

Liite 1:

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja ehtojen lisääminen sopimukseen (Vartiokylä, tontti 45141/1 ja 45141/2)

1

Uusi vuokra-alue on asemakaavan nro 12327 mukainen tontti 45141/2 (pinta-ala 17 464 m² ja osoite Yläkiventie 12).

Uusi vuokra-alue on esitetty karttaliitteessä (liite 2).

2

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai tontille rakennetaan lisää kerrosalaa, muutospirustukset on esitettävä Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

Todettakoon, että tällä päätöksellä tehtävä vuokra-alueen pinta-alan muutos ei johda vuokran määrän tarkistamiseen.

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavaa nro 12327, ellei siihen myönnetä poikkeuksia.

Edellä mainitun vuokra-alueen muutoksen yhteydessä vuokra-alueesta poistuu tontit 45141/3 ja 4. Vuokralainen vastaa kyseisen alueen (45141/3 ja 4) maaperän pilaantumisesta, mikäli pilaantuminen on tapahtunut (vuokralaisen) vuokra-aikana.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin "Toimintaohje vuokrasopimuksen päättyessä" –toimintaohjetta (11.11.2019) vuokra-alueesta poistuvan alueen osalta (tontit 45141/3 ja 4).

5

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, Sitowise Oy, 15.7.2019), jossa on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

6

Todetaan, että alla oleva (kohta 6) korvaa 20.6.2006 (449 §) päätetyssä ja 27.7.2006 allekirjoitetussa sopimusmuutoksessa vuokrasopimukseen lisätyn kohdan 6 §.

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Maaperän pilaantuminen

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. Vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi, mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on 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 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.

Lunastus

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

Kun vuokra-aika päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi.

Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana.

Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Jos vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy kaupungin velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä olevat vuokralaisen rakennukset on kiinnitetty velasta, suorittaa kaupunki, kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa, edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

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 lunastushinnasta tai vuokralaiselta.

Lunastamatta jäävä omaisuus

Milloin kaupunki on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi vuokra-alueen uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut lunastamatta jäävää omaisuutta sekä puhdistanut ja siivonnut vuokra-alueita, 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.

Käyttökorvaus

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.

7

Maanalaiset rakenteet

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

8

Maalämpö- ja porakaivot

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-alueelle sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden,

laitteiden tai vastaavien (jäljempänä lämpökaivot) toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja vuokrasopimuksessa olevia ehtoja.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että vuokra-alueen alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää lämpökaivojen sijoittamisen vuokra-alueelle. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien ja haltijoiden suostumusta lämpökaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään kaupungilta vuokra-alueen osan, johon lämpökaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa vuokra-alueelle tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä lämpökaivoja seuraavin ehdoin:

- Lämpökaivot sijoitetaan Johtotietopalvelun määrittämälle sallitulle alueelle.
- Lämpökaivot voidaan sijoittaa sallitun alueen ulkopuoliselle vuokra-alueen osalle, mikäli naapurikiinteistön omistaja, mahdollinen haltija ja mahdollinen maanalaisen esteen/tilan haltija sen poikkeuksellisesti sallii (jäljempänä naapurin suostumus).
- Lämpökaivojen sijoittamiseen on myönnetty toimenpide- tai rakennuslupa.
- Sijoitettaessa lämpökaivoja naapurin suostumuksen edellyttävälle alueelle ensimmäiset 100 metriä on porattava suoruusporausmenetelmällä.
- Mikäli vuokralainen on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut lämpökaivot Johtotietopalvelun määrittelemän sallitun alueen ulkopuolelle tai naapurin suostumuksen vastaisesti, vuokralainen on vuokranantajan ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan haltijan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot ja täyttämään lämpökaivot vuokranantajan antamien ohjeiden mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa lämpökaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa vuokranantajan vuokralaiselle toimittamasta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta.

- Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot irtisanomisajan loppuun mennessä.
- Tällöin vuokranantaja vastaa kustannuksellaan lämpökaivojen täyttämisestä.
- Tällöin vuokranantaja ja/tai sen määräämä on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle lämpökaivojen ja niiden lämmönkeruulaitteistojen teknisen nykyarvon (jälleenhankinta-arvo 40 vuoden tasapoisto-olettamalla alentaen, kuitenkin vähintään 15 % jälleenhankinta-arvosta).
- Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole edellä mainittua velvollisuutta lämpökaivojen täyttämiseen eikä mainittujen korvausten suorittamiseen, mikäli lämpökaivot on toteutettu alueelle, joka on vuokrasopimuksen allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olevassa maanalaisessa yleiskaavassa tai jo tuolloin nähtävillä olleessa maanalaisen yleiskaavan muuttamista koskevassa luonnoksessa/ehdotuksessa/kaavaselostuksessa määritetty kallioresurssialueeksi. Tällöin mainituista kustannuksista vastaa vuokralainen.

Autopaikat

Tontteja 45141/2, 3, 4 sekä tontteja 45142/18 ja 19 palveleva yhteinen pysäköintihalli sijaitsee tontilla 45141/2. Tontti 45141/2 vastaa pysäköintihallin hallinnasta.

Pysäköintihallissa on yhteensä 122 autopaikkaa. Autopaikat pysäköintihallissa jakaantuvat seuraavasti:

Tontti	Autopaikkoja pysäköintihallissa
45141/2	69
45141/3	13
45141/4	11
45142/18	12
45142/19	17
Yhteensä	122

Edelleen tontille 4514/2 sijoitetaan maantasoon autopaikkoja seuraavasti:

- tontti 45141/3 sijoittaa kaksi (2) vierasautopaikkaa,
- tontti 45141/4 sijoittaa kaksi (2) vierasautopaikkaa,
- tontit 45142/18 ja 19 eivät sijoita autopaikkoja maantasoon tontille 45141/2.

Vuokralainen on velvollinen sallimaan tonttien 45141/3 ja 4 sekä tonttien 45142/18 ja 19 autopaikkojen sijoittamisen vuokra-alueelle (tontti 45141/2). Vuokralainen on edelleen velvollinen osaltaan laatimaan autopaikkojen toteuttamisen ja käytön kannalta tarvittavat rasite/yhteisjärjestelysopimukset.

10

Rasite- ja yhteissopimusjärjestelyt

Tonttien 45141/2, 45141/3 ja 45141/4 sekä 45142/18 ja 45142/19 välillä tullaan laatimaan rasitesopimus/rasitesopimuksia koskien muun muassa kulku- ja pelastusyhteyksiä, autopaikkojen sijoittamista, leikki- ja piha-alueita sekä jätepisteitä.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan laatimaan mainitut sopimukset.

Rasitesopimus/sopimukset tullaan liittämään osaksi tontin pitkäaikaista maanvuokrasopimusta.

Todetaan lisäksi, että vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

11

Todetaan, että asemakaavan nro 12327 mahdollistamat täydennysrakentamistontit (ns. uudet tontit) 45141/3 ja 4 sekä 45142/19 on vuokrattu pitkäaikaisesti 31.12.2080 saakka. Uusien tonttien autopaikkoja on sijoitettu edellä kohdassa 9 mainitun mukaisesti tontille 45141/2 toteutettuun pysäköintilaitokseen sekä myös maantasoon.

Edellä mainittujen velvoiteautopaikkojen osalta on oleellista, että myös tontin 45141/2 maanvuokrasopimus on voimassa yhtä pitkän aikaan kuin ns. uusienkin asuntotonttien. Kaupunki sitoutuu siten vuokralaisen niin halutessa uusimaan vuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä (31.12.2035) ainakin 31.12.2080 saakka tuolloin voimassa olevien periaatteiden mukaisesti. Mikäli vuokralainen ei jostain syystä haluaisi vuokra-ajan päättyessä uusia maanvuokrasopimusta, kaupunki sitoutuu edesauttamaan mainittujen velvoiteautopaikkojen pysyvyyden varmistamista sopimus/kaavoitusmuutoksin. Todetaan, että kaavoitukselta on pyydetty kannanotto tontin 45141/2 vuokra-aikaan (vuokrasopimuksen uusiminen sopimuksen päättyessä 31.12.2080 saakka) ja kaavoitus puoltaa edellä esitettyä.

12

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.