

TOTEUTTAMISSOPIMUS

vuokratontin täydennysrakentamiseen liittyvistä sopimusjärjestelyistä

1. OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja / Kaupunki
Helsingin kaupunki

Y-tunnus 0201256-6

kaupunkiympäristön toimiala

maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

1.2 Vuokralainen
Kiinteistö Oy Myllypadontie 3

Y-tunnus 0120409-9

c/o Asunto Maisteri Oy Unikkotie 13, 01300 Vantaa

2. TOTEUTTAMISSOPIMUKSEN KOHDE

Kohteena on tontti 45154/2 (kiinteistötunnus 91-45-154-2, osoite Myllypadontie 3) nykyisine ja tulevine rakennusoikeuksineen tässä sopimuksessa sovitusti ja tonttia koskeva voimassa oleva maanvuokrasopimus nro 8122 (vuokraustunnus A1145-114, laitostunnus 91-45-154-2-L1).

Toteuttamissopimuksen kohteena oleva alue rakennusoikeuksineen on merkitty liitteeseen 1 (kartta).

3. TOTEUTTAMISSOPIMUKSESSA KÄYTETYT ILMAISUT

Tässä sopimuksessa käytetään seuraavia ilmaisuja, ellei jossakin sopimuskohdassa erikseen toisin todeta:

3.1 Toteuttamissopimus

Ilmaisulla Toteuttamissopimus tarkoitetaan tätä sopimusta ja sen liitteitä. Toteuttamissopimuksella Kaupunki ja Vuokralainen sopivat Kaavamutoksen ja Uuden rakennusoikeuden toteuttamiseen liittyvistä sopimusjärjestelyistä.

3.2 Kaavamuutos

Ilmaisulla Kaavamuutos tarkoitetaan Vuokra-alueelle osittain tai kokonaan kohdistuvaa asemakaavan muutosehdotusta nro **12784**, jonka toteuttamisen edellyttämistä sopimusjärjestelyistä Vuokranantaja ja Vuokralainen Toteuttamissopimuksella sopivat. Kaavamuutos esitetään toimivaltaisen toimielimen hyväksyttäväksi Toteuttamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

3.3 Maanvuokrasopimus

Ilmaisulla Maanvuokrasopimus tarkoitetaan Vuokra-aluetta koskevaa 31.12.2025 saakka voimassa olevaa (*maanvuokralain 3 luvun mukaista*) maanvuokrasopimusta nro 8122, joka on allekirjoitettu 6.11.1964. Maanvuokrasopimuksella on perustettu Vuokralaiselle maanvuokraoikeus Vuokra-alueeseen ja tämä maanvuokraoikeus on kirjattu erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

3.4 Uusi maanvuokrasopimus

Ilmaisulla Uusi maanvuokrasopimus tarkoitetaan asiakirjaa, jolla korvataan voimassa oleva Maanvuokrasopimus.

3.5 Uusi rakennusoikeus

Ilmaisulla Uusi rakennusoikeus tarkoitetaan asuin- ja/tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta, josta ei ole Maanvuokrasopimuksen perusteella peritty maanvuokraa ja/tai jota ei ennen Kaavamuutosta ole ollut Vuokra-alueella.

Hyväksytyyn ja lainvoimaiseen asemakaavan muutokseen nro **12784** tontille 45154/2 merkitty ja muodostunut Uusi rakennusoikeus (yhteensä 2 840 k-m²) on Kaupungin (maanomistaja) omaisuutta. Vuokralainen saa käyttöoikeuden Uuteen rakennusoikeuteen Toteuttamissopimuksessa määritellyin ehdoin.

3.6 Vanha rakennusoikeus

Ilmaisulla Vanha rakennusoikeus tarkoitetaan asuin- ja/tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta, josta ollaan Maanvuokrasopimuksen perusteella peritty maanvuokraa ja/tai joka on rakennettu Maanvuokrasopimuksen voimassa ollessa ennen Toteuttamissopimuksen valmistelua. Vanhan rakennusoikeuden määrää ei olla selvitetty Toteuttamissopimuksen laatimisen yhteydessä.

3.7 Kaupunki tai Vuokranantaja

Ilmaisulla Kaupunki tai Vuokranantaja tarkoitetaan sopimuskohdasta riippuen maanomistajaa, vuokranantajaa ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelua.

3.8 Vuokralainen

Ilmaisulla Vuokralainen tarkoitetaan kiinteistöosakeyhtiötä, joka Maanvuokrasopimuksen perusteella hallitsee Vuokra-aluetta.

3.9 Osapuolet

Ilmaisulla Osapuolet tarkoitetaan Kaupunkia ja Vuokralaista yhdessä.

3.10 Vuokra-alue

Ilmaisulla Vuokra-alue tarkoitetaan tonttia 45154/2, jota Vuokralainen hallitsee Maanvuokrasopimuksen perusteella.

4. KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Asuntotontit-tiimin päällikkö **xx.xx.2022 (xxx §)**

Päätös on/ei ole vielä lainvoimainen.

5. TOTEUTTAMISSOPIMUKSEN TARKOITUS JA VOIMASSAOLO

Toteuttamissopimuksella Osapuolet sopivat niistä sopimusjärjestelyistä (Maanvuokrasopimuksen päättäminen ja uuden sopimuksen tekeminen), jotka ovat tarpeen Kaavamuutoksen ja Uuden rakennusoikeuden toteuttamiseksi. Kaupungin ja Vuokralaisen välillä sovitaan siitä, millä reunaehdoilla Vuokralainen saa toteuttaa Uuden rakennusoikeuden.

Toteuttamissopimus perustuu kaupunkiympäristölautakunnan 13.9.2022 hyväksymään asemakaavan muutosehdotukseen nro 12784, kaavamuutosta koskevaan Kaupungin ja Vuokralaisen allekirjoittamaan yhteiseen kaavamuutoshakemukseen ja Kaupungin ja Vuokralaisen välillä käytyihin neuvotteluihin. Toteuttamissopimus on voimassa ehdolla, että ehdotus saa lainvoiman sellaisenaan.

Mikäli kaavamuutos tulee voimaan olennaisesti toisenlaisena esimerkiksi rakennusoikeudeltaan ja/tai käyttötarkoitukseltaan kuin tämän sopimuksen perusteena oleva Kaavamuutos, Osapuolet sitoutuvat välittömästi tarkistamaan Toteuttamissopimuksen lainvoiman saaneen kaavamuutoksen mukaiseksi Toteuttamissopimuksessa ja sen liitteissä olevia periaatteita ja hinnoitteluperusteita noudattaen.

Mikäli Kaavamuutos päätetään kumota tai palauttaa uudelleen valmisteltavaksi tai mikäli Kaavamuutos ei tule lainvoimaiseksi 31.12.2026 mennessä, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan jatkomenettelystä pyrkimyksenään löytää toteuttamiskelpoinen ratkaisu. Ellei neuvotteluissa saavuteta Osapuolia tyydyttävää ratkaisua, Toteuttamissopimus purkautuu, kun Osapuolet siitä yhteisesti sopivat. Toteuttamissopimuksen näin päättyessä Osapuolilla ei ole Toteuttamissopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Mikäli Maanvuokrasopimus päättyy ennen kuin Kaavamuutos tulee lainvoimaiseksi, Maanvuokrasopimus uusitaan tässä sopimuksessa sovitun mukaisesti ennen Maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä. Tällöin ei heti noudateta Uutta rakennusoikeutta koskevia ehtoja ja Vanhan rakennusoikeuden vuokran määrä määritellään sopimuksen uusimisen yhteydessä.

6. RAKENNUSLUPA

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan Uuden rakennusoikeuden toteuttamisen edellyttämät rakennus- tai muut vastaavat luvat.

Vuokralainen on tietoinen, että asuinrakennushanke tulee suunnitella yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa. Kaupunki edellyttää, että edellä mainittu yhteistyö tapahtuu ennen rakennuslupan sisäänjättöä ja että rakennuslupasuunnitelmat ovat saneet alueryhmän hyväksynnän.

Kaupunki oikeuttaa Vuokralaisen ilman eri korvausta hakemaan Toteuttamissopimuksen mukaisin ehdoin rakennus- tai muuta vastaavaa lupaa Uuden rakennusoikeuden toteuttamiseksi.

Vuokra-alueelle ja/tai Vuokra-alueesta muodostettavalle uudelle tontille toteutettavan rakennuksen tai sen osan (tilan) suunnitelmat (pääpiirustukset) on sen lisäksi, mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä rakennuslupan tai muun vastaavan luvan hakemisen yhteydessä Kaupungin tutkittavaksi.

Vuokraa tullaan perimään aina vähintään Kaavamuutoksessa tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (k-m²) perusteella.

7. RAKENTAMISKELPOISUUS

7.1 Johtosiirrot

Uuden rakennusoikeuden toteuttaminen voi edellyttää käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muden vastaavien rakenteiden siirtämistä. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopimaan mainittujen johtojen tai rakenteiden siirtämisestä po. johtojen ja rakenteiden omistajien kanssa hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden/rakenteiden omistaja.

7.2 Vanhat rakenteet ja jätteet

Vuokralainen on velvollinen uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa kustannuksellaan poistamaan Vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti sijaitsevat rakennus- ja/tai muut jätteet, ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat.

7.3 Vastuu pilaantuneesta maaperästä

Vuokralainen vastaa Vuokra-alueen pilaantuneisuudesta.

8. AUTOPAIKAT

Vuokralainen vastaa kaavamuutoksen aiheuttamista autopaikkojen siirto- ja toteuttamiskustannuksista.

MAANVUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTÄMINEN JA UUSI MAANVUOKRASOPIMUS

9. MAANVUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Maanvuokrasopimus päätetään ennaikaisesti ja korvataan allekirjoittamalla Uusi maanvuokrasopimus.

Luonnos Uudesta maanvuokrasopimuksesta on liitteenä 2.

10. UUSI MAANVUOKRASOPIMUS JA PERITTÄVÄ VUOKRA

Uusi maanvuokrasopimus korvaa Maanvuokrasopimuksen.

Uusi maanvuokrasopimus tulee allekirjoittaa ennen Maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan päättymistä ja kuitenkin viimeistään 18 kuukauden kuluttua Kaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulemistä seuraavan kuukauden alusta lukien.

Uusi maanvuokrasopimus tulee voimaan sen allekirjoitushetkellä.

Maanvuokrasopimuksen mukaisesta rakennusoikeudesta (Vanha rakennusoikeus) peritään Maanvuokrasopimuksen alkuperäisen vuokra-ajan loppuun saakka samantasoista vuokraa, kuin tähän mennessä, 31.12.2025 saakka. Vuokranantajalla on oikeus määrittää Vanhaa rakennusoikeutta koskeva vuokran määrä 1.1.2026 alkaen noudattaen tuolloin voimassa olevia uusittavia sopimuksia koskevia hinnoitteluperiaatteita. Vanhan rakennusoikeuden määrää ei ole Toteuttamissopimuksen valmistelun yhteydessä selvitetty, vaan se selvitetään Vanhan rakennusoikeuden hinnoittelun yhteydessä. Vuokranantajalla on oikeus myös samassa yhteydessä tarkistaa maanvuokrasopimuksen kohdassa 3.2 olevaa kiinnityksen määrää vastaamaan Vanhan ja Uuden rakennusoikeuden yhteenlaskettua kolminkertaista vuosivuokraa pyöristettynä ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon.

Uudesta rakennusoikeudesta peritään 18 kuukauden kuluttua Kaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulemistä seuraavan kuukauden alusta lukien vuokraa, joka perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan 750 euroa/k-m².

Vuokran kehitys sidotaan elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" pistelukuun 2236 (12/2022, perusindeksi), jossa tasossa uuden rakennusoikeuden alkuvuosivuokra on 85 200 euroa (asuin 2 840 k-m² x 750 euroa/k-m² x 4 %). Tarkistusindeksinä käytetään edellisen vuoden indeksin pistelukujen keskiarvoa. Vuosivuokra muodostuu jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla alkuvuosivuokra saadulla luvulla.

Vuokraa aletaan periä 18 kuukauden kuluttua Kaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulemista seuraavan kuukauden alusta lukien.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan Uutta rakennusoikeutta (asuin-, liike- ja/tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa) yhteensä enemmän kuin 2 840 k-m².

11. UUTTA RAKENNUSOIKEUTTA KOSKEVAT EHDOT

Rahoitus- ja hallintamuoto

Rakennusoikeus tulee lähtökohtaisesti toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Mikäli Vuokralainen niin erikseen myöhemmin esittää, myös vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto sopii. Tämä tulee vaatimaan Uuteen maanvuokrasopimukseen sopimusmuutoksen, mutta muutoksella ei ole vaikutusta perittävän vuokran määrään, ellei samalla tule muutoksia käytettyyn rakennusoikeuteen.

Perheasunto- ja asuntojen keskipinta-alavaatimukset

Asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 htm². Yksiyöiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 30 htm². Lisäksi rakennuksissa tulee olla monipuolisesti erityyppisiä ja -kokoisia asuntoja.

Ilmastotavoitteet

Rakennusten tulee kuulua energiatehokkuusluokkaan A₂₀₁₈ (E-luvun alittaessa tai ollessa yhtä suuri kuin 75 kWh/m²/vuosi).

Vuokralaisen tulee toimittaa rakennusluvan hakemisen yhteydessä Vuokra-alueelle suunniteltavien asuinrakennuksien energiatehokkuustodistukset myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelulle.

Lisäksi Uuden rakennusoikeuden suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee ottaa soveltuvin osin huomioon liitteenä 3 olevat yleiset tontinvarausehdot.

12. VUOKRAOIKEUDEN KIRJAUKSEN MUUTTAMINEN JA LAITOSKIINNITYSTEN JÄRJESTELEMINEN
Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen kustannuksella Maanmittauslaitokselta Maanvuokrasopimuksen ennenaikaisen päättämisen, Kaupungin siihen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisen sekä Uuden maanvuokrasopimuksen kirjaamisen ja sen mukaisen Kaupungin kiinnityksen hakemisen parhaalle etusijalle. Lisäksi Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan pantinhaltijoiden suostumuksista laitoskiinnitysten etusijajärjestyksen muuttamiseen.

SOPIMUSSAKKO JA TOTEUTTAMISSOPIMUKSEN LIITTÄMINEN

13. SOPIMUSSAKKO (v)

Mikäli Uutta maanvuokrasopimusta ei olla allekirjoitettu 18 kuukauden kuluessa Kaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulemista seuraavan kuukauden alusta lukien, Kaupungilla on oikeus Toteuttamissopimuksen perusteella sopimussakkona periä Vuokralaiselta Uudesta rakennusoikeudesta perittävää kuukausivuokraa vastaava summa jokaiselta alkavalta kuukaudelta siihen saakka, kunnes Uusi maanvuokrasopimus on allekirjoitettu (85 200 € : 12 = 7 100 € /kk).

Mikäli Vuokralainen muutoin ei noudata Toteuttamissopimuksen ehtoja, eikä Kaupungin kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa, Vuokralainen on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kustakin rikkomuksesta kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa.

14. TOTEUTTAMISSOPIMUKSEN LIITTÄMINEN LUOVUTUSASIAKIRJOIHIN

Kaupunki ja Vuokralainen ovat velvollisia liittämään Toteuttamissopimuksen kaikkiin sopimuksiin ja luovutusasiakirjoihin, jotka koskevat tämän sopimuksen kohdetta. Tällöin Toteuttamissopimus sitoo myös mahdollista luovutuksensaajaa. Lisäksi Vuokralainen on mahdollisen vuokraoikeuden siirron tapahduttua velvollinen välittömästi ilmoittamaan Kaupungille sopimuksen kohteen siirrosta.

Helsingissä xx.xx.xxxx

Helsingin kaupunki

Asuntotontit-tiimin päällikkö

Miia Pasuri

Vuokralainen

Kiinteistö Oy Myllypadontie 3

nimenselvennys

nimenselvennys

LIITELUETTELO

Liite 1 kartta

Liite 2 luonnos Uudesta maanvuokrasopimuksesta

Liite 3 yleiset tontinvarausehdot

Liite 4 kaupungin toimintaohje tonttien rakennuttajille