyttämät ympäristö- ja muut viranomaisluvut sekä pitämään kyseiset luvat voimassa koko vuokrasuhteen ajan. Länsisatamassa tapahtuvalle telakkatoiminnalle on myönnetty 30.9.2022 ympäristölupa, joka on voimassa toistaiseksi (pätös nro 292/2022, dnro ESAVI/93/2022). Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava luvanhaltijan vaihtumisesta toimivaltaiselle viranomaiselle.

#### 19 §

Kulkuoikeus vuokra-alueelle

Vuokralaisella on kulkuoikeus liitteen 1 mukaisesti telakka-alueelle Telakkarannan laiturialueen kautta Nosturin länsipuolelta.

#### 20 §

Lisäalueet ja uudelleenvuokraus sekä vuokra-alueen omistus

Mikäli Vuokralainen ilmoittaa Vuokranantajalle tarvitsevansa lisäalueita telakkatoiminnan tarpeisiin, sitoutuu Vuokranantaja, mikäli niitä on löydettävissä, neuvottelemaan sellaisten vuokraamisesta Vuokralaiselle maankäytöllisten tavoitteidensa ja tontinluovutuslinjaustensa puitteissa. Nämä mahdolliset lisäalueet voidaan lisätä tämän vuokrasopimuksen mukaiseen vuokrakohteeseen tai niistä voidaan laatia erilliset maanvuokrasopimukset sen mukaan, mitä osapuolet katsovat kussakin tilanteessa tarkoituksenmukaisimmaksi.

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.

Vuokranantaja sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta tämän maanvuokrasopimuksen mukaisena vuokra-aikana.

## 21 §

Vuokranantajan oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus

Mikäli Vuokralaisen vuokra-alueella harjoittama telakkatoiminta poikkeaa oleellisesti toiminnan laajuuden ja työllistävän vaikutuksen osalta tämän vuokrasopimuksen tausta ja tarkoitus -kohdassa sovitusta, Vuokralainen ja Vuokranantaja neuvottelevat erikseen tämän sopimuksen voimassa pitämisen edellytyksistä.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään 31.12.2050, mikäli seuraavat edellytykset eivät täyty:

- liikevaihto vähintään 150 miljoonaa euroa (viimeisen kolmen vuoden /2047–2049 keskiarvo)
- henkilöstömäärä, vuokra-alueella telakkateollisuuden tarpeisiin työskentelevien verkostoyritysten henkilöstö mukaan lukien, vähintään 500 henkilöä, mutta huomioiden Vuokralaisen silloinen liiketoimintamalli
- mikäli em. edellytykset eivät täytyisi, mutta seuraavan kolmen vuoden todennettu tilauskantapäätös myyntiprojektien kautta on vähintään 450 miljoonaa euroa, Vuokranantaja ei käytä tämän ehdon mukaista irtisanomisoikeuttaan.

Vuokralainen toimittaa em. tiedot Vuokranantajan käyttöön viimeistään 30.6.2050. Mikäli Vuokranantaja ei saa tietoja käyttöönsä, sillä on oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään 31.12.2050.

## 22 §

Kansainväliset pakotteet ja vuokralaisen vakuutus

Vuokralaisen Vuokranantajalle toimittamat tiedot Vuokralaisesta, sen omistustahoista ja määräysvaltaa käyttävistä tahoista ovat oikeat ja paikkansa pitävät eikä Vuokralaisen omistajatahoon / määräysvaltaa käyttävään tahoon kohdistu Euroopan Unionin tai YK:n pakotteita.

Vuokralainen vakuuttaa, ettei pakotteiden piirissä oleva taho rahoita Vuokralaista tai tätä maanvuokrasopimusta ja ettei vuokra-alue rakennuksineen myöskään tämän maanvuokrasopimuksen johdosta päädy pakotteiden piirissä olevan tahon käyttöön, omistukseen tai määräysvaltaan Euroopan Unionin tai YK:n pakotesäätelyn vastaisesti.

## 23 §

Voimaantulo

Tämä vuokrasopimus perustuu Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen [●] ja tulee voimaan aikaisintaan, kun ao. kaupunkiympäristölautakunnan päätös on tullut voimaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokra-ajan pidennys 31.12.2073 asti tulee voimaan aikaisintaan, kun kaupunginvaltuuston hyväksyvä päätös tämän vuokrasopimuksen mukaisia vuokrausperiaatteita koskien on tullut voimaan.

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

Helsingissä                      kuun                      päivänä 2023

Helsingin kaupunki

x.x

---

DNY Finland Oy

x.x

---

