

Muutokset vuokrasopimukseen nro 22820

1 Vuokralaiset

Vuokralaisina ovat 16.9.2020 alkaen yhteisesti määräosin

- 1 Asunto Oy Helsingin Suursuontie 14 (määräosa 1505/2600)
(Y-tunnus 0120813-7)
- 2 Asunto Oy Helsingin Maunulan Tähti (määräosa 1095/2600)
(Y-tunnus 3150066-5)

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrasopimuksessa ilmaisulla vuokralainen tarkoitetaan kaikkia vuokralaisia yhdessä, ellei vuokrasopimuksessa ole jonkin kohdan osalta toisin erikseen sovittu.

2 Yhteisvastuu

Vuokralaiset vastaavat omasta ja toistensa puolesta (yhteisvastuullisuus) vuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä koko vuokra-alueen osalta vuokranantajalle, ellei vuokrasopimuksessa ole jonkin kohdan osalta toisin erikseen sovittu.

3 Hallinnanjakosopimus

Vuokralaiset ovat velvolliset noudattamaan vuokra-aluetta koskevaa 9.11.2020 päivättyä hallinnanjakosopimusta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että hallinnanjakosopimus on vuokralaisten välinen sopimus ja että hallinnanjakosopimuksesta riippumatta vuokranantajan ja vuokralaisten välillä noudatetaan edellä mainitun 2. kohdan mukaisia vuokrasopimuksen yhteisvastuullisuutta koskevia ehtoja.

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään hallinnanjakosopimuksen tarkoittamien oikeuksien toteuttamisesta, eikä sopimuksesta aiheutuvista tai sen tarkoittamista velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

4 Kiinnitykset

Muutetaan vuokralaisten tekemän vuokra-alueen hallinnanjakosopimuksen perusteella vuokrasopimuksen kiinnityspykälä (5 §) kuulumaan seuraavasti:

Vuokralaiset ovat velvolliset hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Vuokralaisten on haettava kustannuksellaan parhaalle etusijalle vahvistettavat kiinnitykset kuhunkin hallinnanjakosopimuksella jaetun vuokra-alueen vuokraoikeuden määräänsä ja määräänsä mukaisella vuokra-alueella oleviin rakennuksiin kunkin kiinnityksen ollessa suuruudeltaan seitsemänkymmentyhdeksäntuhatta sata (79 100) euroa.

Samalla vuokralaiset määräävät, että todistuksina edellä mainituista kiinnityksistä saatavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on annettava Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle.

Mikäli maanvuokraa korotetaan, vuokranantajalla on oikeus kaikissa tapauksissa vuokranantajan määrittelemään vuokran korotusta vastaavaan parhaalla mahdollisella etusijalla olevaan kiinnitykseen. Vuokralaiset ovat velvollisia hankkimaan pantinhaltijoilta suostumukset edellä mainittuihin vuokranantajan hyväksi tehtäviin muutoksiin.

Panttaussitoumus

Vuokralaiset luovuttavat edellä mainitut panttikirjat kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

Mikäli vuokralaiset jättävät tähän sopimukseen perustuvat edellä mainitut eräänntyneet maksut maksamatta, vuokranantajalla on oikeus vuokralaisia enempää kuulematta, voimassa olevan lain mukaisesti hakea joko molempien tai toisen panttioikeuden nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Pantin tuotto

Vuokralaisten antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään esimerkiksi huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

Jos vuokralainen laiminlyö vuokrasopimukseen perustuvat maksuveloitteen, vuokranantajalla on oikeus saada edellä mainittu huoneenvuokra välittömästi huoneenvuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen.

5 Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Lisätään maanvuokrasopimuksen 17 §:än (toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä) seuraava ehto:

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-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.

6 Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä mahdollisia rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mainituissa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan vuokra-alueella asemakaavaan tai suunnitelmiin mahdollisesti merkittyjen yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varattujen vuokra-alueen osien käyttämisen asemakaavan tai suunnitelmien osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen. Lisäksi tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan mainitut vuokra-alueen osat sekä kustannuksellaan pitämään ne kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Lisäksi kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia tontilla viemäritunneleita, maanalaisia johtoja tai vastaavia asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla tontin osilla. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta-yksikön kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) hyväksyttäväksi.

Mikäli mainitut tontit ja yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainitussa sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistön toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

Mikäli tontin vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa tonttia koskevat rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden vuokralaisen vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten ja tämän vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

7 Maalämpö- ja porakaivot ym.

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 suorusporausmenetelmällä.
- 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 kallioresurssi-alueeksi. Tällöin mainituista kustannuksista vastaa vuokralainen.

8 Vuokralaiskohtaiset ehdot, määräosan 1505/2600 vuokralainen (Asunto Oy Helsingin Suursuontie 14)

Autopaikat

Määräosan 1505/2600 vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan ja sijoittamaan po. määräosaa palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (12 kpl) hallinnanjakosopimuksen mukaisesti maantasoisina hallitsemalleen vuokra-alueen osalle.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun määräosan asukkaiden käytössä.

Vuokralainen vastaa kaikista po. määräosaa koskevien velvoiteautopaikkojen järjestämisestä toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

9 Vuokralaiskohtaiset ehdot, määräosan 1095/2600 vuokralainen (Asunto Oy Helsingin Maunulan Tähti)

Rahoitus- ja hallintamuoto

Määräosan 1095/2600 vuokralainen on velvollinen toteuttamaan uudisrakennukseen valtion korkotukemia (lyhyt korkotuki) vuokra-asuntoja.

Vuokrasopimusta ei saa irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän rakentamiseen myönnetyn korkotukilainan voimassaoloaikana.

Tänä aikana ei sovelleta maanvuokrasopimuksen 5 §:n pantin tuottoa koskevia säännöksiä.

Rakentamisvelvollisuus

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava vuokra-alueelle kahden (2) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen muutoksen allekirjoittamisesta lukien.

Autopaikat

Määräosan 1095/2600 vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan ja sijoittamaan po. määräosaa palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (10 kpl) hallinnanjakosopimuksen mukaisesti vuokra-alueelle toteutettavaan kannenalaiseen pysäköintilaitokseen ja yhden autopaikan maantasoisena hallitsemalleen vuokra-alueen osalle.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun määräosan asukkaiden käytössä.

Vuokralainen vastaa kaikista po. määräosaa koskevien velvoiteautopaikkojen järjestämisestä, toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

10 Muut asiat

Muutoin noudatetaan vuokrasopimuksen entisiä ehtoja.