

# MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupunkiympäristölautakunta X.x.201X §X

VUOKRA-ALUEEN  
KÄYTTÖTARKOITUS

Tontilla 16725/1 bussi- ja raitiovaunuvarikko sekä liikunta-  
toiminta

Lisäksi vuokralaisella on oikeus alivuokrata tontilla  
16725/3 sijaitsevaa, noin 300 m<sup>2</sup>:n suuruista, aluetta Ga-  
sum Oy:lle paineenkorotusaseman toteuttamiseksi.

VUOKRANANTAJA

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

VUOKRALAINEN  
Y-TUNNUS

Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy  
0970139-9

VUOKRA-AIKA

1.6.2022 – 31.5.2052

VUOKRA-ALUE

Helsingin kaupungin tontti 16725/1 ja liitteeseen 1 punai-  
sella merkitty, noin 300 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue tontista  
16725/3  
Kiinteistötunnukset: 91-16-725-1 ja 91-16-725-3  
Pinta-ala: 63 657 m<sup>2</sup> (63 657 m<sup>2</sup> tontilla 16725/1 ja 300 m<sup>2</sup>  
tontilla 16725/3)

# SOPIMUKSEN EHDOT

## 1 §

### Vuokra

Tontista 16725/1 perittävä vuosivuokra on 31.3.2024 saakka 612 646,05 euroa.

Vuokra perustuu eri käyttötarkoitusten mukaisiin rakennusoikeuksiin ja käyttötarkoituksia vastaaviin yksikköhintoihin (ind. 100), jotka on eritelty alla olevassa taulukossa sekä viiden prosentin tuottoon.

Käyttötarkoitus	Rakennusoikeus	Käyttötarkoitusta vastaava yksikköhinta (ind. 100)
Bussivarikko	9 962 k-m <sup>2</sup>	16,17 €/k-m <sup>2</sup>
Raitiovaunuvarikko	23 131,5 k-m <sup>2</sup>	16,17 €/k-m <sup>2</sup>
Liikuntatoiminta	5 373 k-m <sup>2</sup>	9,80 €/k-m <sup>2</sup>

Huhtikuun 1. päivästä 2024 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 29 388,86 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuokralainen saa toteuttaa tontille 16725/1 enintään yllä sanottujen vuokranmääräytymisperusteiden suuruiset (yhteensä 38 466,50 k-m<sup>2</sup>) rakennukset.

Lisäksi tontilla 16725/3 sijaitsevasta lisäalueesta peritään erillistä vuosivuokraa, joka on 31.3.2024 saakka 3 060,00 euroa.

Huhtikuun 1. päivästä 2024 alkaen erillisvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 151,49 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

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

## 2 §

Lohkomiskustannukset Vuokralainen vastaa tontin lohkomiskustannuksista.

## 3 §

Siirto-oikeus Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

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

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

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

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

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

Vuokraoikeuden siirron yhteydessä vuokralainen on velvollinen antamaan uudelle vuokralaiselle selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta.

## 4 §

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

Edellä mainitusta riippumatta vuokralaisella on oikeus alivuokrata tontilla 16725/3 sijaitsevaa, liitteeseen 1 merkittyä, noin 300 m<sup>2</sup>:n suuruista

aluetta Gasum Oy:lle paineenkorotusaseman toteuttamiseksi ja asema-kaavan muutoksessa nro 11865 mlh-merkinnällä osoitettua osaa tontista 16725/1 Gasum Oy:lle maakaasun jakeluasemaa varten.

## 5 §

### Vakuudet

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Vuokravakuutta ei vaadita vuokralaiselta niin kauan kuin se kuuluu Helsingin kaupunkikonserniin.

### Kiinnitykset

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

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

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.

### Pantin tuotto

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään tällöin vakuutena olevalle pankkitalletukselle maksettavaa korkoa samoin kuin huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

Jos vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen perustuvan maksuvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus saada edellä mainittu huoneenvuokra välittömästi huoneenvuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen.

## 6 §

Piirustukset

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksyttäväksi.

## 7 §

Rakentamis-  
velvollisuus

Tontilla 16725/1 sijaitsee jo 15 335 k-m<sup>2</sup> suuruinen bussivarikkorakennus, joka sisältää 5 373 k-m<sup>2</sup> liikuntatilaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokra-ajan alkaessa tontilla 16725/1 on toteutunutta rakennusoikeutta yhteensä 16 343 k-m<sup>2</sup>, josta vuokralaisen sallitaan purkaa bussivarikkokäytössä olevia rakennuksia yhteensä 1 008 k-m<sup>2</sup>.

Vuokralaisella on lisäksi oikeus rakentaa tontille 16725/1 noin 23 131,5 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen raitiovaunuvarikko.

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava vuokra-alueelle vähintään vesikattovaiheeseen kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Rakennusta ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

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

## 8 §

Maa-ainekset ja puut

Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kulluttamaan 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.

## 9 §

Hoitovelvollisuus

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

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

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

## 10 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito-velvollisuus

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Siihen asti, kunnes alueen asemakaava on vahvistettu ja katu on luovutettu tai katsottava luovutetuksi yleiseen käyttöön, vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä, että vuokra-alueen kohdalla pidetään kunnossa ja puhtaana puolet alueeseen rajoittuvaan tiemaahan kuuluvan, yleistä liikennettä varten kuntoonpannun tien leveydestä ja sen lisäksi kuntoonpannulta tieltä vuokra-alueelle johtavat tieosat. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekoitus.

Vuokralainen voi eri sopimuksella antaa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi.

## 11 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

### Vuokra-alue tontilla 16725/1

Tontista 16725/1 on ollut voimassa aiempi vuokrasopimus, joka alkoi 1.1.1994 (sopimusnumero 16548). Sopimuksen ajalta on peräisin vuokra - alueella sijaitsevat rakennukset.

Vuokra-alueen pilaantunutta maaperää on kunnostettu vuosina 2006-2008. Mikäli vuokra-alueella havaitaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan alueen puhdistamisesta sekä

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen jäljempänä tässä sopimuksessa sanotut vuokra-alueen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

Vuokra-alue tontilla 16725/3 sekä sopimuksen lisäehdoissa §:ssä 23 mainittu putkistoalue ja §:ssä 24 mainittu nauha-anturan alue

Tontille 16725/3 sijoittuvien vuokra-alueen sekä putkistoalueen ja nauha-anturan osalta (lisäehdot § 23 ja § 24) vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei em. alueilla aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta tai jätteiden poistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Vuokranantaja ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista

## 12 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue vuokralaisen toimesta eikä muutoin pilaannu.

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

## 13 §

## 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.

## 14 §

### Yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle tai sen yli.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Kaupunki korvaa vuokramiehelle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa varaamaan vuokra-alueelta tilan muuntamoa varten.

## 15 §

### Kunnallistekniikka

Kaupunki rakentaa vuokra-aluetta palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

## 16 §

### Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

## 17 §



## Toimenpiteet vuokra-ajan päätyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksiin sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

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

Mikäli vuokra-alueella todetaan pilaantuneisuutta, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemmin kään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

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

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

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

## 18 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

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

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

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

## 19 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kuusisataatuhatta (600 000) euroa edellyttäen, että vuokranantaja on kirjallisesti huomauttanut laiminlyönnistä ja varannut vuokralaiselle kohtuullisen ajan korjata menettelynsä sopimusvelvoitetta vastaavaksi.

## 20 §

Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle ja kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

## 21 §

Aiempi käyttö

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

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittämisen ja tontit palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Lisäksi tontin 16725/1 osalta edellytyksenä on, että edellä mainitut rakenteet ovat peräisin ennen ensimmäistä vuokrausta 1.1.1994. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

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

## 22 §

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.

Lisäehdot

## 23 §

Uudelleen vuokrattavaan alueeseen kohdistuva aiempi pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 21951, vuokraustunnus L1116-21) vuokranantajan ja vuokralaisen välillä merkitään päättyneeseen 31.5.2022.

## 24 §

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa kustannuksellaan likimäärin liitteen 1 mukainen (liilalla merkitty alue) maanlainen putkisto tontille 16725/3 tulevalle paineenkorotusasemalle kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset –alueet palvelun (RYA) hallinnoimalle varikkoalueelle, edellyttäen että varikon haltija (RYA ja Stara) hyväksyy toteuttamisen ja työn suorittamisen ennallistamistoimenpiteineen.

Katualueen osalta vuokralaisen on haettava putkistolle erikseen sijoituslupa kaupungilta (kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuudelta).

## 25 §

Vuokralaisella on oikeus käyttää liitteeseen 2 merkittyä aluetta tontilla 16725/3 (kiinteistötunnus 91-16-725-3) kulkuyhteytenä (alue 1). Alueelle tulevan poistumistien rakennus-, yllä- ja kunnossapito- ja perusparannuskustannuksista vastaa tontin 16725/1 (kiinteistötunnus 91-16-725-1) vuokralainen.

Lisäksi edellä mainittu kulkuyhteysalue toimii osittain tontille 16725/1 sijoitetun dieselsäiliön suoja-alueena (alue 3).

Tontin 16725/1 vuokralaisella on oikeus sijoittaa tontilleen tulevan rakennuksen perustusten nauha-antura tontille 16725/3 siten, että se ulottuu noin 2 metriä tontille 16725/3 karttaliitteessä esitetyllä alueella (alue 2). Nauha-anturan yläpinnan korkotaso (+13.10) on n. 5 m nykyi-

sen maanpinnan alapuolella (+18.10). Alueelle tulevan rakenteen rakennus, yllä- ja kunnossapito- ja peruseräparannuskustannuksista vastaa tontin 16725/1 vuokralainen.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan rakentamistöiden aikaisista järjestelyistä tontin 16725/3 haltijan kanssa.

Alueella ei ole tiedossa maaperän pilaantuneisuutta. Mikäli anturan sijoittamisen yhteydessä kuitenkin ilmenee maaperän pilaantuneisuutta, on vuokralainen velvollinen sopimaan pilaantuneen maan puhdistamisvastuista tontin 16725/3 haltijan kanssa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan rakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfalttoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

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

Tämän vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisen tulee purkaa tontin ulkopuolella sijaitsevat, omistamansa rakenteet ja ennallistaa alue samoin ehdoin, kuin vuokra-alueellakin.

**Liitteet:**

1. Kartta tontilla 16725/3 sijaitsevasta, noin 300 m:n suuruisesta, vuokra-alueesta ja paineenkorotusasemaan liittyvästä putkistosta
2. Kartta nauha-anturan sijoittamisesta ja kulkuyhteydestä

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

Helsingissä                      kuun                      päivänä 201X

Helsingin kaupunki

Laura Mäkituomas  
Tiimipäällikkö  
Sopimukset ja toiminnanohjaus

---



Sisältö: Maanvuokrasopimuksen liite  
Ruskeasuo, Hakamenkuja 1,  
Vuokra-alue 300m2 ja putkisto

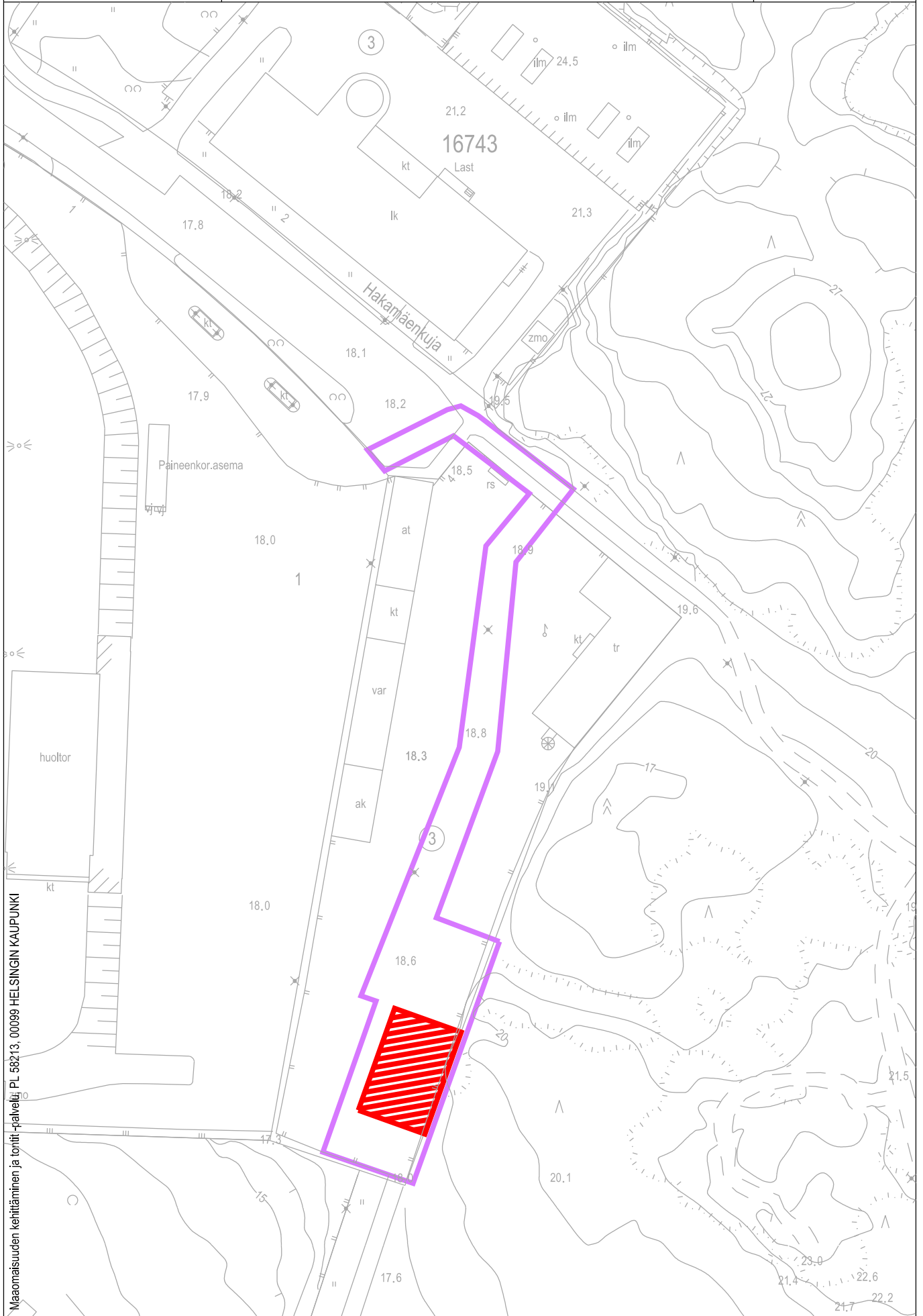
22.9.2021 / 6000\_jitteet.3d

LIITE 1

L1116-38

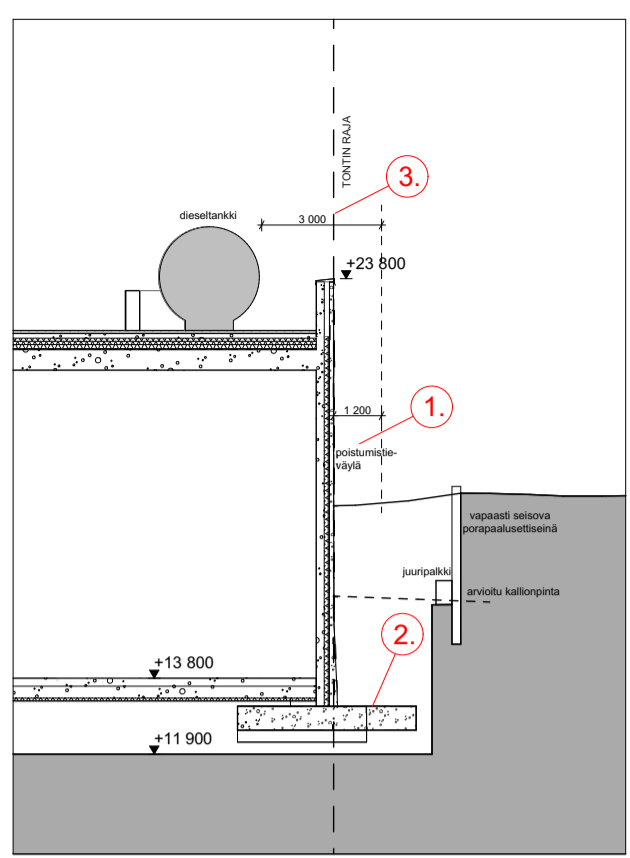
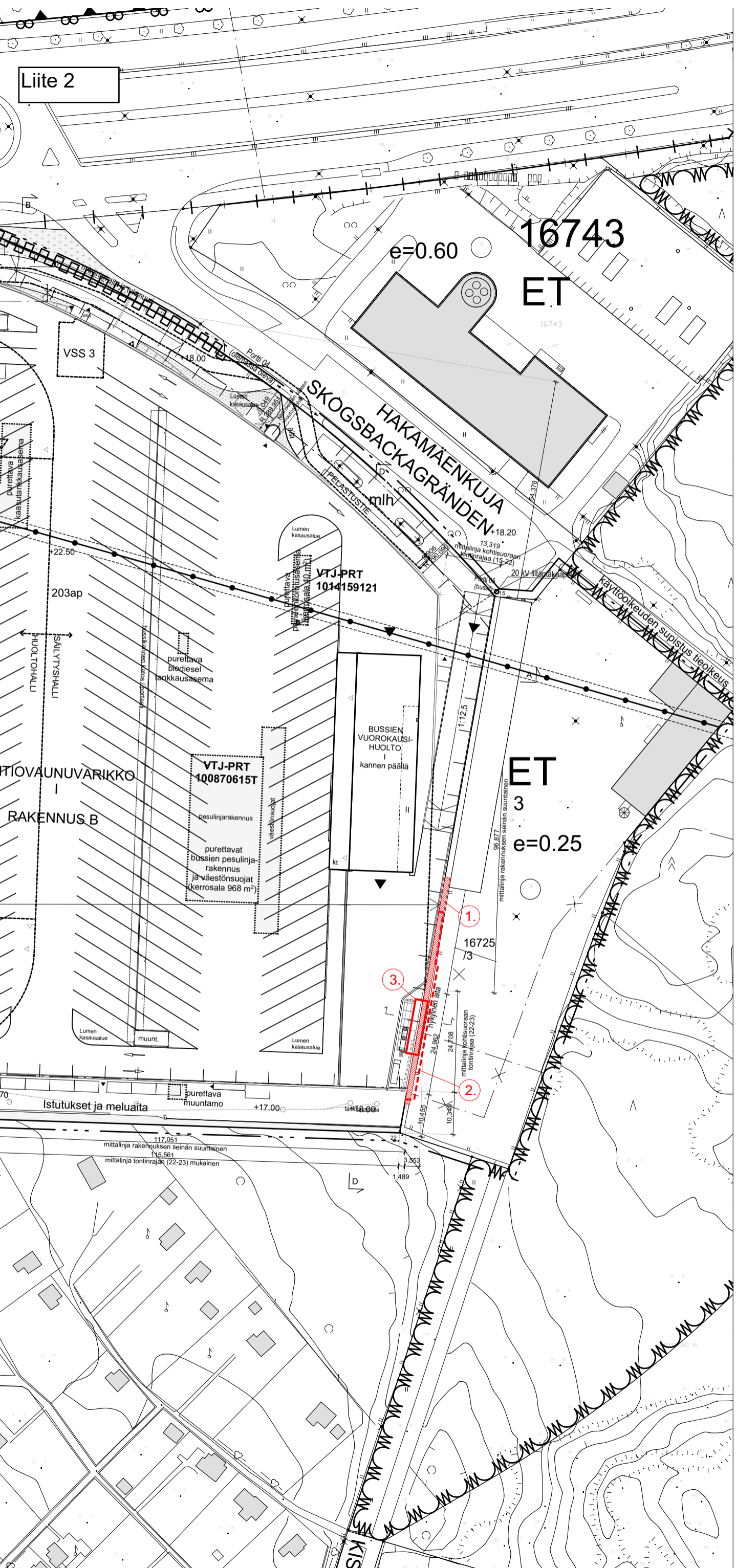
Mittakaava:

1:1000



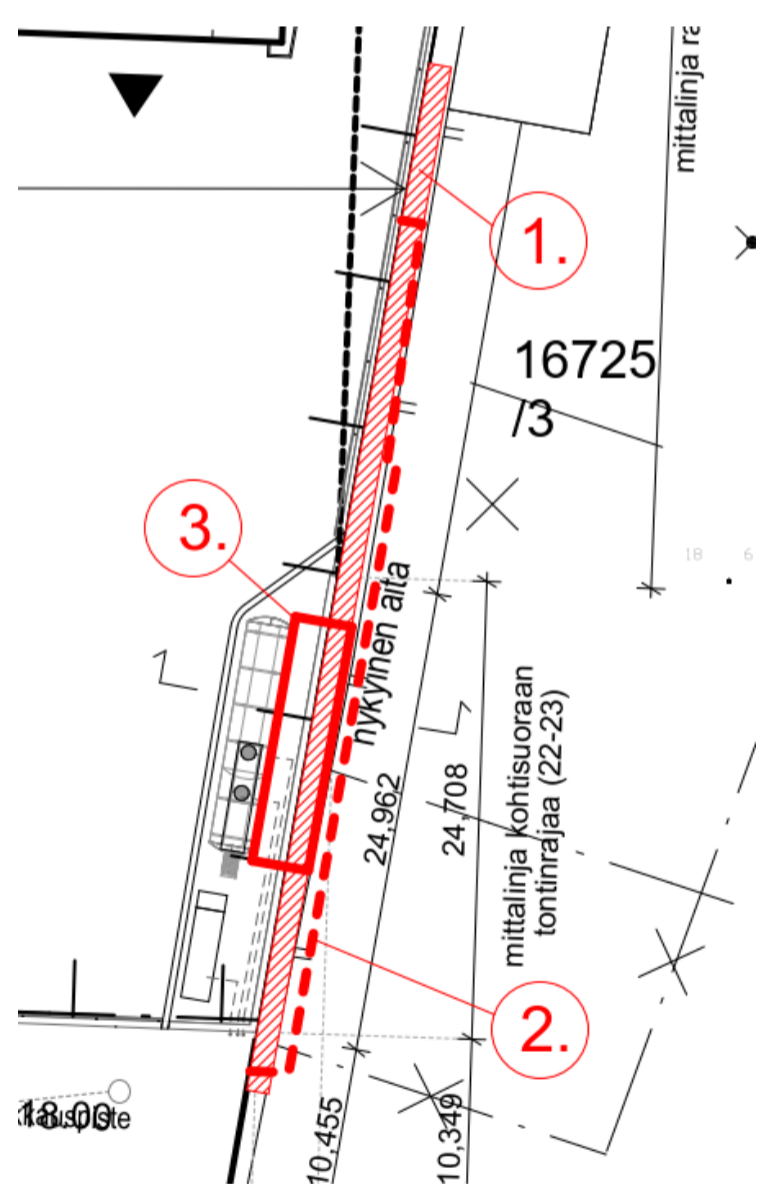
Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelut, PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Liite 2



LEIKKAUSOTE 1:100

Lähikuva alueista (ei mittakaavaa)



Kaupunginosasto	Korttelialue	Tontti/Riv.	Viranomaisten arkkitehtimerkintöjä varten
Ruskeasu	16725	1	
Paikannimistö	Uudisrakennus	Liite	Jukka, rno
Rakennuslupa			
Rakennuskohteen nimi ja osoite	Ruskeasuon ratiiovaunuvarikko		
	Nauventie 3		
	00280 Helsinki		
		Rasitteet, asemapiirustus ja leikkaus	1:100, 1:500
		Suunnitelma- ja piirustusnumero	Revisio
<b>ARK</b>	<b>ARK 002 003</b>		
Päivä	Vastuullinen suunnittelija	Suunnittelija	