



## TEOLLISUUSALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUS NUMERO	22500 / maksutunnus T1120-82
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	Kiinteistölautakunta 16.12.2010, 906 §
VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	Yksinomaan telakkateollisuuden tarpeisiin rajoittuen oikeuteen rakentaa, korjata ja huoltaa kauppamerenkulun aluksia tämän maanvuokrasopimuksen mukaisesti.
VUOKRANANTAJA	Helsingin kaupunki, jota edustaa Kiinteistölautakunta
UUSI VUOKRALAINEN Y-TUNNUS	Arctech Helsinki Shipyard Oy Y-tunnus 2366464-3, jäljempänä ”Vuokralainen”
VUOKRA-AIKA	Karttaliitteen NA 52/1007 mukaisten alueiden A ja B (Länsisatama, Hietalahti) vuokra-aika on 1.1.2011 - 31.12.2025.  Karttaliitteeseen NA 52/10072 merkityn alueen D (Länsisatama, Hernesaari) vuokra-aika on 1.1.2011 – 31.12.2017.  Hernesaaren vuokra-alueen osalta Vuokralaisella on oikeus saada pidennys vuokra-aikaan enintään 31.12.2018 saakka edellyttäen, että Hernesaaren alueella olevien Vuokralaisen telakkatoimintojen siirtäminen toisaalle ei ole ollut mahdollista Vuokralaisesta riippumattoman perustelun syyn johdosta.

## VUOKRA-ALUE

Vuokra-alue muodostuu kolmesta osa- alueesta A, B ja D liitekartan NA 52/10072 mukaisesti seuraavasti:

Alueen A pinta-ala on yhteensä 137 919 m<sup>2</sup> ja se muodostuu Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Hietalahti) korttelin nro 20176 tontista nro 20, Töölön kylän tilasta RN:o 5:2 sekä yleisestä alueesta 20Ve100 ja 20W1 tai niiden määräaloista.

Alueen B pinta-ala on yhteensä 28 493 m<sup>2</sup> ja se muodostuu Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Hietalahti) korttelin nro 20176 tontista nro 19 sekä yleisten alueiden 20K100, 20L103 ja 20Ve100 määräaloista.

Edellä mainitut maa-alueet ja vesialue muodostavat yhdessä Hietalahden vuokra-alueen.

Alueen D pinta-ala on yhteensä 55 383 m<sup>2</sup> ja se muodostuu Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Hernesaari) korttelin nro 20181 tontista nro 3, korttelin nro 20235 tontista nro 14, korttelin nro 20236 tonteista nro 2 ja 4, korttelin nro 20238 tonteista nro 1 ja 2 sekä yleisistä alueista 20K, 20K100 ja 20Ve100 tai niiden määräaloista, jotka muodostavat yhdessä Hernesaaren vuokra-alueen.

Ensin mainitun Hietalahden vuokra-alueen A ja karttaan merkityn vuokra-alueen C välistä rajaa tarkistetaan myöhemmin vastaamaan vireillä olevan asemakaavamuutoksen (Hankenro 0841, Kslk 2009-1734) mukaisia rajoja viipymättä sen jälkeen, kun edellä mainittu asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

## SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Helsingin kaupunki on kahdella erillisellä maanvuokrasopimuksella vuokrannut Hietalahdesta STX Finland Oy:lle yhteensä noin 178861 m<sup>2</sup>:n maa- ja vesialueet 31.12.2012 saakka.

Edelleen Helsingin kaupunki on yhdeksällä erillisellä sopimuksella vuokrannut Hernesaaresta STX Finland Oy:lle yhteensä noin 165 232 m<sup>2</sup>:n alueet 31.12.2012 saakka.

Helsingin kaupunki on kehittämässä Hietalahden alueella tämän sopimuksen mukaiseen vuokra-alueeseen osin rajoittuvaa ns. Telakkarannan aluetta muun muassa asuin- ja toimitilarakentamista varten. Alueen asemakaavan muutos on vireillä (Hankenro. 840, Kslk 2009-1734). Telakkarannan alueen rakentaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Lisäksi Helsingin kaupunki on kehittämässä Hernesaaren aluetta siten, että sinne sijoittuu tulevaisuudessa muun muassa asuin- ja toimitilarakentamista, julkisia ja kaupallisia palveluita sekä puisto- ja satamatoimintoja. Alueen osayleiskaavan muuttaminen on vireillä (Hankenro. 120, KsIk 2005-04-07) ja alueen rakentaminen on tarkoitus aloittaa asteittain telakkatoiminnan alueella päättyessä ja sitä varten solmittujen vuokrasopimusten päätyttyä.

Vuokra-alueelle suunnitteilla olevista maankäytön muutoksista huolimatta Helsingin kaupunki on muun muassa telakkateollisuuden työllistävän vaikutuksen vuoksi edelleen valmis vuokraamaan tämän sopimuksen mukaisin ehdoin osia edellä mainitusta Hernesaaren ja Hietalahden alueesta yksinomaan telakkateollisuuden tarpeisiin, ja rajoittuen kauppamerenkulunalusten rakentamiseen, korjaukseen ja huoltoon ja muutoin ehdoin, ettei vuokra-alueella harjoitettava toiminta häiritse edellä mainittuja kaupungin maankäytön tavoitteiden toteuttamista.

Vuokrasopimus on Hietalahden alueen osalta voimassa 31.12.2025 saakka ja Hernesaaren alueen osalta 31.12.2017 saakka. Hernesaaren alueen osalta Vuokralaisella on kuitenkin oikeus saada pidennettyä vuokra-aikaa enintään 31.12.2018 saakka edellyttäen, että Hernesaaren alueella olevien Vuokralaisen telakkatoimintojen siirtäminen toisaalle ei ole ollut mahdollista Vuokralaisesta riippumattoman perustellun syyn johdosta.

Telakkatoiminnan harjoittamista varten on perustettu Arcotech Helsinki Shipyard Oy, joka on tämän sopimuksen Vuokralainen ja jonka tarkoitus on rakentaa Hernesaaren ja Hietalahden vuokra-alueilla keskisuuria jäätä murtavia ja muita erikoisaluksia sellaisessa laajuudessa, että Vuokralaisen vuosittainen liikevaihto on noin 200 - 300 milj. euroa ja työntekijämäärä noin 1 000 henkeä.

Vuokralainen käyttää Hernesaaren vuokra-aluetta alusten runkotuotannon valmistukseen ja yhtiön tulee siirtää mainittu tuotanto pois vuokra-alueelta vuoden 2017 loppuun mennessä. Vuokralainen on laatinut selvityksen ja aika-aulusuunnitelman siitä, miten se tulee siirtämään lohko-tuotannon Hernesaaresta muualle. Edellä mainittu suunnitelma on tämän vuokrasopimuksen liitteenä (Liite 1, salassa pidettävä).

Vuokralaisen kanssa solmittavaan uuteen vuokrasopimukseen sisällytetään määräykset siitä, että nykyisen sopimuksen mukaisen Vuokralaisen vastuu koskien muun muassa vuokra-alueella olevien rakennusten ja laitosten poistamista sokkeleineen ja muun vuokratun alueen puhdistamista nykyisen vuokrakauden päätyttyä siirretään uuteen vuokrasopimukseen, ja että Arcotech Helsinki Shipyard Oy samalla antaa riittävät takuut ja niihin liittyvät vakuudet, joilla voidaan varmistaa velvoitteiden täyttämi-

nen uusien vuokrasopimusten päättymisen yhteydessä.

Vuokra-alueen aiempi vuokralainen STX Finland Oy siirtää yhtiön ja Vuokralaisen välillä erikseen solmittavalla sopimuksella vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeuden uudelle Vuokralaiselle Arctech Helsinki Shipyards Oy:lle.

## 1 §

Vuokra

Huhtikuun 1. päivästä 2012 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 85 511 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.

Vuosivuokra 31.3.2012 saakka on 1 508 413 euroa.

Sen jälkeen, kun Vuokralainen on tämän sopimuksen mukaisesti luovuttanut Hernesaaren vuokra-alueen kaupungin vapaaseen hallintaan, edellä sanottu perusvuosivuokra tarkistetaan siten, että elinkustannusindeksin pistelukua lokakuu 1951=100 vastaava perusvuosivuokra on tarkistusta seuraavan vuosineljänneksen alusta alkaen 57 554 euroa.

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

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saattavia suoriteta eräpäivänä, Vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

## 2 §

Siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus edelleen kolmannelle.

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

Uuden Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta maakaa-  
ren mukaisesti.

Uuden Vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosastolle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjalli-

sesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa vuokrasopimukseen liittyvän panttioikeutensa perusteella.

Myös entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta Etelä-Suomen maanmittaustoimiston kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

### 3 §

Alivuokraus

Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi. Vuokralainen saa edellä sanotusta alivuokrauskiellosta huolimatta osoittaa osan vuokra-alueesta toisen käyttöön, mikäli tämä on välttämätöntä Vuokralaisen vuokra-alueella harjoittaman jäljempänä 18 §:ssä määritellyn telakkatoiminnan kannalta. Samoin vuokra-alueen tai sen luovuttaminen kaupungin käyttöön ei vaadi Vuokranantajan suostumusta.

### 4 §

Vuokraoikeuden kirjaaminen ja vakuudet

#### Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston hallinto-osaston hakemaan Vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeutensa kirjaamista Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta maakaaren mukaisesti.

#### Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston hallinto-osaston hakemaan Vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään 2 260 000 euroa.

Samalla Vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava kiinteistöviraston hallinto-osastolle.

Edellä mainittua vakuutta vähennetään siten, että vakuuden määrä on 1 710 000 euroa 1.1.2018 alkaen tai viimeistään sen jälkeen, kun Vuokralainen on tämän sopimuksen mukaisesti luovuttanut Hernesaareen vuokra-alueen kaupungin vapaaseen hallintaan ja suorittanut tämän sopimuksen mukaisen vuotuisen vuokramaksun, kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen viivästyskorkeineen ja perimiskuluineen.

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 viivästyskorkeineen ja perimiskuluneen.

Jos Vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut, eräänntyneet maksut maksamatta, kaupungilla on oikeus Vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

### Muut vakuudet

Tämän sopimuksen voimaan astumisen edellytyksenä on, että tämän sopimuksen allekirjoittamiseen mennessä vuokranantaja on saanut vuokranantajan hyväksymän pankin antaman pankkitakuun vuokranantajan hyväksymässä muodossa tai muun vuokranantajan hyväksymän vakuuden, joka on määrältään kolmemiljoonaaneljäsaatauhatta (3.400.000,00) euroa.

Vuokralaisen tulee ennen Hernesaaren vuokra-alueen vuokra-ajan päättymistä korottaa vakuudella turvattu määrä, vuokranantajan hyväksymällä vakuudella, kolmestamiljoonastaneljästä sadastatuhannesta (3.400.000,00) eurosta kahdeksaanmiljoonaanviiteensataantuhanteen (8.500.000,00) euroon. Lisävakuus voi olla esimerkiksi Vuokralaisen emoyhtiön antama on demand –takuu (ns. performance guarantee), mikäli vuokranantaja sen hyväksyy. Mikäli Vuokralainen ei korota vakuutta vuokranantajan hyväksymällä tavalla, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä vuokrasopimus päättymään kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta.

Edellä mainitut vakuudet ovat vakuutena Vuokralaisen tämän sopimuksen 10, 13, 15, 16 ja 20 §:n mukaisten velvollisuuksien täyttämistä (mukaan lukien se korvaus, jonka Vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-ajan päättymisen jälkeen esimerkiksi vuokratun alueen kunnostukseen tai puhdistukseen liittyen) korkoineen ja perimiskustannuksineen.

Vuokranantaja vapauttaa annetut vakuudet, kun vuokranantajalla ei ole tähän sopimukseen perustuvia saatavia eikä tällaisia saatavia voi enää syntyä kuitenkin viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Edellä mainitut vakuudet on pidettävä voimassa siihen saakka, kunnes vuokralainen on suorittanut 13 § kohdassa mainitut vuokra-ajan päättymiseen liittyvät toimenpiteet, kuitenkin kauintaan 1.1.2028 saakka. Mikäli vakuuden antaja rikkoo vakuusasiakirjan ehtoja tai tämän maanvuokrasopimuksen vakuutta koskevia ehtoja, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään kuuden kuukauden irtisanomisajalla.

## 5 §

Rakentaminen

Vuokralaisella ei ole oikeutta rakentaa vuokra-alueelle, muutoin kuin 6 § kohdassa mainituissa tapauksissa ja 18 § kohdassa tarkemmin määriteltyä telakkatoimintaa varten.

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen rakennuspiirustukset sekä muutospiirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

## 6 §

Rakennukset ja rakentamisvelvollisuus

Vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia 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 mainittua rakentamisaikaa.

Jos Vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus kuuden kuukauden irtisanomisajalla.

Vuokralaisen tulee vuokranantajan niin vaatiessa aidata vuokra-alue siistillä aidalla.

Maa-ainekset ja puut

Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvä ylijäämäkiviaines on kaupungin omaisuutta, joka tulee kuljettaa korvauksetta rakennusviraston osoittamaan paikkaan.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne rakennusviraston osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan rakennusviraston suorittamassa puustokatselmuksessa.

## 7 §

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.

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

## 8 §

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 kuntoon pannun tien leveydestä ja sen lisäksi kuntoon pannulta tieltä vuokra-alueelle johtavat tiesosat. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekoitus.

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

## 9 §

Vuokranantajan ilmoitus vuokra-alueen pilaantumisesta

Alueella on aikaisemmin harjoitettu telakka- ja muuta teollista toimintaa ja se on suurelta osin täyttömaata. Alueen maaperä ja merisedimentit ovat tutkimusten perusteella pilaantuneet paikoitellen merkittävästi. Alueen maaperää ei ole puhdistettu eikä mahdollisia jätteitä poistettu alueelta edellisen sopimuskauden lopussa.

Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueen tutkimusraportteihin, jotka ilmenevät tämän sopimuksen liitteestä. (Liite 2).

Tutkimukset eivät ole riittäviä alueen kunnostussuunnittelua varten. Uusien tutkimusten myötä alueen pilaantuneisuus saattaa osoittautua nyt oletettua pahemmaksi tai lievemmäksi.



## 10 §

Vuokralaisen vastuu vuokra-alueen puhtaudesta ja rakennuksista

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemmin että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen roskaantumisesta ja pilaantumisesta sekä jätteiden poistamisesta ja alueen puhdistamisesta. Vuokralainen vastaa myös alueella olevien rakennusten, rakenteiden, jätteiden ym. poistamisesta 13 §:n ehtojen mukaisesti.

Kaupunki vastaa Hernesaaren alueen täyttömaista aiheutuneesta pilaantumisesta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokra-aikana pilaannu eikä roskaannu. Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu lisää, Vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti vuokranantajalle (kiinteistöviraston tonttiosastolle) sekä puhdistamaan alueen. Alueelle ei saa pitkäaikaisesti varastoida tai sijoittaa jätteitä.

## 11 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko Vuokralaisen tai tämän edustajan 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 Vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

## 12 §

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) kuu-kauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla Vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Kaupunki korvaa Vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

13 §

Toimenpiteet vuokrasopimuksen päättyessä

Vuokralainen on vuokrasopimuksen päättymiseen mennessä velvollinen purkamaan ja viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksiin sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden.

Purkuvelvollisuus ei koske seuraavia Hietalahden vuokra-alueella olevia liitekartassa (Liite 3) osoitettuja rakennuksia ja rakenteita:

- 42 varusteluterminaali
- 51 allastelakka 2
- 55 ohjaushuone, allastelakka 2
- 61 allastelakka 1
- 62 pumppuhuone, allastelakka 1
- 64 laituri 2
- 65 laituri 3
- 66 laituri 6
- 67 laituri 5
- 69 laituri 4

Purkuvelvollisuus ei koske myöskään vuokra-alueella olevia mahdollisesti asemakaavalla suojeltavia rakennuksia.

Vuokrakauden päättyessä mainitut Vuokralaisen purkuvelvollisuuden kuulumattomat rakennukset, rakenteet ja laitteet siirtyvät korvauksetta ilman eri toimenpidettä kaupungille.

Vuokralainen on samoin velvollinen poistamaan jätteet ym. vuokra-alueelta.

Vuokralainen on sekä Hernesaaren että Hietalahden vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle erillisen selvityksen ko. vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa vuokra-alueen maaperän, sedimenttien tai pohjaveden pilaantumista. Lisäksi Vuokralaisen tulee hyvissä ajoin ennen kummankin alueen vuokra-ajan päättymistä esittää vuokranantajalle alueen tutkimustiedot, edellä mainitun pilaantumisen puhdistamistarpeen arviointi ja kunnostussuunnitelma sekä hakea kunnostamiselle ympäristöviranomaisen päätös siten, että vuokra-alueen kunnostaminen ennen vuokra-ajan päättymistä voidaan varmistaa.

Vuokralainen on vuokrasopimuksen päättymiseen mennessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen pilaantuneen maaperän, merisedimentit ja pohjaveden sekä poistamaan vuokra-alueella olevat jätteet lainsäädännön sekä viranomaisten määräysten ja päätösten mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle (kiinteistöviraston tonttiosastolle) puhdistamisesta toimivaltaisen viranomaisen hyväksymän loppuraportin.

Mikäli Vuokralainen ei ole kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, 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.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokrasopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan

#### 14 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle 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.

## 15 §

Sopimussakko

Jos Vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, eikä vuokranantajan kirjallisesti antamasta huomautuksesta huolimatta korjaa rikkomusta 60 päivän kuluessa, Vuokralaisen on maksettava sopimussakkona vuokranantajalle sen kohtuulliseksi katsoma määrä kuitenkin enintään seitsemänsataatuhatta (700 000) euroa.

## 16 §

Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon. Vuokranantajalle kuitenkin vain siinä tapauksessa, että vahingon määrä ylittää edellä 15 § kohdassa sanotun sopimussakon määrän.

## 17 §

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.

## 18 §

Alueella harjoitettava toiminta

Aluetta saa käyttää yksinomaan tämän sopimuksen mukaisen telakkateollisuuden tarpeisiin. Vuokralainen saa hallinnassaan olevalla vuokra-alueella rakentaa, korjata ja huoltaa kauppamerenkulun ja Suomen valtion käyttöön tulevia aluksia. Muiden kuin kauppamerenkulun ja edellä mainittujen valtion käyttöön tulevien alusten ja rakentaminen, korjaaminen ja huoltaminen edellyttää vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa. Mikäli Vuokralainen ei noudata edellä mainittua velvoitetta, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus päätymään kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta.

Mikäli Vuokralaisen vuokra-alueella harjoittama telakka-toiminta poikkeaa oleellisesti toiminnan laajuuden ja työllistävän vaikutuksen osalta tämän vuokrasopimuksen tausta ja tarkoitus-kohdassa sovitusta, Vuokralainen ja Vuokranantaja neuvottelevat erikseen tämän sopimuksen voimassa pitämisen edellytyksistä.

Vuokralaisen tulee noudattaa toiminnassaan kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä sekä viranomaisten antamia suosituksia ja määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toimintansa edellyttämät ympäristö- ja muut viranomaisluvut sekä pitämään kyseiset luvat voimassa koko vuokrasuhteen ajan. Länsisatamassa tapahtuvalle telakkatoiminnalle on myönnetty 11.4.2008 ympäristölupa, joka on voimassa toistai-

seksi. Luvansaajan on kuitenkin tehtävä ympäristölupahakemus toimivaltaiselle viranomaiselle lupamääräysten tarkistamiseksi viimeistään 31.3.2018. Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava luvanhaltijan vaihtumisesta toimivaltaiselle viranomaiselle.

## 19 §

Alueen erityisiä käyttörajoituksia

Hietalahden alueella olevaa vanhaa telakka-allasta (Liitekartassa 3.rakenne nro 61) ei saa käyttää varsinaiseen laivan rakentamiseen vaan ainoastaan rakenteilla olevien pienehköjen alusten tilapäisiä, lyhytaikaisia telakointeja varten.

Vanhan telakka-altaan tavarahuolto tulee hoitaa telakan varsinaisen vuokra-alueen kautta. Vuokralaisella on oikeus käyttää tilapäisesti ja lyhytaikaisesti telakka-altaan itäpuolista, varsinaisen vuokra-alueen ulkopuolista aluetta telakka-altaassa tapahtuvien laivojen kiinnittämiseen ja niiden telakointiin liittyvän huollon järjestämiseen. Tilapäisestä käytöstä ja alueen rajaamisesta muun käytön ulkopuolelle on aina sovittava etukäteen alueen haltijan kanssa.

Vuokralaisella on kevyen liikenteen kulkuoikeus telakka-alueelle Telakkarannan laiturialueen kautta Nosturin länsipuolelta ehdolla, että Vuokralainen osallistuu kulkuyhteyden puhtaana- ja kunnossapitoon siihen saakka, kun kulkuyhteysalue luovutetaan yleiseen käyttöön.

## 20 §

Aiempi käyttö

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisensa edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastavat. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan uudisrakentamisensa liittyvästä maaperän puhdistamisesta.

## 21 §

Vuokra-alueen kaavoitus

Vuokralainen on tietoinen siitä, että Hietalahden vuokra-alueen (alue A) itäpuolella sijaitsevan ns. Telakkarannan alueella (alue C) on vireillä asemakaavan muutos liitteenä olevan 29.12.2009 päivätyin osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 4) ja kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.6.2010 hyväksymien suunnitteluperiaatteiden (liite 5) mukaisesti.

Lisäksi Vuokralainen on tietoinen siitä, että Hernesaaren alueella (alue D), on vireillä osayleiskaavan muutoshanke (Hernesaaren osayleiskaavaluonnos, (Liite 6), joka on hy-

väksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.12.2009. Valtaosa vuokra-alueelle suunnitellusta uudisrakentamisesta tulee asuinkäyttöön.

Vuokralainen hyväksyy alueelle suunnitellun yleiskaavan ja asemakaavan muutoksen ja yleiskaavan pohjalta laadittavat asemakaavat sekä niihin liittyvät rakennustoimenpiteet. Edelleen Vuokralainen sitoutuu myötävaikuttamaan mainittujen kaavamuutosten aikaansaamiseen ja sitoutuu olemaan valittamatta kaavoista tai niitä koskevista päätöksistä.

Vuokra-alueen rajojen tarkistamisesta asemakaavan muutoksen perusteella on sovittu edellä kohdassa Vuokra-alue.

Tietoisena Hernesaaren sijoittuvan vuokra-alueen (alue D) tulevasta käytöstä Vuokralainen on laatinut selvityksen ja aikataulusuunnitelman siitä, miten se tulee siirtämään lohkotuotannon Hernesaaresta muualle. Edellä mainittu suunnitelma on tämän vuokrasopimuksen liitteenä (Liite 1, salassa pidettävä).

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

Helsingissä *TOUKO*kuun 11 päivänä 2011

Kiinteistölautakunnan puolesta:

[Redacted signature area]

Kiinteistöviraston hallinto-osaston  
osastopäällikkö

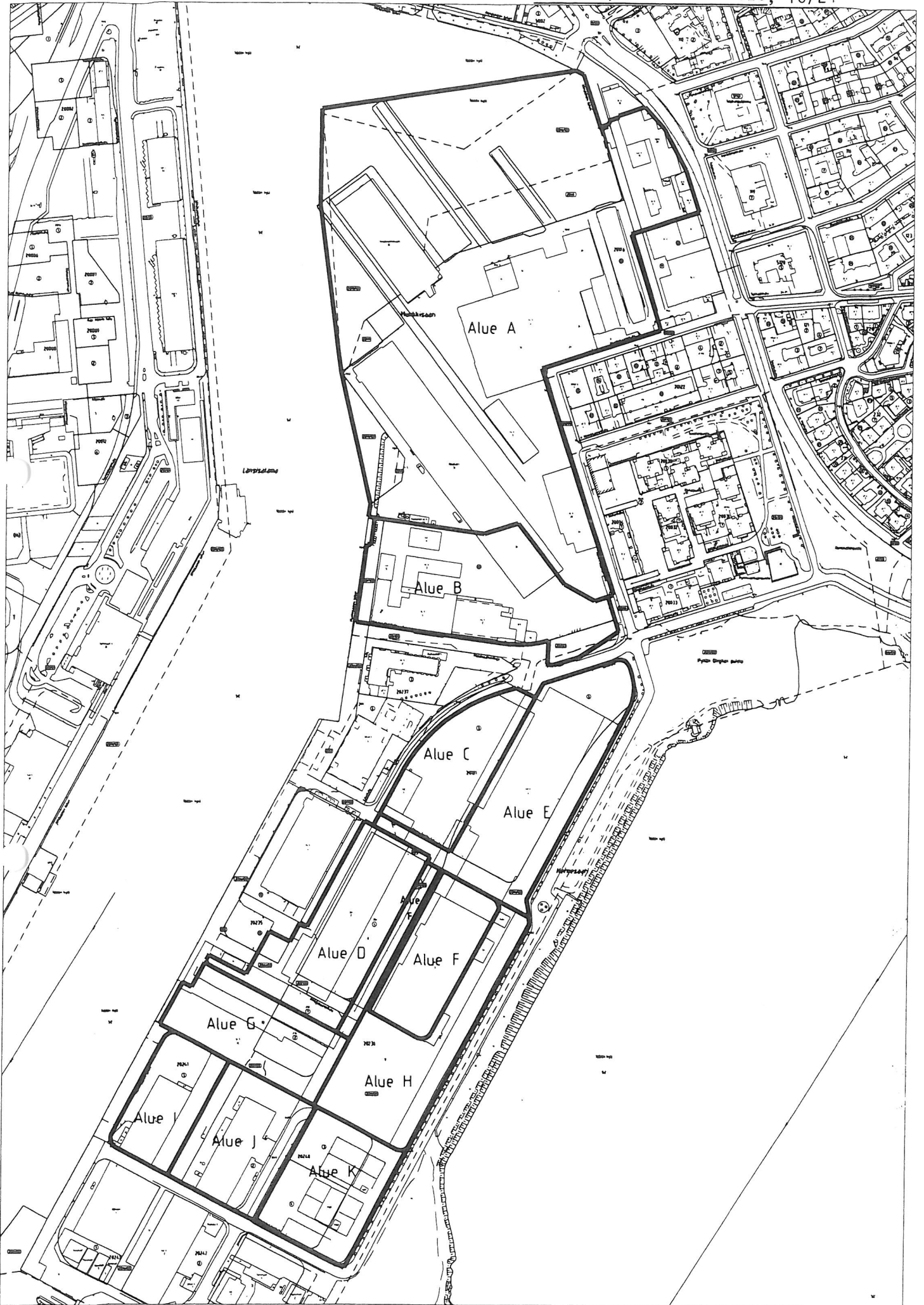
Kiinteistöviraston hallinto-osaston  
apulaisosastopäällikkö

*(D)* Arctech Helsinki Shipyard Oy

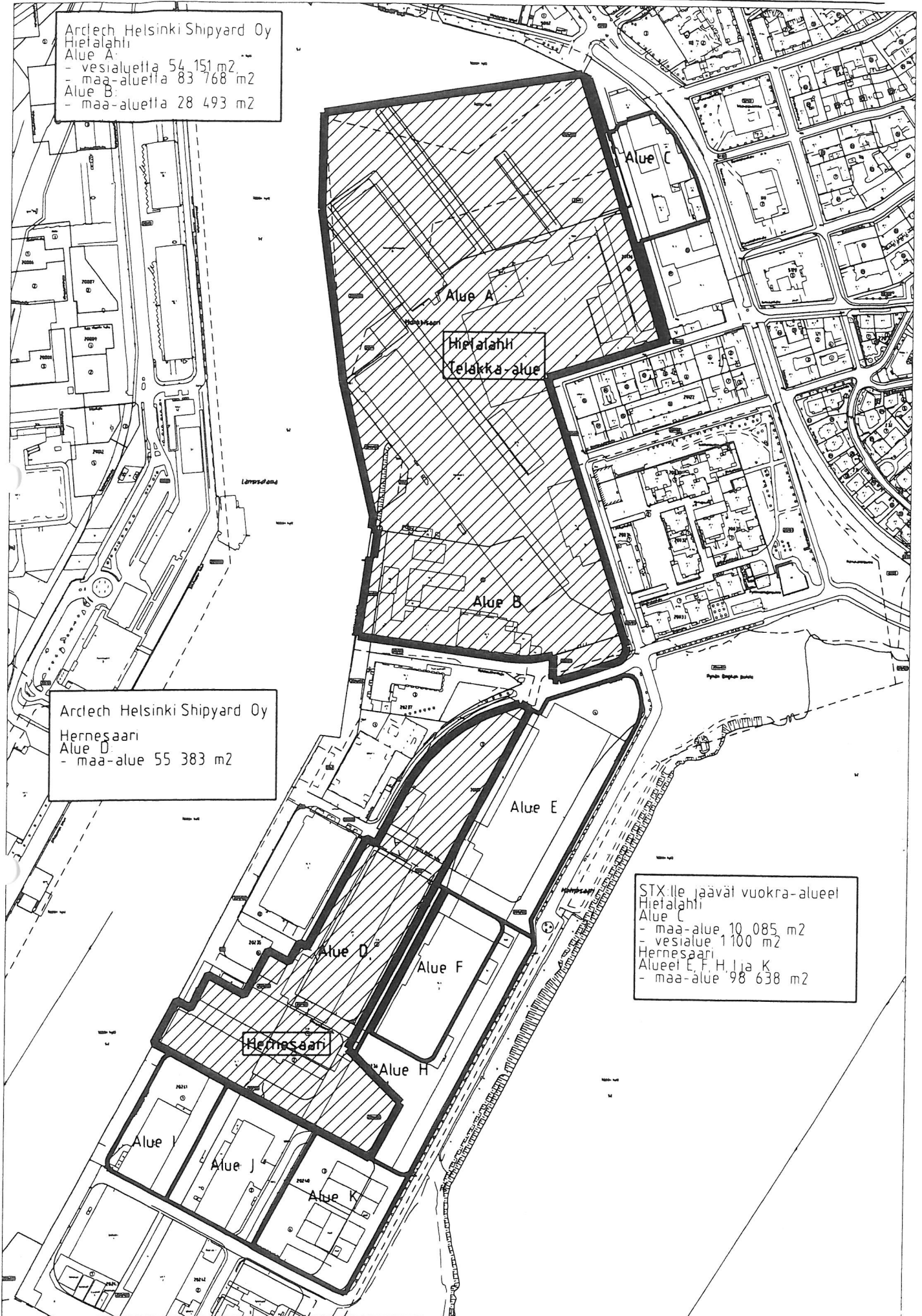
[Redacted signature area]

Todistavat:

[Redacted signature area]

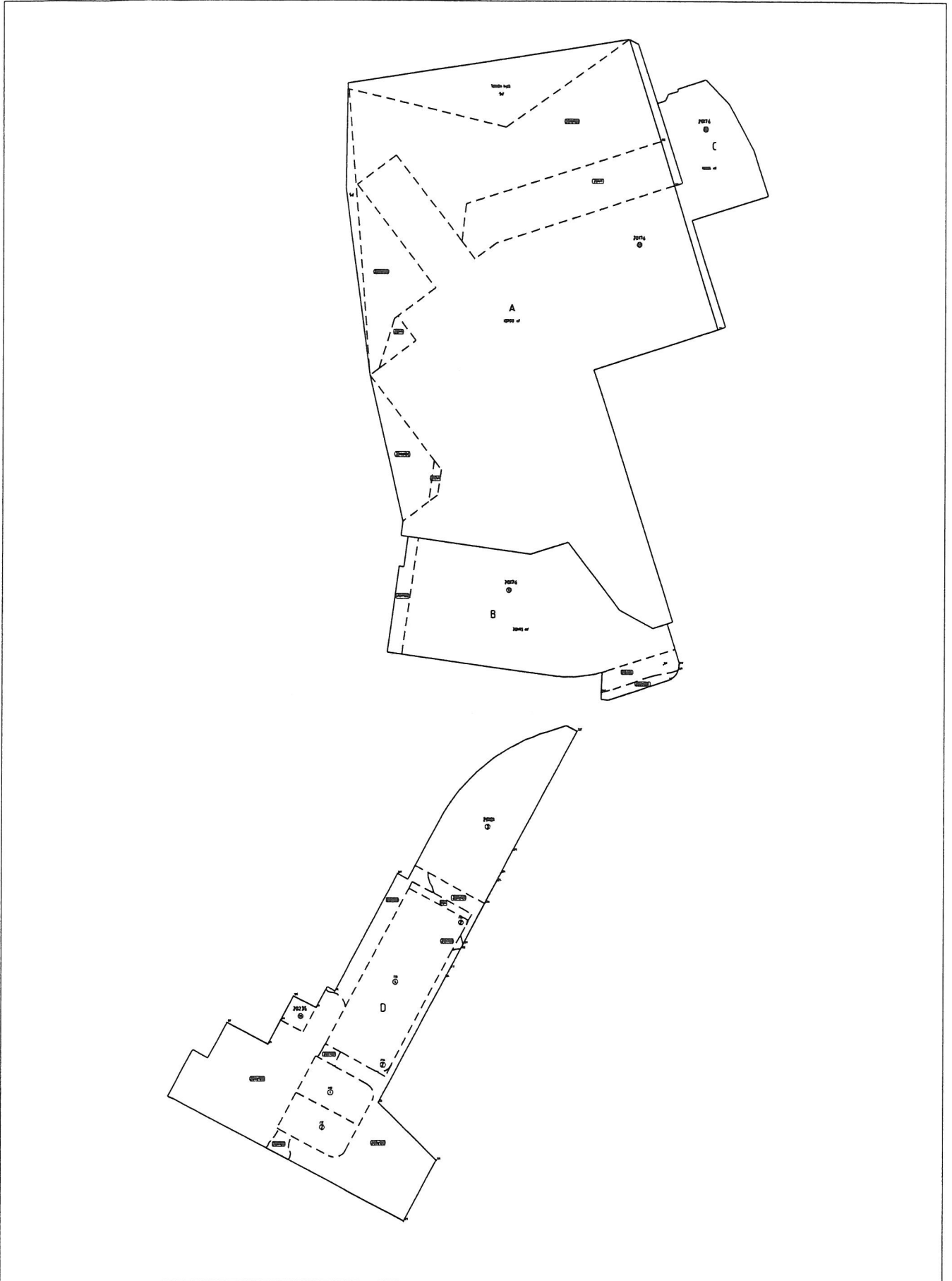


Kartta 1: STX:n nykyiset vuokra-alueet



Kartta 2: Uudet vuokra-alueet 1.1.2011 lukien, mittakaava 1:5000





NA52/10072 LUONNOSKARTTA, Mittakaava 1:5000

Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan 30.6.2016 pöytäkirjan 325 §:n ja kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön 30.8.2016 pöytäkirjan 172 §:n kohdalla tekemien päätösten mukaisesti muutetaan ja jatketaan edellä olevaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan kiinteistöille 91-20-176-20, 91-20-176-19, 91-20-181-4 ja 91-20-9909-100 sijoittuvan vuokra-alueen vuokrasopimusta (sop.nro.22500) 1.9.2016 alkaen seuraavasti:

- 1 Karttaliitteen nro 1 mukaisten alueiden A ja B (Länsisatama, Hietalahti) vuokra-aikaa muutetaan siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2035.
- 2 Karttaliitteen nro 1 mukaisen alueen D (Länsisatama, Herne-saari) vuokra-aikaa muutetaan siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2020. Uusi pinta-ala on 55 031 m<sup>2</sup>.
- 3 Vuosivuokra ajalla 1.9.2016 - 31.12.2020 on 80 452 euroa.  
  
Perittävä vuosivuokra 31.3.2017 asti on 1 533 415 euroa, jol-loin ajalta 1.9.2016 - 31.3.2017 peritään vuokraa 894 492 eu-roa.  
  
Vuosivuokra ajalla 1.1.2021 - 31.12.2025 on 52 937 euroa.  
  
Vuosivuokra 1.1.2026 lukien on 69 010 euroa.
- 4 Vuokra-aluetta muutetaan siten, että 1.9.2016 lukien karttaliit-teeseen nro 1 merkityn alueen A pinta-ala on 130 349 m<sup>2</sup> ja alueen B pinta-ala on 26 331 m<sup>2</sup>.  
  
Vuokra-alueelta A kaupungin hallintaan siirtyvä telakka-allas siirtyy kaupungille 31.8.2016 mukaisessa kunnossa ja siirto-hetkellä altaassa olevin varustein.
- 5 Vuokralainen on velvollinen pitämään voimassa maanvuokra-sopimuksen mukaiset vakuudet siihen saakka, kunnes vuokra-lainen on suorittanut sopimuksen 13 §:ssä mainitut vuokra-ajan päättymiseen liittyvät toimenpiteet, kuitenkin kauintaan 1.1.2038 saakka (sopimuksen 4 §, kohta muut vakuudet).
- 6 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan 31.12.2025 saakka vuokrasopimuksesta 1.9.2016 poistetuilla maa- ja vesialueilla olevien pilaantuneiden sedimenttien ja maa-alueen puhdistamisesta, jos niitä joudutaan poistamaan rantarakentamisen, väylän ruoppaamisen tai muun vastaavan syyn vuoksi. Mahdolliset toimenpiteet suunnitellaan yhteistyössä vuokralaisen kanssa siten, että sedimenttejä joudutaan poistamaan mahdollisimman vähän.

- 7 Vuokranantajalla tai sen määrämällä on oikeus rakentaa kunnallistekniikkaa karttaliitteen nro 1 mukaisen alueen D rakentamattoman osan läpi. Kunnallistekniikan rakentaminen toteutetaan siten, että vuokralaisella on jatkuva telakan toimintatarpeita vastaava ajoyhteys karttaliitteen nro 1 mukaiselta alueelta D alueelle B joko nykyisen vuokra-alueensa läpi tai vuokranantajan järjestämää korvaavaa reittiä pitkin.
- Vuokranantaja tai sen määräämä suunnittelee ajoyhteyden säilyttämisen tai korvaavan reitin toteuttamisen yhteistyössä vuokralaisen kanssa.
- 8 Vuokralaisen ja vuokranantajan välillä sovitaan erikseen kulkyhteyksien ja pelastustien järjestämisestä Telakkakadulta vuokra-alueelle sekä vuokra-alueen aidan ja portin siirtämisestä sekä telakka-altaan täyttämisestä aidan ja portin siirtämisen jälkeen.
- Kaupungin hallintaan siirtyvällä alueella sijaitseva aita siirtyy kaupungin omistukseen, ellei osapuolten välillä toisin sovita.
- 9 Vuokralainen ja vuokranantaja selvittävät yhteistyössä vuokra-alueella palvelevien korvaavien parkkipaikkojen järjestämistä. Vuokralaiselle voidaan vuokrata pysäköintiä varten lisäalueita kaupungin tavanomaisin ehdoin.
- 10 Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

Tätä sopimuksen muutosta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.

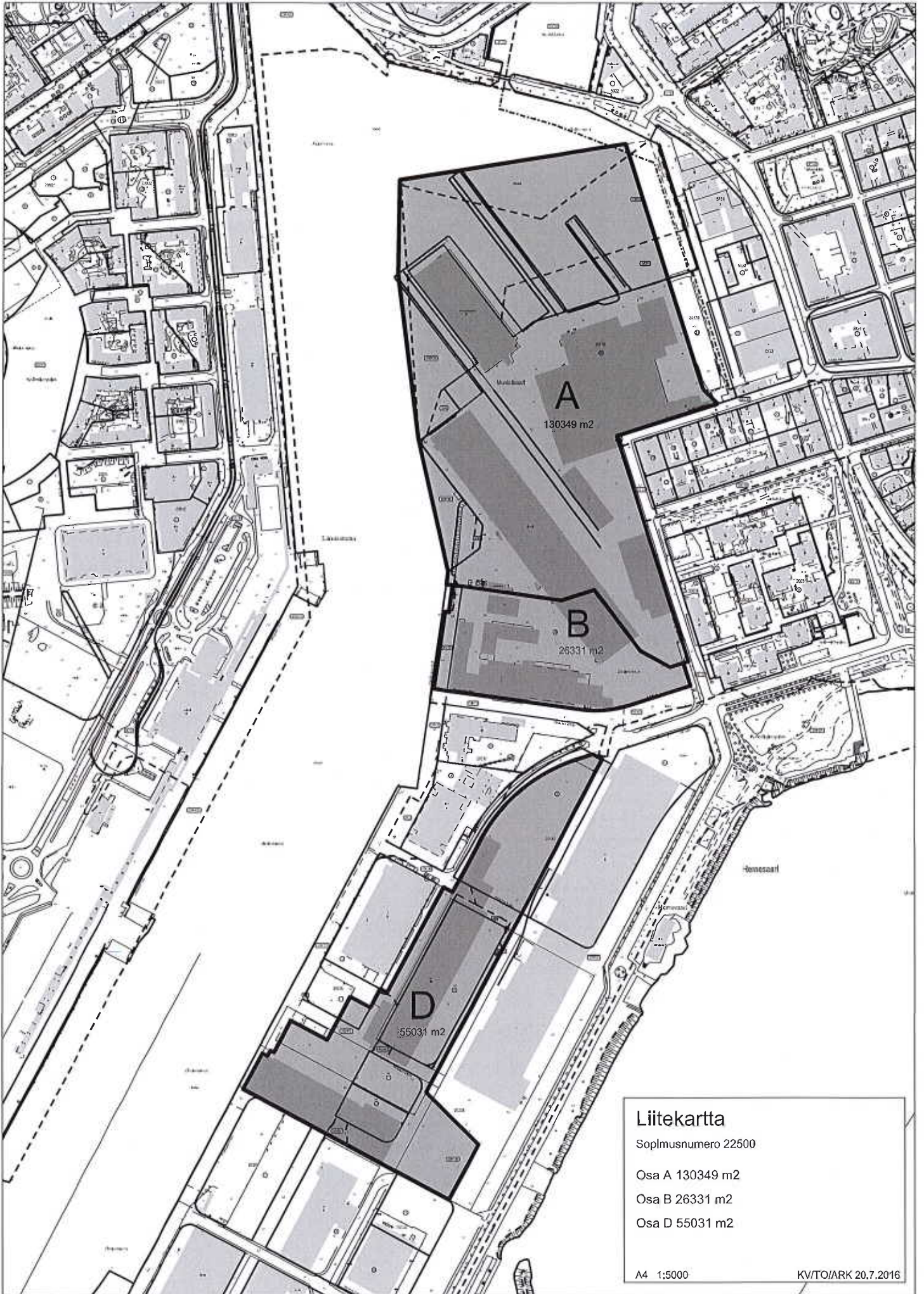
Helsingissä *LOKA* kuun *27* päivänä 2016

Kiinteistölautakunnan puolesta

kiinteistöviraston hallinto-osaston  
apulaisosastopäällikkö

kiinteistöviraston hallinto-osaston  
lakimies

Arctech Helsinki Shipyard Oy



### Liitekartta

Sopimusnumero 22500

Osa A 130349 m2

Osa B 26331 m2

Osa D 55031 m2