

Liite 1**Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja ehtojen lisääminen sopimukseen (Vallila, tontti 22556/2, tuleva tontti 22556/5)**

1

Uusi vuokra-alue

Vuokra-alue on Vallilan pohjoisosan ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12508 mukaisen korttelin 22556 hyväksytyt tonttijaon nro 13477 mukainen tontti 5 (pinta-ala 5 889 m² ja osoite Sammatintie)

Uusi vuokra-alue esitetty karttaliitteessä (liite 2).

2 (v)

Tonttijako, lohkominen ja rekisteröinti

Vuokranantaja on hakenut asemakaavan muutoksen nro 12508 perusteella tonttijaon ohjeelliselle kaavatontille 22556/5. Tonttijako nro 13477 on hyväksytty 6.4.2020 ja tontti tullaan lohkomään ja merkitsemään kiinteistörekisteriin tämän mukaisesti. Vuokranantaja vastaa em. toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Kun tontti on rekisteröity, vuokrasopimuksen mukainen vuokra-alue kohdistetaan rekisteröityyn tonttiin ilman erillistä päätöstä.

3

Asemakaavan ja kaavamääräysten noudattaminen

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12508, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

4

Asemakaavan muutoksen pysäköintipaikkavaatimus, uusien pysäköintipaikkojen osoittaminen ja nykyisistä pysäköintipaikoista luopuminen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12508 mukaan alueella ei sallita autopaikkoja pihamaalla. Asemakaavan mukaan tontin 22556/5 autopaikoista 34 kpl tulee sijoittaa tontilla 22556/3 oleviin maanalaisiin tiloihin ja 15 kpl osoit-

taa tontin ulkopuolisista maanalaisista pysäköintitiloista tai lähialueen pysäköintilaitoksista. Kiinteistön autopaikkatarve on nykyisen toteutuneen kerrosalan ja asuntojen hallintamuodon perusteella on yhteensä 75 autopaikkaa. Kiinteistöstä poistuu kaavamuutoksen toteuttamisen yhteydessä 15 autopaikkaa pihamaalta.

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan tontin autopaikoista 34 kpl tontilla 22556/3 sijaitseviin maanalaisiin tiloihin ja pihamaalta poistuvat autopaikat 15 kpl joko tontin ulkopuolisiin maanalaisiin pysäköintitiloihin tai lähialueen pysäköintilaitoksiin, sekä sopimaan tästä lähialueen pysäköintilaitoksen omistajan kanssa ja ulkopuolisten maanalaisten pysäköintitilojen osalta po. tilojen toteuttajan/omistajan kanssa. Tällöin on sovittava muun muassa autopaikkojen käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta ja muista tarvittavista asioista. Lähtökohtaisesti kustannusten tulee määräytyä omakustannusperiaatteella ja ehtojen oltava tavanomaisia ja kohtuullisia.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee toimittaa Kaupungin hyväksyttäväksi ja liitettäväksi osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

Vuokralainen on velvollinen lisäksi varautumaan, että sen hakiessa rakennuslupaa, tulee sijoitettavaksi loput kaavanmukaiset autopaikat (kiinteistön nykyisellä kerrosalalla ja hallintamuodolla 6 puuttuvaa paikkaa) maanalaisiin tiloihin tontille tai lähialueen pysäköintilaitokseen, ellei paikkatarvetta osoiteta vaadetta pienemmäksi.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät vuokra-alueen asukkaiden käytössä. Lisäksi vuokralainen vastaa kustannuksellaan mahdollisesti tarvittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki on hyvittänyt vuokralaiselle täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisesti korvaavista ja poistuvista autopaikoista (15 kpl) aiheutuvat hyväksyttävät kustannukset arvion mukaan täydennysrakentamiskorvauksen määrittelemisen yhteydessä. Muutoin Kaupunki ei vastaa mitään vuokralaisen pysäköinnistä aiheutuvista kustannuksista.

5

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole aiemmin eikä tämän sopimuksen muutoksen yhteydessä tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan 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 kohdassa ”Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä” sanotut vuokra-alueen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan maanvuokrasopimuksen alkamis- ja päättymispäivän välistä aikaa.

6

Vuokra-alueen pieneneminen ja vuokralaisen velvollisuudet

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimuksen nro 7566 mukaista vuokra-aluetta pienennetään 1.9.2020 lukien liitteen 2 mukaiseksi siten, että vuokra-alue on Vallilan pohjoisosan ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12508 mukaisen korttelin 22556 hyväksytyin tonttijaon nro 13477 mukainen tontti 5 (pinta-ala 5 889 m² ja osoite Sammatintie).

Siltä osin, kun nykyinen vuokra-alue nyt pienenee (noin 1 179 m²), on vuokralainen sen osalta vuokra-ajan päättymiseen (31.8.2020) mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle kunnostuksen loppuraportin.

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 puhdistanut ja siivonnut vuokra-aluetta, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

7

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu 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.

Arviointissa 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 entisiin 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-alueen, 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.

8

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.

9

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 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.

10

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja lukuun ottamatta 7 §:n toinen lause ”Tontille on järjestettävä riittävät paikoitustilat talojen asukkaiden ajoneuvoja varten”.