

Esisopimus maanvuokrasopimuksen päättämisestä kesken vuokrakauden sekä ehdot koskien korvaavaa sopimusta

1. Sopijapuolet

Vuokranantaja: Helsingin kaupunki
Y-tunnus: 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala

jäljempänä myös "Kaupunki"

Vuokralainen: Helsinki Stadion Management Oy
Y-tunnus: 1544014-8
Urheilukatu 5
00250 Helsinki

jäljempänä myös "HSM Oy"

2. Sopimuksen kohde

Tämän sopimuksen kohteena on kesken vuokrakauden päätettävä maanvuokrasopimus, joka koskee Töölön Pallokenttää numero 7. Päätettävän sopimuksen tiedot:

- Vuokranantaja: Helsingin kaupunki, liikuntalautakunta
- Vuokralainen: Helsinki Stadion Management Oy
- Sopimusnumero: 2013-6126
- Vuokra-alue:
 - o Töölön Pallokenttä, kenttä 7
Urheilukatu 7, 00250 Helsinki
Kiinteistötunnus 91-14-9904-100-3, pinta-ala 6 497 m²
- Vuokra-aika: 1.4.2014-31.3.2029

Lisäksi tämän sopimuksen liitteenä 3 on ehdot, joilla Kaupunki tulee vuokraamaan HSM Oy:lle Pallokentän numero 6, samalla kun Pallokenttää numero 7 koskeva sopimus päätetään.

Sopimuksen kohteena olevat alueet (Pallokentät numero 6 ja 7) ilmenevät liitteenä 2 olevasta kartasta.

3. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Liikuntalautakunta päätti 20.3.2014 (§ 58) vuokrata HSM Oy:lle 6 497 m²:n suuruisen alueen Helsingin kaupungin Taka-Töölön kaupunginosassa sijaitsevan Töölön Pallokentän numero 7 jalkapallotoimintaa varten. Vuokrasopimus on allekirjoitettu 8.4.2014. Vuokralainen on toteuttanut vuokra-alueen vuokrasopimuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus päätti 27.6.2016 (§ 655) varata Projekti GH Oy:lle Taka-Töölön alueelta noin 69 300 m²:n suuruiset maanpäälliset ja noin 83 000 m²:n maanalaiset alueet Garden Helsinki –hankkeen jatko suunnittelua, toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista, arkkitehtuurikilpailua sekä asemakaavoitusta varten 31.12.2018 saakka. Kaupunginhallitus päätti 8.1.2018 (§ 14) muuttaa ja

täydentää em. Projekti GH Oy:lle tehtyä suunnitteluvarauspäättöstä muun muassa siten, että uusi varausalue käsittää HSM Oy:lle pitkäaikaisesti vuokratun Töölön Pallokentän numero 7. Kyseisen alueen luovuttaminen Helsinki Garden –hanketta varten edellyttää muun muassa sitä, että Pallokenttä numero 7 vapautetaan Kaupungin hallintaan.

Samalla kaupunginhallitus päätti, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee huolehtia siitä, että erityisesti jalkapallon toimintaedellytykset alueella säilyvät tai paranevat tulevaisuudessa. Jalkapallon toimintaedellytyksien turvaamiseksi esimerkiksi Töölön Pallokentällä numero 1 toteutetaan peruskorjaus, mikä mahdollistaa kyseisen Pallokentän nykyistä laajemman ympärivuotisen käyttämisen, vastaavasti kuin Pallokentällä numero 6.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia edellytyksistä, joilla HSM Oy sitoutuu luovuttamaan Pallokentän numero 7 hallinnan Kaupungille sekä periaatteista, joiden mukaisesti Kaupungin ja HSM Oy:n välillä päätetään ennenaikaisesti Töölön Pallokenttää numero 7 koskeva maanvuokrasopimus. Tällä sopimuksella sovitaan myös niistä ehdoista, joilla Kaupunki luovuttaa Pallokentän numero 6 HSM Oy:lle. Pallokentän numero 7 maanvuokrasopimuksen päättämisessä sekä Pallokentän numero 6 maanvuokrasopimuksessa noudatetaan tämän sopimuksen mukaisia ehtoja.

4. Pallokentän numero 7 maanvuokrasopimuksen päättäminen ja hallinnan luovutus

Sopijapuolet sitoutuvat tekemään sopimuksen Pallokentän numero 7 maanvuokrasopimuksen päättämisestä kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Kaupunki on kirjallisesti ilmoittanut tarvitsevansa aluetta Pallokentällä numero 7 suoritettavia maanrakennus ja muita töitä varten. Sopimuksen päättämisestä laaditaan sopijapuolten kesken erillinen sopimus. Edellä mainitusta huolimatta, HSM Oy:llä on oikeus liitteenä 1 olevan sopimuksen mukaista korvausta vastaan käyttää Pallokenttää numero 7 maanvuokrasopimuksen päättämisen jälkeen, enintään siihen saakka jolloin Kaupunki tai tämän määräämä ryhtyy suorittamaan kentällä maanrakennus ja muita töitä.

HSM Oy on tietoinen ja hyväksyy sen, että Pallokentillä numero 6 ja 7 joudutaan suorittamaan maanrakennustöitä yhtäaikaisesti ennen Pallokentän numero 6 käyttöönottoa, jolloin molemmat Pallokentät ovat poissa käytöstä. Mikäli molemmat Pallokentät ovat yhtäaikaisesti poissa HSM:n käytöstä yli viisi (5) kuukautta, Kaupungin osoittama taho on velvollinen suorittamaan HSM Oy:lle korvausta 3000 euroa kultakin alkavalta vuorokaudelta. Selvyyden vuoksi todetaan, että korvaus suoritetaan viisi (5) kuukautta ylittävältä ajalta. Mainitun viiden kuukauden käyttökatkoksen tulee ajoittua aika välille toukokuu-syyskuu.

Hallinnan luovutuspäivänä Pallokentällä numero 7 sijaitsevat perustukset, tekonurmi sekä kaikki muut rakenteet, laitteet ja vastaavat siirtyvät Kaupungin omistukseen. Näihin liittyvistä korvauksista on määrätty tyhjentävästi jäljempänä kohdassa 6.

5. Töölön Pallokentän numero 6 vuokraaminen ja rakennus- tai toimenpideluvan hakeminen

Samalla kun Pallokenttää numero 7 koskeva maanvuokrasopimus päätetään, Kaupunki vuokraa HSM Oy:lle Pallokentän numero 6 jalkapallotoiminnan ja muun liikuntatoiminnan harjoittamista varten 15 vuodeksi liitteenä 3 olevan sopimuksen mukaisin ehdoin. Liitteenä 3 olevaa sopimusta täydennetään vuokraushetkellä tarvittavilta osin, kuten vuokra-ajan alkamisen ajankohdan ja muilta vastaavilta osiltaan. Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että Kaupunki tai tämän määräämä suorittaa vuokra- aikana tämän sopimuksen kohdassa 6 mainitut rakentamistoimenpiteet vuokrasuhteen aikana.

Kaupunki tai tämän määräämä vastaa Pallokentän numero 6 toteuttamisesta, siltä osin kuin jäljempänä kohdassa 6 todetaan. Siltä osin kuin kyse ei ole kohdassa 6 mainituista toimenpiteistä, vastaa HSM Oy vuokra-alueen toteuttamisesta ja käytöstä kokonaisvastuuperiaatteen mukaisesti, mikä tarkoittaa että HSM Oy on esimerkiksi velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan alueen rakentamisesta sen käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon (ml. ylipainehalli ja sen tarvitsemat tekniset laitteet) ja hankkimaan kaikki toimintansa edellyttämät viranomaisluvut, ellei tässä sopimuksessa ole jonkin asian osalta erikseen toisin sovittu.

Ylipainehallia koskeva rakennus- tai toimenpidelupahakemus sekä luvan hakemista varten tarvittava materiaali valmistellaan yhteistyössä Kaupungin ja HSM Oy:n välillä. Sopijapuolet ovat velvollisia myötävaikuttamaan rakennus- tai toimenpidelupaa varten tarvittavan materiaalin aktiiviseen tuottamiseen ja suunnittelun edistämiseen. Sopijapuolet vastaavat kumpikin omien kohdissa 5 ja 6 mainittujen toimenpiteidensä osalta suunnittelukustannuksista. Rakennusvalvonnan edellyttämä luvanhakija on velvollinen noudattamaan yhteistyössä valmisteltuja suunnitelmia ja hakemaan rakennus- tai toimenpidelupaa niiden perusteella.

Sopijapuolet ryhtyvät valmistelemaan rakennus –tai toimenpidelupaa varten tarvittavaa materiaalia ja rakennusvalvonnan määrittelemä luvanhakija hakee kyseistä lupaa mahdollisimman pian tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

6. Kaupungin velvollisuudet

Kaupunki tai tämän määräämä toteuttaa Pallokentälle numero 6 tai rasitteenluontoisena asiana pokentän ulkopuolelle rakennettavan ylipainehallin edellyttämät pohjanvahvistustyöt, pohjarakennus- ja perustustyöt, tukimuurin, anturat/sokkelit sekä tekonurmipinnoitteen, suuruudeltaan 100 m x 64 m kokoista jalkapallokenttää sekä ylipainehallia varten. Edellä mainitut Pallokentällä numero 6 suoritettavat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että aluetta pystytään käyttämään kaavan mukaiseen ja tulevan vuokrauksen vaatimaan käyttötarkoitukseen. Edellä mainittujen teknisen laatutason tulee vastata Pallokentälle numero 7 toteutettua laatutasoa, ellei toimivaltainen viranomainen toisin määrää.

Kaupunki suorittaa HSM Oy:lle:

- a) Kertaluontoisena korvauksena Pallokentällä numero 7 sijaitsevan ylipainehallin, sen käytössä olleista teknisistä laitteistoista sekä Pallokentän numero 7 maanvuokrasopimuksen ennaikaisesta päättämisestä yhteensä 635 000 euron suuruisen korvauksen.
- b) Pallokentälle numero 6 toteutettavan ylipainehallin tavanomaisesta poikkeavat hankintakustannukset, kuten kaupunkikuvallisista seikoista sekä alueen ja tilan erityisluonteesta aiheutuvat vaatimukset, jotka johtuvat HSM Oy:stä riippumattomista syistä. Tavanomaisena hankintakustannuksena kyseisessä hankkeessa pidetään 800 000 euron suuruisia kustannusta.

Kaupunki maksaa tässä sopimuksessa sovitun korvauksen HSM Oy:lle 14 vuorokauden kuluessa siitä, kun Pallokenttä numero 7 on luovutettu Kaupungin vapaaseen hallintaan erillistä HSM esittämää laskua vastaan.

7. Pallokenttien rakentaminen

HSM Oy on tietoinen, että Pallokentillä numero 6 ja 7 sekä niiden ympäristössä suoritettavat rakentamistyöt saattavat aiheuttaa tilapäisiä käyttökatkoja ja muuta haittaa Pallokenttien käytölle.

Tilapäisen haitan perusteella HSM Oy:llä ei ole oikeutta maanvuokran alennukseen tai muuhun korvaukseen. Tilapäisellä haitalla tarkoitetaan haittaa, joka estää Pallokenttien käyttämisen kulloinkin enintään viiden vuorokauden ajaksi. Mikäli haitta on edellä mainittua pidempi, Kaupungin osoittama taho on velvollinen suorittamaan HSM Oy:lle korvauksena 3000 euroa kultakin alkavalta vuorokaudelta, siltä ajalta jolloin Pallokenttä numero 6 tai 7 on poissa HSM Oy:n käytöstä. Selvyyden vuoksi todetaan, että korvaus suoritetaan ainoastaan viisi vuorokautta ylittävältä ajalta. Tilapäisen viivästyksen mukaista tilannetta ei sovelletta edellä kohdassa 4 tarkoitettuun viivästyseen.

Kaupunki on tietoinen, että HSM Oy:n hankkeen rakentaminen saattaa osaltaan vaikuttaa ympäröivien alueiden rakentamiseen. Tilapäisen häiriön ja korvausten osalta noudatetaan sovellettavin osin edellä mainittua.

Kaupunki pyrkii osaltaan huolehtimaan siitä, että Pallokentillä numero 6 ja 7 sekä niiden ympäristössä suoritettavista toimenpiteistä aiheutuvat haitat jalkapallotoiminnan harjoittamiselle minimoidaan.

8. Rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on tietoinen, että Töölön Pallokentän numero 6 ja sitä ympäröivien alueiden sekä niille sijoitettavien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden toteuttaminen ja käyttö edellyttävät ko. alueiden omistajien/vuokralaisten välillä laadittavia rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksia. Mainitut sopimukset tulee esittää vuokranantajan hyväksyttäväksi.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksessa on sovittava muun ohella alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämien pelastus- ja poistumisreittien, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta. Tämän sopimuksen valmistelun yhteydessä on havaittu seuraavat rasitetarpeet (listaus eli ole tyhjentävä):

- Ylipainehallin kiinnittyminen pallokentän pohjoispuolella sijaitsevaan Garden Helsinki hankkeen tukimuriin;
- Ylipainehallin tarvitsemien teknisten tilojen ja laitteiden sekä varastotilojen sijainti kentän pohjoispuolella olevassa tukimuurissa;
- Garden Helsinki -hankkeen tarvitsema hätäpoistumistie pallokentän 6 alueelle;
- Garden Helsinki -hankkeen pohjavedenohjausta koskevat rakenteet pallokentän 6 alueella;
- Garden Helsinki -hankkeen Porapaaluseinän sijoittaminen pallokentän 6 alueelle; ja
- Garden Helsinki -hankkeen Porapaaluseinän ankkureiden toteuttaminen kentän 6 alueelle.

Rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset laaditaan mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla ottaen huomioon molempien sopijapuolten tarpeet ja siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän haitan periaate).

9. Vahingonkorvaus

Mikäli tämän sopimuksen sopijapuolet eivät noudata tässä sopimuksessa sovittua, on sopimusta rikkonut sopijapuoli velvollinen korvaamaan rikkomuksensa seurauksena aiheutuneet kaikki vahingot.

10. Sopimuksen muuttaminen

Tähän sopimukseen tehtävät muutokset tulee sopijapuolten välillä tehdä kirjallisesti ja kummankin sopijapuolen tulee allekirjoituksellaan hyväksyä muutokset.

11. Erimielisyydet

Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, voidaan asia saattaa Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Tällöin noudatetaan Suomen lakia.

12. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan sopijapuolten välisin allekirjoituksin.

Tämä sopimus katsotaan päättyneeksi ilman eri toimenpiteitä, kun sopimukset Pallokentän numero 7 maanvuokrasopimuksen päättämisestä ja Pallokentän numero 6 vuokraamisesta ovat allekirjoitettu sekä Pallokenttä numero 1 on peruskorjattu kohdassa 3 mainitulla tavalla. Mikäli edellä mainittuja sopimuksia ei ole allekirjoitettu viimeistään 30.4.2023 mennessä, päättyy tämä sopimus välittömästi ilman eri toimenpiteitä. Sopimuksen päättyttyä kummallakaan sopijapuolista ei ole mitään vaatimuksia toista sopijapuolta kohtaan tämän sopimuksen perusteella.

Helsinki xx.xx.xxxx

Helsingin kaupunki

Helsinki Stadion Management Oy

Liitteet

Liite 1	Päätettävä maanvuokrasopimus
Liite 2	Liitekartta (Pallokentät 6 ja 7)
Liite 3	Pallokentän 6 maanvuokrasopimusluonnos