

AUTOPAIKOITUSALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUS NUMERO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Pysäköintilaitosta varten

VUOKRANANTAJA
Y-TUNNUS

Helsingin kaupunki
2012256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

VUOKRALAINEN
Y-TUNNUS:

NSF II Fin ParkingCo Oy
3100260-7

VUOKRA-AIKA

1.3.2021 – 28.2.2051

VUOKRA-ALUE

Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin
38222 tontti 3 (Vanha Helsingintie 19)

SOPIMUKSEN EHDOT:

1 §

Vuokra

Huhtikuun 1. päivästä 2022 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 219,53 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä (eräpäivä 30.6.).

Perittävä vuosivuokra 31.3.2022 saakka on 4 346,69 euroa.

Vuokra perustuu pinta-alaan 1 052 m² ja alueen keskimääräiseen katualueen yksikköhintaan 2,28 euroa/m² (ind.100), hotellirakennuksen 166 k-m² ja yksikköhintaan 12,00 euroa/k-m² (ind. 100) sekä viiden prosentin tuottoon.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai pinta-alassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saatuille eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2 §

Lohkomiskustannukset Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin.

3 §

Siirto-oikeus

Vuokralaiselle myönnetään hakemuksesta oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle, kun 6 §:ssä mainittujen piirustusten mukainen pysäköintilaitos on rakennettu vesikattovaiheeseen.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Jos vuokraoikeus siirretään, uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Myös entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta edellä sanottuun saakka sekä tuohon mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

4 §

Alivuokraus

Vuokralainen ei saa vuokrata vuokra-aluetta eikä sen osaa toiselle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä sanottu ei estä vuokralaista luovuttamasta vuokra-alueelle toteuttamastaan pysäköintilaitoksesta pysäköintipaikkoja korvauksetta ja/tai korvausta vastaan.

5 §

Vakuudet

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Siinä tapauksessa, että vuokralaiselle myöhemmin myönnetään 3 §:n mukaisesti oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle, vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään 13.000,00 euroa.

Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle.

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 viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

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

Muut vakuudet

Vuokralaisen on sopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama kahdentuhannen (2.000) euron omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahasumma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle. Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti/takaus on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien

täyttämisestä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti/takaus palautetaan, kun vuokranantajan hyväksi on vahvistettu edellä tarkoitettu kiinnitys, ja viimeistään vuokra-ajan tai vuokra-alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin, kuin vuokranantajalla ei ole vuokrauksesta johtuvia saatavia.

Pantin tuotto

Vuokralaisen antama panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään esimerkiksi autopaikan vuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

Jos vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen perustuvan maksuvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus saada edellä mainittu autopaikan vuokra välittömästi autopaikan vuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen. Tätä ehtoa ei kuitenkaan sovelleta sellaiseen autopaikan vuokraan, joka on yhtiöjärjestyksen mukaan osakashallinnassa.

6 §

Rakentamisvelvollisuus ja piirustukset

Rakennuspiirustukset sekä muutospirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksyttäväksi. Sopimuksen allekirjoitushetkellä vuokranantaja toteaa, että Lupapisteen asiointitunnuksen LP-091-2019-08768 sekä LP-091-2019-08761 mukaiset suunnitelmat ovat hyväksytyjä. Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus toteuttaa pysäköintilaitos rakennusvalvontaviranomaisen lupapisteen 30.10.2019 jätetyn hakemuksen (asiointitunnus LP-091-2019-08761) mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen toteuttamisratkaisut eivät estä eivätkä vaikeuta asemakaavan nro 12274 mukaisen joukkoliikenneterminaalin laajennuksen toteuttamista. Vuokra-alue on rakennettava niin, ettei liitteen 1 mukaiselle alueelle tule rakennuksia, rakenteita, putkia, johtoja tai vastaavia, jotka estävät mahdollisesti myöhemmin toteutettavan asemakaavan nro 12274 mukaisen bussiterminaalin kannen laajennuksen toteuttamisen. Vuokralainen maisemoi rakentamisen yhteydessä kyseisen alueen ja ylläpitää sitä siihen saakka, kunnes bussiterminaalin kannen laajennusta ryhdytään toteuttamaan. Vuokra-alue tulee tuossa rajapinnassa rakentaa niin, että edellä sanotun toteuttaminen on kustannuksiltaan mahdollista tavanomaisin ratkaisuin ja rakentamisessa otetaan huomioon rajapintojen yhdistäminen.

Vuokralainen on myös kaikin tavoin velvollinen myötävaikuttamaan joukkoliikenneterminaalin laajennuksen toteuttamiseen, mm. antamalla tontin haltijana suostumuksensa tarvittavien viranomaislupien hakemiseen.

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava vuokra-alueelle vähintään vesikattovaiheeseen kolmen (3) vuoden kuluessa siitä päivästä, jona edellä 6 §:ssä tarkoitetun pysäköintilaitoksen rakentamiselle myönnetty rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi.

Rakennusta ei saa ilman vuokranantajan lupaa kokonaan eikä osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa.

Vuokralainen on velvollinen ottamaan koko vuokra-ajaksi kiinteistövaikutuksen tulipalon ja vastaavan varalle.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää rakennusaikaa.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

7 §

Maa-ainekset

Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottopaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee Helsingin kaupungin toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

8 §

Puut

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

9 §

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.

Kaupungin rakennusvalvontapalvelulla on oikeus määrätä, että istutettaviksi määrätty tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin aidattava.

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

10 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

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.

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

11 §

Vuokranantajan Ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia (KOY Latokartanontie 2, Maaperän laatututkimus, Maa ja Vesi Oy, 6.5.1998 sekä Phase I and II Environmental due diligence assessment, Latokartanontie 2 and 4, Vahanen Environment Oy, 12.12.2017). Aiemmassa tutkimuksessa alueella todettiin kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Vuokralaisen on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että raporttien sisältö ei rajoita tässä kappaleessa mainittua vuokranantajan velvollisuutta suorittaa vuokralaiselle korvauksia pilaantuneesta maaperästä.

Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Riippumatta, kävikö tällainen pilaantuminen ilmi edellä tässä kohdassa mainituista tutkimuksista tai raporteista tai oli se muutoin vuokralaisen tiedossa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta, vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12274 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

12 §

Vuokralaisten vastuu maaperän puhtautesta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille sekä erikseen kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle.

13 §

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella on sijainnut osittain rakennuksia, jotka on purettu. Alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Lisäksi vuokra-alueella sijaitsee vanhoja johtoja ja putkia.

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

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisten välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisten hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

14 §

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.

15 §

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 taikka edellä mainittua terminaalilaajennusta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden 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. Terminaalin kannen laajennuksen alueen osalta kaupunki ei kuitenkaan suorita vuokralaiselle korvausta. Edellä osittain pinta-alaperusteista vuosivuokraa kuitenkin alennetaan vuokra-alueen pinta-alamenetyksen perusteella.

16 §

Muuntamot, jakokaapit
ym.

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen, jonne on tarvittaessa oltava yhteys suoraan katualueelta, sijoittamisen vuokra-alueelle. Tällöin vuokralainen on velvollinen erikseen sopiaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen vuokra-alueensa osalta selvittämään sähköverkosta, kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden hallinta palvelulta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuollolta mainittujen tahojen alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Vuokranantajan niin vaatiessa vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan vuokra-alueelle myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat, katuvalaistuksen ja raitiovau-

nujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Sähkönjakelua palvelevat jakokaappi- ja muuntamotilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien syvennysten, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarausten ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioidaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa.

Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

17 §

Johtoehto

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai vastaavia. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittausspalvelut).

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai muiden vastaavien laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämistä, vuokralainen on hyvissä ajoissa ennen rakentamisen aloittamista velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämisestä vuokranantajan (maankäyttö- ja kaupunkirakenteen tontit-yksikkö) sekä po. johtojen ja rakenteiden omistajien kanssa.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokranantajan (tontit-yksikkö) kanssa johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden/rakenteiden omistaja. Kaupunki korvaa siirtojen kustannuksia lähtökohtaisesti suoraan johtojen

ja laitteiden/rakenteiden omistajille. Vuokralainen ei vastaa siirron kustannuksista.

Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakennuksen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeudenluovuttamisesta kolmannelle.

18 §

Kunnallistekniikka Kaupunki rakentaa vuokra-aluetta palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

19 §

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 asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista.

20 §

Rasitteenluonteiset sopimukset Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja myös yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä mahdollisia rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maankäyttö- ja kaupunkirakenteen tontit-yksikön) hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin. Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella 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 ja lankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varren 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.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristötoimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden alueiden käyttö ja valvonta -yksikön kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset vuokranantajan (maankäyttö- ja kaupunkirakenteen tontit-yksikkö) 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 maanvuokrasopimukseen ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja 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 vuokralaisten vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten ja tämän vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

Vuokralainen, NSF II Fin HotelCo Oy, Helsingin Stella Oy ja vuokranantaja ovat samanaikaisesti tämän autopaikoitusalueen maanvuokrasopimuksen kanssa allekirjoittaneet yhteisjärjestely- ja rasitesopimuksen, jolla NSF II Fin HotelCo Oy ja Helsingin Stella Oy Helsingin kaupungin 38. Kaupunginosan korttelin nro 38222 tontin 6 omistajina ja vuokranantaja Helsingin kaupunki vuokra-alueen omistajana ja NSF II Fin ParkingCo Oy vuokra-alueen vuokralaisena ovat sopineet edellä mainittujen tonttien välisistä yhteisjärjestelyistä sekä määrääjäksi perustettavista rasite- ja muista käyttöoikeuksista. Yhteisjärjestely- ja rasitesopimuksella perustettavat määräaikaisten oikeudet ovat voimassa 28.2.2051 saakka. Allekirjoitettu yhteisjärjestely- ja rasitesopimus on tämän maanvuokrasopimuksen liitteenä 2.

Vuokralainen sitoutuu vuokra-aikana noudattamaan tämän sopimuksen ehtona edellä sanottua rasite- ja yhteisjärjestelysopimusta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että johtojen, kaapeleiden, laitteiden ja rakennelmien sijoittamisesta vuokra-aluetta ja tonttia 6 ympäröiville

katualueille sovitaan vuokralaisen ja Helsingin kaupungin välillä erillisellä sijoitussopimuksella.

21 §

Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, vuokralaisen on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

22 §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksiin sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Vuokralainen ovat 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.

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.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokra-ajan päättyessä.

Mikäli vuokralainen ei kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisten lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomalla 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 vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

23 §

Ilmoitukset
ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittämisen ja tontit palvelulle nimeään, sekä koptipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisten 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.

Lisäehdot

24 §

Tontille 38222/3 saa sijoittaa tontille 38222/6 rakennettavan hotellirakennuksen kulman tämän sopimuksen liitteenä 3 olevan kartan mukaisesti.

Tontin 38222/3 vuokralainen saa periä tontin 38222/6 omistajilta sen osuuden tontinvuokrasta, mikä aiheutuu hotellirakennuksen sijoittamisesta vuokrasopimuksen mukaiselle tontille.

25 §

Suunnitteluvelvollisuus, luvat, yhteensovittaminen ja rakentamiskelpoisuus

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan alueellisia rakennustapaohjeita ja muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen rakentamisessa noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa maaomaisuuden kehittämisen ja tontit –palvelun toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (Ohje on viimeksi päivitetty 25.5.2018), ellei maaomaisuuden kehittämisen ja tontit –palvelun kanssa toisin sovita tai tämä toisin määrää.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen sekä vuokra-alueen ja sille sijoitettavan rakennuksen myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen. Vuokralainen on suorittanut teknisen yhteensovituksen Vuokranantajaa tyydyttävällä tavalla vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteensovitamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden sekä muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Vuokralainen on osaltaan velvollinen kustannuksellaan koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheutonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisten hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

26 §

Sopimussakko

Mikäli vuokralainen ei noudata tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100.000) euroa.

27 §

Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä vuokrasopimuksessa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua vuokranantajalle tai kolmannelle.

28 §

Vastuunrajaus

Kaupunki ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisten hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun/rakentamisen viivästymisen johdosta, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirroista johtuen tai mikäli

tonttia ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi vuokralaisen hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka vuokralainen joutuu tällais-ten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

Kaupunki ei vastaa viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Kaupunki ei myöskään vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tontin pitkäaikaista vuokraamista koskeva päätös tai tämä vuokrasopimus oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

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

Helsingissä kuun _____. päivänä 2021

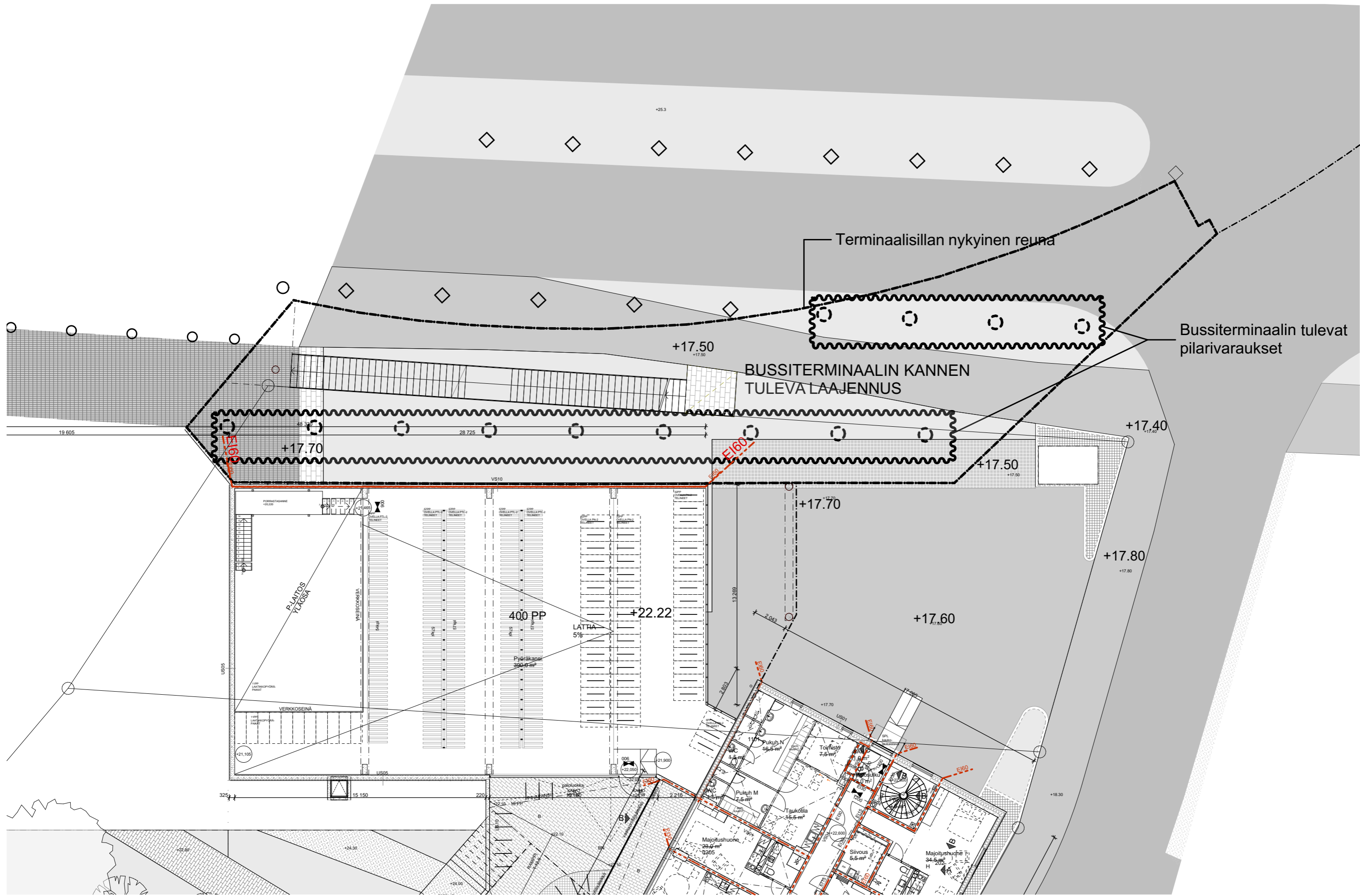
Helsingin kaupunki

Nimenselvennys:

NSF II Fin ParkingCo Oy

Valtuutettuna Timo-Pekka Huhtinen

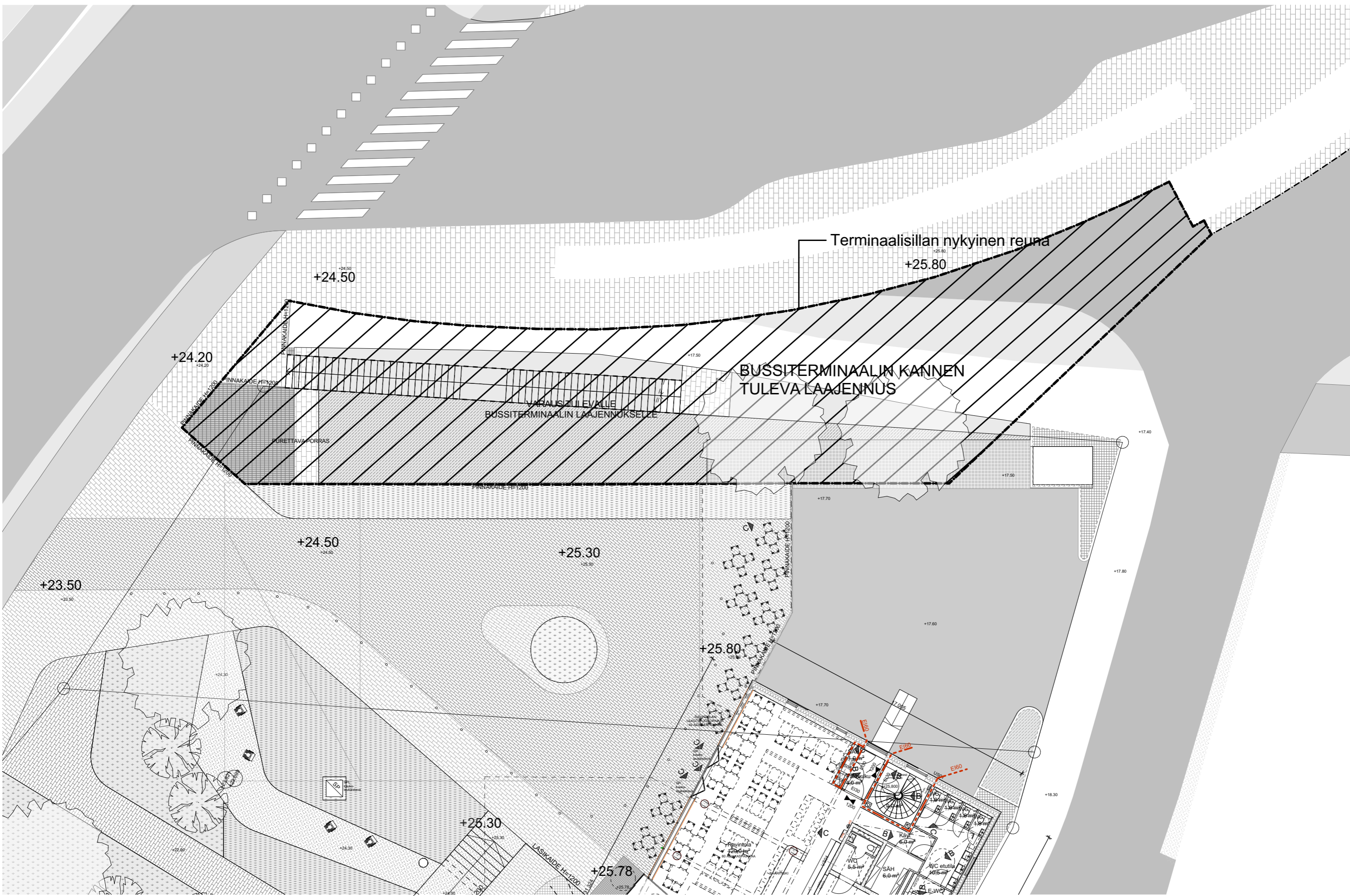
Liitteet:	Liite 1	Asemapiirustus, josta käy ilmi joukkoliikenneterminaalin laajennusta varten varattava vuokra-alueen osa
	Liite 2	Yhteisjärjestely- ja rasitesopimus
	Liite 3	Kartta vuokra-alueelle sijoitettavan hotellirakennuksen kulman sijainnista

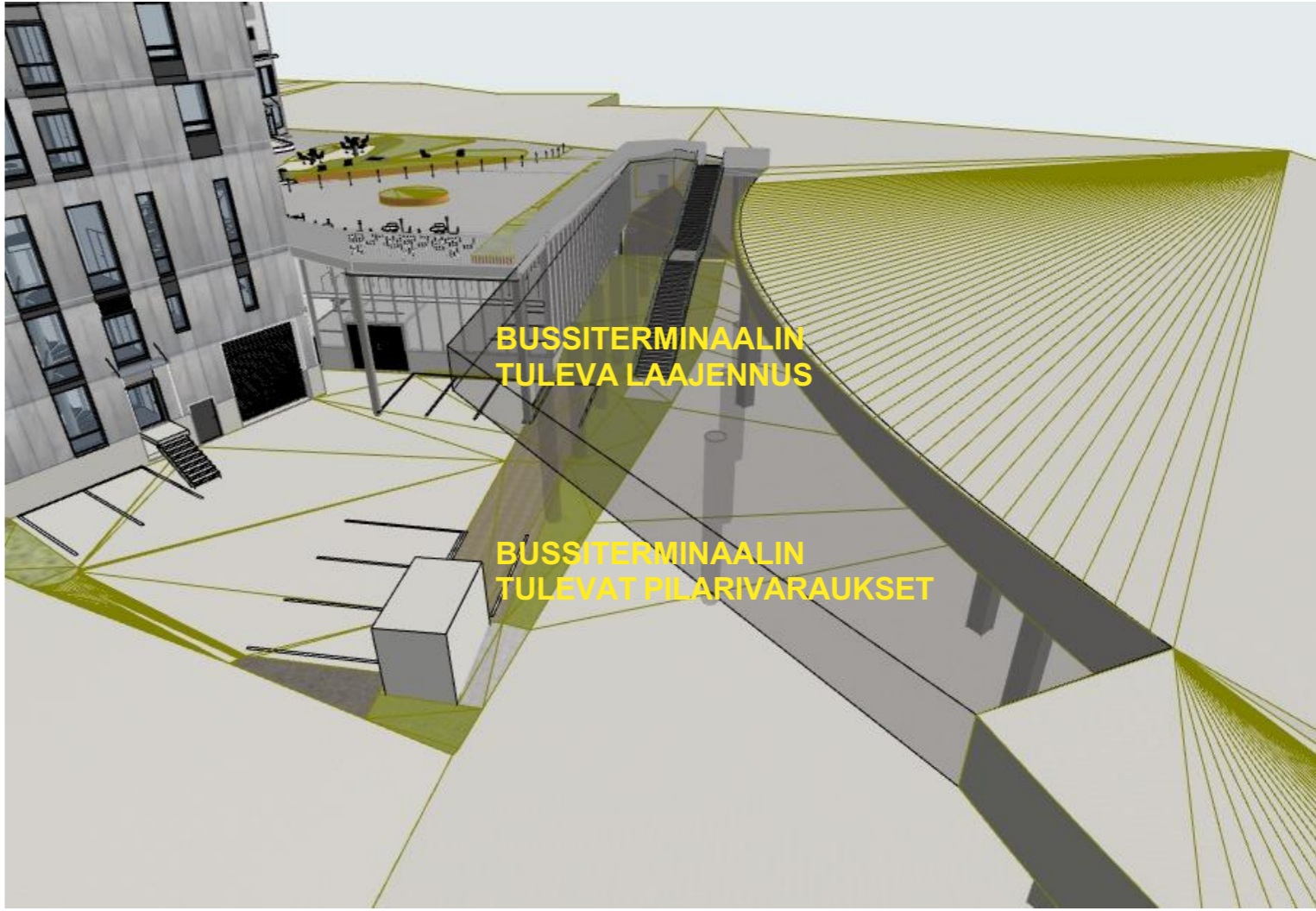


Bussiterminaalin tulevat pilarivaraukset

BUSSITERMINAALIN KANNEN TULEVA LAAJENNUS

Terminaalisillan nykyinen reuna





YHTEISJÄRJESTELY- JA RASITESOPIMUS

Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan korttelin nro 38222 tontit 3 ja 6

1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET

- (i) **NSF II Fin HotelCo Oy** (Y-tunnus: 3100257-8) Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan korttelin nro 38222 tontin 6 määräosan 4210/10000 omistajana (jäljempänä "**HotelCo**") ja
- (ii) **Helsingin Stella Oy** (Y-tunnus: 3111899-2) Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan korttelin nro 38222 tontin 6 määräosan 5790/10000 omistajana (jäljempänä "**Stella**") ja
- (iii) **NSF II Fin ParkingCo Oy** (Y-tunnus: 3100260-7) Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan korttelin nro 38222 tontin 3 vuokraoikeuden haltijana (jäljempänä "**ParkingCo**"); ja
- (iv) **Helsingin kaupunki** (Y-tunnus: 0201256-6) Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan korttelin nro 38222 tontin 3 omistajana (jäljempänä "**Helsingin kaupunki**").

Edellä kohdissa (i) - (iii) mainituista yhtiöistä käytetään jäljempänä yksin nimitystä "**Osapuoli**" tai yhdessä "**Osapuolet**".

2. SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVAT KIINTEISTÖT

Tämän rasitesopimuksen ("**Sopimus**") kohteena ovat seuraavat kiinteistöt:

- a. Helsingin kaupungin 38. kaupunginosassa korttelissa nro 38222 sijaitseva asemakaavan mukainen tontti 6 (kiinteistötunnus: 91-38-222-6, "**Tontti 6**"), jonka omistavat määräosaisesti HotelCo (4210/10000) ja Stella (5790/10000); ja
- b. Helsingin kaupungin 38. kaupunginosassa korttelissa nro 38222 sijaitseva asemakaavan mukainen tontti 3 (91-38-222-3, "**Tontti 3**"), jonka omistaa Helsingin kaupunki ja jota ParkingCo tulee vuokraoikeutensa nojalla hallitsemaan.

Tontti 6 ja Tontti 3 ovat jäljempänä myös kumpikin erikseen yksilöimättä "**Tontti**" ja yhdessä "**Tontit**".

3. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

NSF II Fin ParkingCo Oy, Helsingin Stella Oy ja NSF II Fin HotelCo Oy ovat aikeissa toteuttaa Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan korttelin nro 38222 Tontille 6 ja Tontille 3 hotelli- ja asuinrakennuksen, liiketiloja, sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen oheistiloineen, järjestelmineen ja piha- ja kulkualueineen ("**Hanke**").

Hankkeen ja Tonttien asemakaavan toteuttaminen edellyttää tietyiltä osin Tonttien välisiä yhteisiä järjestelyjä. Tällä Sopimuksella Osapuolet sopivat Tonttien välisistä yhteisjärjestelyistä ja niistä ehdoista, joiden mukaisesti Tontit ja Osapuolet luovuttavat keskinäisesti määräaikaista rasite- ja muita käyttöoikeuksia. Tällä Sopimuksella perustettavat rasite- ja muut oikeudet perustetaan määräajaksi ja ovat voimassa 28.2.2051 saakka.

Tämän Sopimuksen laatiminen on edellytys Tonttien viranomaislupien saamiseksi Tonttien asemakaavan ja Hankkeen toteuttamiseksi ja Sopimus liitetään viranomaisen edellytyksen mukaisesti lupahakemuksiin. Selvyyden vuoksi todetaan, että Hankkeen ja Tonttien asemakaavan toteuttamisen edellyttämien johtojen, kaapeleiden, laitteiden ja rakenteiden sijoittamisesta Tontteja 3 ja 6 ympäröiville Helsingin kaupungin omistuksessa oleville katualueille sovitaan erillisellä sijoitussopimuksella.

Tässä Sopimuksessa tarkoitetut Tonttien yhteiset järjestelyt sekä perustettavat oikeudet voivat myöhemmin rakentamista koskevien suunnitelmien tarkentuessa tai muusta syystä täsmentyä tai voi ilmetä tarvetta uusille järjestelyille, missä tarkoituksessa Osapuolet jo tällä Sopimuksella sitoutuvat myöhemmin laatimaan tarvittavat sopimusmuutokset korvauksetta.

Tällä Sopimuksella ParkingCo ottaa vastattavakseen kaikki tämän Sopimuksen mukaiset Tonttiin 3 kohdistuvat tontinomistajan velvoitteet. Tästä johtuen tässä Sopimuksessa viittaus Tonttiin 3 tarkoittaa soveltuvin osin ParkingCo:ta Tontin 3 vuokraoikeuden haltijana. Tontin 3 osalta Helsingin kaupunki Tontin ainoastaan hyväksyy tontinomistajana tämän Sopimuksen mukaiset järjestelyt Tonttien välillä, mutta ei vastaa tästä Sopimuksesta aiheutuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvoitteista.

ParkingCo, Stella ja HotelCo vastaavat kukin omistamiensa tai hallinnoimiensa rakennusten, rakenteiden, alueiden ym. asianmukaisesta käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja kunnossapidosta, ml. huolto, ja näistä johtuvista kustannuksista, jollei muuta ole kirjallisesti Osapuolten välillä sovittu.

Tässä Sopimuksessa rasitteilla tarkoitetaan tämän Sopimuksen tarkoittamia Tontin hyväksi toista Tonttia rasittavia rasite- tai käyttöoikeuksia riippumatta siitä, ovatko rasite- tai käyttöoikeudet oikeudelliselta luonteeltaan kiinteistö- tai rakennusrasitteita tai Osapuolten välisiä muita yksityisoikeudellisia rasite- tai käyttöoikeuksia. Tässä Sopimuksessa sovittavat rasitteet rekisteröidään rekisteriviranomaisen harkinnan mukaan kiinteistö- tai rakennusrasitteina, erityisinä oikeuksina taikka kiinteistöjärjestelyinä.

4. TONTTIEN KESKINÄISET YHTEISET JÄRJESTELYT

Osapuolet ovat sopineet Tonttien yhteisjärjestelyistä ja perustettavista määräaikaista oikeuksista tästä Sopimuksesta ja sen liitteistä ilmenevällä tavalla seuraavaa:

4.1 Johto- ja laiterasitteet

Liitteessä 1 esitetyllä tavalla Tontilla 6 (*oikeutettu*) on rasitteena oikeus sijoittaa Tonttia 6 palvelevia sähkö-, puhelin- ja tietoliikennekaapeleita sekä niihin liittyviä laitteita ja rakennelmia Tontille 3 (*rasitettu*) sekä käyttää niitä.

Liitteessä 1 esitetyllä tavalla Tontilla 6 (*oikeutettu*) on rasitteena oikeus sijoittaa Tonttia 6 palvelevia kaukolämpöputkia ja niihin liittyviä laitteita ja rakennelmia Tontille 3 (*rasitettu*) ja käyttää niitä.

Liitteessä 1 esitetyllä tavalla Tontilla 6 (*oikeutettu*) on rasitteena oikeus sijoittaa Tonttia 6 palvelevia tonttivesijohtoja ja niihin liittyviä laitteita ja rakennelmia Tontille 3 (*rasitettu*) ja käyttää niitä.

Liitteessä 1 esitetyllä tavalla Tontilla 6 (*oikeutettu*) on oikeus liittää Tonttia 6 palveleva jätevesiviemäri Tontille 3 toteutettavaan jätevesiviemäriin, sijoittaa Tonttia 6

palveleva jätevesiputkia ja niihin liittyviä laitteita ja rakennelmia Tontille 3 (*rasitettu*) sekä käyttää niitä.

Lisäksi Tontilla 6 (*oikeutettu*) on oikeus liitteessä 1 esitetyllä tavalla sijoittaa Tonttia 6 palveleva rasvanerotuskaivo Tontille 3 (*rasitettu*).

4.2 Autopaikkarasitteet

Liitteessä 2 esitetyllä tavalla Tontilla 6 (*oikeutettu*) on rasitteena oikeus sijoittaa Tonttia 6 palvelevia autopaikkoja Tontille 3 (*rasitettu*) sekä käyttää niitä. Käyttöoikeus sisältää kulkemisen autopaikoille moottoriajoneuvolla tai jalan sekä kaikenlaisen huolto-, pelastus-, kunnossapito-, jätehuolto- yms. vaatiman liikennöinnin. Autopaikoista 21 kpl (19 ap + 2 invapaikkaa) sijaitsee Tontille 3 toteutettavassa maanalaisessa pysäköintihallissa ja 10 kpl autopaikoista (10 ap) maan päällä.

Lisäksi Tontilla 6 (*oikeutettu*) on oikeus sijoittaa osa (noin 290 m²) Tonttia 6 palvelevasta maanpäällisestä polkupyöräkannesta Tontille 3 (*rasitettu*) sekä käyttää sitä. Käyttöoikeus sisältää kulkemisen polkupyöräkannelle polkupyörällä tai jalan.

4.3 Rakennerasitteet

Liitteessä 3 esitetyllä tavalla Tontilla 6 (*oikeutettu*) on rasitteena oikeus sijoittaa osa Tonttia 6 palvelevasta rakennuksen nurkasta Tontille 3 (*rasitettu*).

Liitteessä 3 esitetyllä tavalla Tontilla 3 (*oikeutettu*) on rasitteena oikeus sijoittaa osa pääosin Tontille 3 toteutettavasta maanalaisesta pysäköintihallista Tontille 6 (*rasitettu*).

4.4 Perustusrasitteet

Liitteessä 4 esitetyllä tavalla Tontilla 6 (*oikeutettu*) on rasitteena oikeus sijoittaa osa Tonttia 6 palvelevista rakennuksen perustusrakenteista Tontille 3 (*rasitettu*).

Liitteessä 4 esitetyllä tavalla Tontilla 3 (*oikeutettu*) on rasitteena oikeus sijoittaa osa Tonttia 3 palvelevista maanalaisen pysäköintihallin perustusrakenteista Tontille 6 (*rasitettu*).

4.5 Kulkurasitteet

Liitteessä 5 esitetyllä tavalla Tontilla 6 (*oikeutettu*) on rasitteena oikeus sijoittaa Tonttia 6 palveleva maanpäällinen jalankulkureitti (JK-reitti) Tontille 3 (*rasitettu*) ja käyttää sitä.

Liitteessä 5 esitetyllä tavalla Tontille 6 (*rasitettu*) sijoitetaan asemakaavassa (12274, 8.5.2018) osoitettu yleiselle jalankululle tarkoitettu reitti (YJK-reitti), jota Tontti 3 (*oikeutettu*) on oikeutettu käyttämään.

4.6 Huolto- ja saattoliikennesitteet

Liitteessä 6 esitetyllä tavalla Tontilla 6 (*oikeutettu*) on rasitteena oikeus sijoittaa Tonttia 6 palveleva huolto- ja jäteajoneuvojen alue Tontille 3 (*rasitettu*) ja käyttää sitä.

Liitteessä 6 esitetyllä tavalla Tontilla 6 (*oikeutettu*) on rasitteena oikeus sijoittaa Tonttia 6 palveleva saattoliikennealue Tontille 3 (*rasitettu*) ja käyttää sitä.

4.7 Hulevesi- ja viherrakennerasitteet

Liitteessä 7 esitetyllä tavalla Tontilla 6 (*oikeutettu*) on rasitteena oikeus sijoittaa Tonttia 6 palvelevia hule- ja sadevesiviemäreitä ja -putkia, niihin liittyviä tarkastus- ja liitoskaivoja ja muita laitteita ja rakennelmia Tontille 3 (*rasitettu*) sekä käyttää niitä.

Liitteissä 1 ja 7 esitetyllä tavalla Tontilla 3 (*oikeutettu*) on rasitteena oikeus sijoittaa Tonttia 3 palvelevia hule- ja sadevesiviemäreitä – ja putkia, niihin liittyviä tarkastus- ja liitoskaivoja ja muita laitteita ja rakennelmia Tontille 6 (*rasitettu*) sekä käyttää niitä, ja liittää Tonttia 3 palveleva hule- ja sadevesiviemäri Tonttia 6 palvelemaan hule- ja sadevesiviemäriin.

4.8 Hätäpoistumistie- ja savunpoistorasitteet

Liitteessä 8 esitetyllä tavalla Tontilla 6 (*oikeutettu*) on rasitteena oikeus johtaa Tontin 6 jätehuoneen savunpoisto Tontin 3 (*rasitettu*) pysäköintihallin puolelle.

Liitteessä 8 esitetyllä tavalla Tontilla 6 (*oikeutettu*) on rasitteena oikeus sijoittaa Tonttia 6 palvelevia hätäpoistumistieitä Tontille 3 (*rasitettu*) sekä käyttää niitä.

5. VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN

Tässä Sopimuksessa tarkoitetut Tonttien yhteiset järjestelyt sekä perustettavat oikeudet voivat myöhemmin muuttua esimerkiksi Hankkeen rakennustöiden edetessä tai rakennussuunnitelmien täsmentyessä. Tässä tarkoituksessa Osapuolet sitoutuvat ehdoitta ja korvauksetta tarpeellisten muutosten tekemiseen tähän Sopimukseen tai erillisten rasitesopimusten tekemiseen.

Osapuolet sopivat tarvittaessa erikseen Hankkeen vaiheittaisen rakentamisen vaikutuksista tämän Sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn toteuttamiseen sekä vaiheittaisen toteuttamisen aiheuttamien lisäkustannusten jakamisesta aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

Kukin Osapuoli on oikeutettu ja velvollinen itsenäisesti rakentamaan Tontilleen asemakaavan mukaisen ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymän rakennuksen ja edellä todetussa aikataulussa. Kukin Osapuolista hoitaa oman rakennuksensa toteuttamisen itsenäisesti muista riippumattomana eikä muilla Osapuolilla ole oikeutta osallistua toisten Osapuolten tämän Sopimuksen mukaisesti hoidettavan rakentamisen ohjaukseen eikä sitä koskevaan päätöksentekoon.

Osapuolet toteavat, ettei tämän Sopimuksen mukaista rakentamista voida toteuttaa ilman erinäisiä rakennusaikaisia väliaikaisratkaisuja. Osapuolet hyväksyvät tämän ja sitoutuvat toimimaan siten, että tarvittavat väliaikaiset rakennusjärjestelyt voidaan toteuttaa joustavasti.

Osapuolilla ei ole oikeutta korvaukseen toisen Osapuolen rakennustoiminnasta johtuvasta kohtuullisesta haitasta ja häiriöistä eikä esittää niihin perustuvia vaatimuksia, eli Osapuolet ovat velvollisia sietämään rakennustoiminnasta johtuvaa melua, pölyä, tärinää ym. haittaa ja häiriötä. Tällä ei ole tarkoitus poistaa oikeutta vahingonkorvaukseen rakennustoiminnasta johtuvista esine- ja henkilövahingoista vahingonkorvauslain (412/1974, muutoksineen) mukaisesti.

6. YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN

Kunkin rasitteen, yhteisjärjestelyn tai käyttöoikeuden oikeutetun Tontin omistaja vastaa yksinomaan omaa tarkoitustaan palvelevien ja rasitteen, yhteisjärjestelyn tai

käyttöoikeuden sallimien tilojen, rakenteiden, laitteiden, putkien, johtojen ja järjestelmien rakentamis-, käyttö-, huolto-, ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamistoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista kokonaisuudessaan itse. Tontin 6 osalta Stella ja HotelCo vastaavat kumpaakin osapuolta palvelevien ja rasitteen, yhteisjärjestelyn tai käyttöoikeuden sallimien yhteisten tilojen, rakenteiden, laitteiden, putkien, johtojen ja järjestelmien rakentamis-, käyttö-, huolto-, ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamistoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista Tontin 6 omistusosuksiensa mukaisessa suhteessa tai milloin tämä johtaisi ilmeiseen epäsuhtaan, siinä suhteessa kun Stella ja HotelCo yhteisiä rakenteita käyttävät.

Siltä osin kuin toinen Tontti käyttää rasitteen kohteena olevaa tilaa, rakennetta, laitetta, putkea, johtoa tai järjestelmää tai muuta vastaavaa toista Tonttia rasittavaa kohdetta, jakautuvat edellä mainitut kustannukset Tonttien käytön mukaisessa suhteessa Osapuolten kesken.

Mikäli Osapuolen rakennus- tai muun toiminnan johdosta joudutaan tekemään tämän Sopimuksen mukaisesti oikein sijoitettua tilaa, rakennetta, laitetta, putkea, johtoa tai järjestelmää tai muuta vastaavaa toista Tonttia rasittavaa kohdetta koskevia siirto-, muokkaus- tms. toimenpiteitä, ko. Osapuoli vastaa kustannuksellaan kaikista tässä tarkoitetuista toimenpiteistä, mahdollisista väliaikaisjärjestelyistä ja ennallistamisesta sekä näiden kustannuksista. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä on sovittava etukäteen.

7. ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET

Osapuolet sitoutuvat siihen, että ne eivät hae sellaisia asemakaavan muutoksia tai muita viranomaispäätöksiä, joilla tässä Sopimuksessa sovittu yhteisjärjestely lakkaisi ilman, että asiasta on sovittu toisten Osapuolten kanssa.

8. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Osapuolella on velvollisuus mahdollisesti siirtäessään omistamansa Tontin tai sillä olevan rakennuksen omistus- tai hallintaoikeuden kolmannelle siirtää myös tästä Sopimuksesta johtuvat oikeudet ja velvollisuudet siirron saajalle. Siirron saajalla uutena osapuolena ei ole oikeutta vaatia tämän Sopimuksen tai tämän Sopimuksen mahdollisten muutossopimusten perusteella korvausta perustetuista yhteisistä järjestelyistä taikka rasitteista tai muista käyttöoikeuksista.

9. MUUT EHDOT

Tällä Sopimuksella sovittavat yhteisjärjestelyt ja rasitteet ovat Tonteille tarpeelliset eikä niiden perustamiselle ole estettä. Osapuolet ovat hyväksyttäneet tämän sopimusjärjestelyn yhtiökokouksissa, yhtiöiden hallituksissa tai muissa vastaavissa päätöksentekokoelimityksissä Osapuolia sitoviksi.

Kullakin Osapuolella on toista enempää kuulematta oikeus hakea ja saada merkityksi tässä Sopimuksessa tarkoitetut määräaikaisten rasite- ja muut oikeudet kiinteistörekisteriin ja asemakaavan toteuttamisen niin edellyttäessä saada yhteisjärjestely perustetuksi ja rekisteröidyksi muita Osapuolia enempää kuulematta. Jos Osapuolia kuitenkin kuullaan ennen yhteisjärjestelyn perustamista tai rekisteröimistä, Osapuoli sitoutuu tällä Sopimuksella olemaan vastustamatta tässä Sopimuksessa tarkoitetun yhteisjärjestelyn ja/tai siinä kuvattujen rasitteiden perustamista tai rekisteröintiä.

Määräaikaisten rasite- ja muiden oikeuksien, yhteisjärjestelypäättökseen ja näiden perustamisesta ja rekisteröimisestä aiheutuvista toimitus- ja viranomaiskustannuksista vastaa rekisteröintiä hakenut Osapuoli. Tässä Sopimuksessa tarkoitettujen rasitteiden ja yhteisjärjestelyn perustamisesta ei suoriteta mitään korvauksia Osapuolten kesken.

Mikäli tässä Sopimuksessa sovittuja määräaikaista rasite- tai muita oikeuksia ei saada rekisteröityä, jäävät ne joka tapauksessa Osapuolia sitoviksi tämän Sopimuksen mukaisesti.

Tätä Sopimusta ei voida irtisanoa, purkaa tai osaksikaan muuttaa (pois lukien Sopimuksen kohdassa 5 mainituissa tilanteissa) kuin lainsäädännöllisistä syistä tai kaikkien Osapuolten yhteisymmärryksessä.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä Sopimuksesta johtuvat mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensi sijassa Osapuolten keskinäisin neuvotteluin. Jos neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, erimielisyydet ratkaistaan lopullisesti Helsingin käräjäoikeudessa.

11. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä Sopimus ja siinä tarkoitetut oikeudet ja velvoitteet tulevat voimaa, kun kaikki Osapuolet ovat allekirjoittaneet Sopimuksen.

[Päiväys ja allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

12. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle ja yksi viranomaisille rasitejärjestelyn perustamista varten.

Helsingissä __. päivänä _____ kuuta 2021

NSF II Fin HotelCo Oy, Tontin 6 omistajana

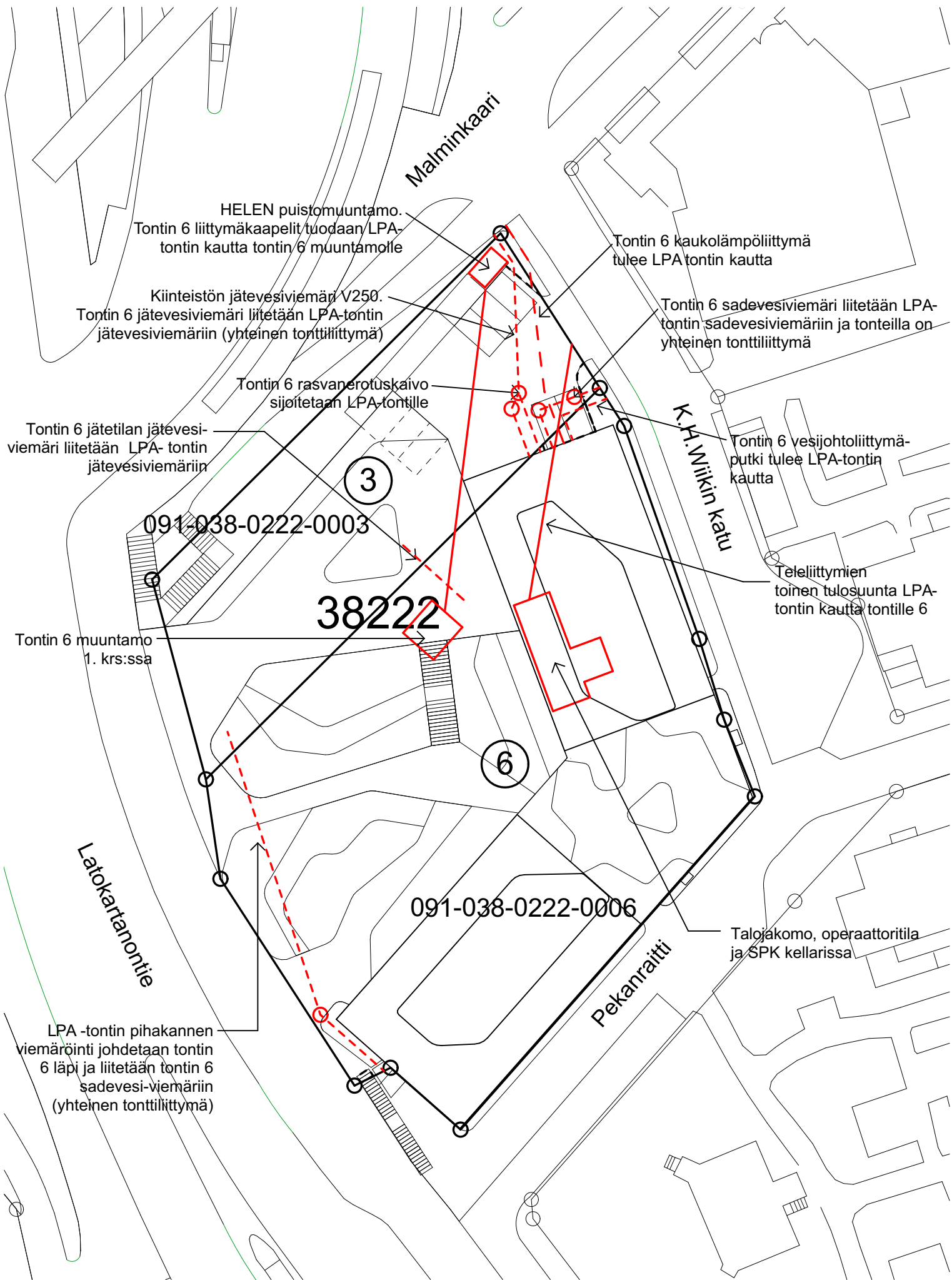
Helsingin Stella Oy, Tontin 6 omistajana

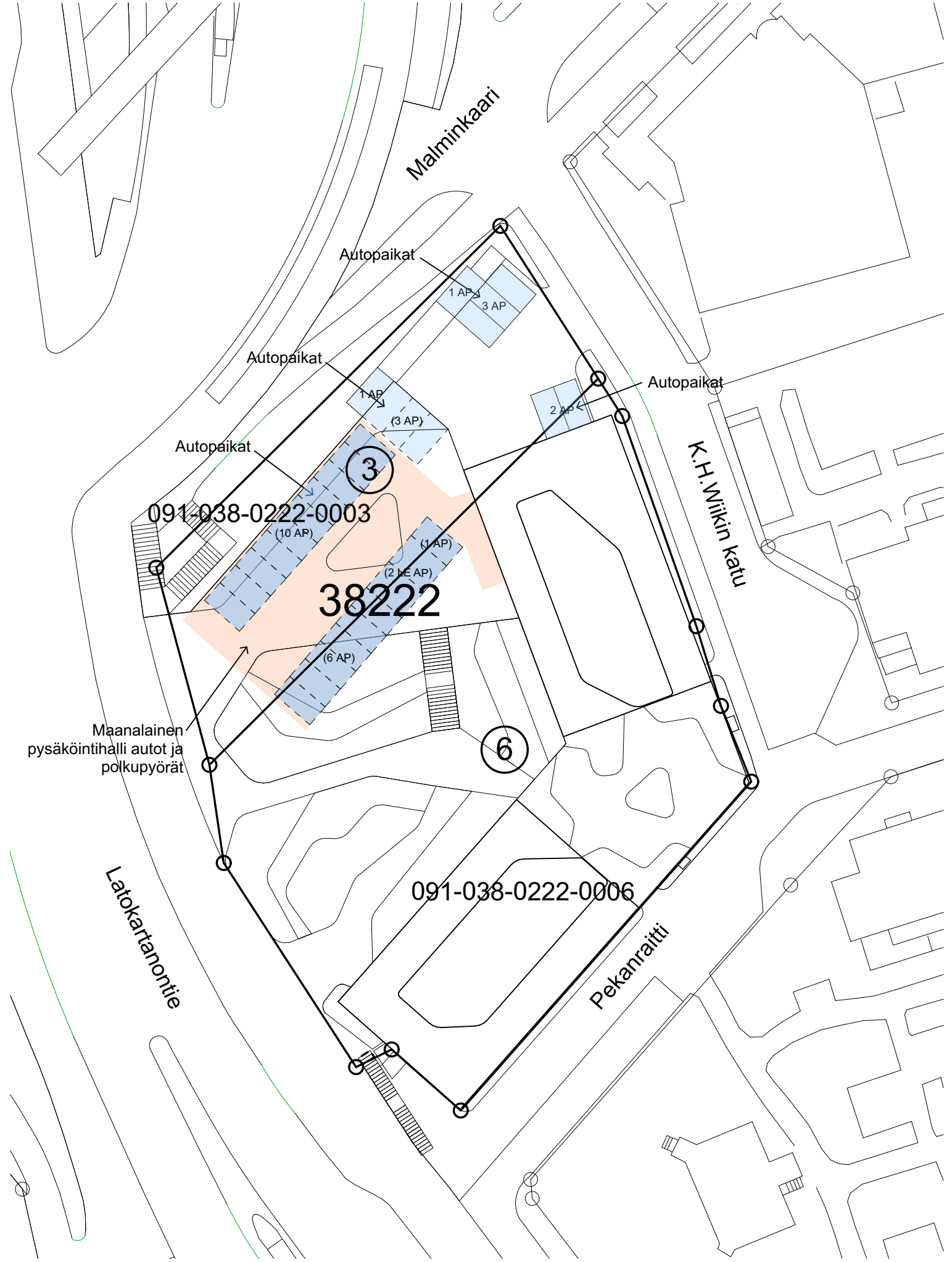
NSF II Fin ParkingCo Oy, Tontin 3 vuokraoikeuden haltijana

Helsingin kaupunki, Tontin 3 omistajana

LIITTEET

Liite 1	Rasitekartta 1, Laiterasite
Liite 2	Rasitekartta 2, Autopaikkarasite
Liite 3	Rasitekartta 3, Rakennesite
Liite 4	Rasitekartta 4, Perustusrasite
Liite 5	Rasitekartta 5, Kulkureittirasite
Liite 6	Rasitekartta 6, Huolto- ja liikennesite
Liite 7	Rasitekartta 7, Hulevesi- ja viherrasite
Liite 8	Rasitekartta 8, Hätäpoistumistie- ja savunpoistorasite





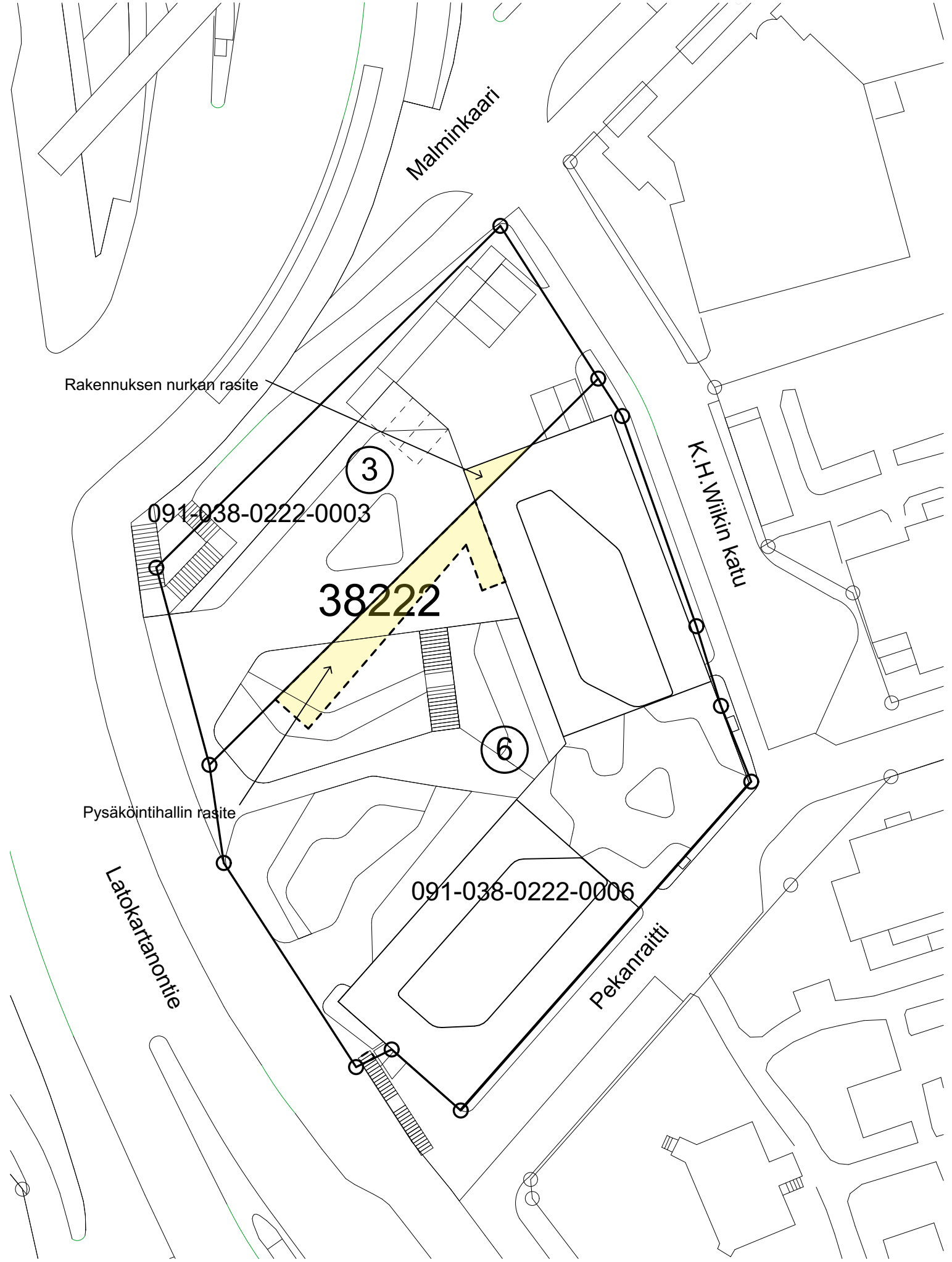
KOY Latokartanontie 4

R1.2 Rasitekartta 2 Autopaikkarasite, 1:500

TONTTEJA 3 JA 6 KOSKEVAT JÄRJESTELYT

A S ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
 & H MALMINKATU 30
 00100 HELSINKI

21.2.2020



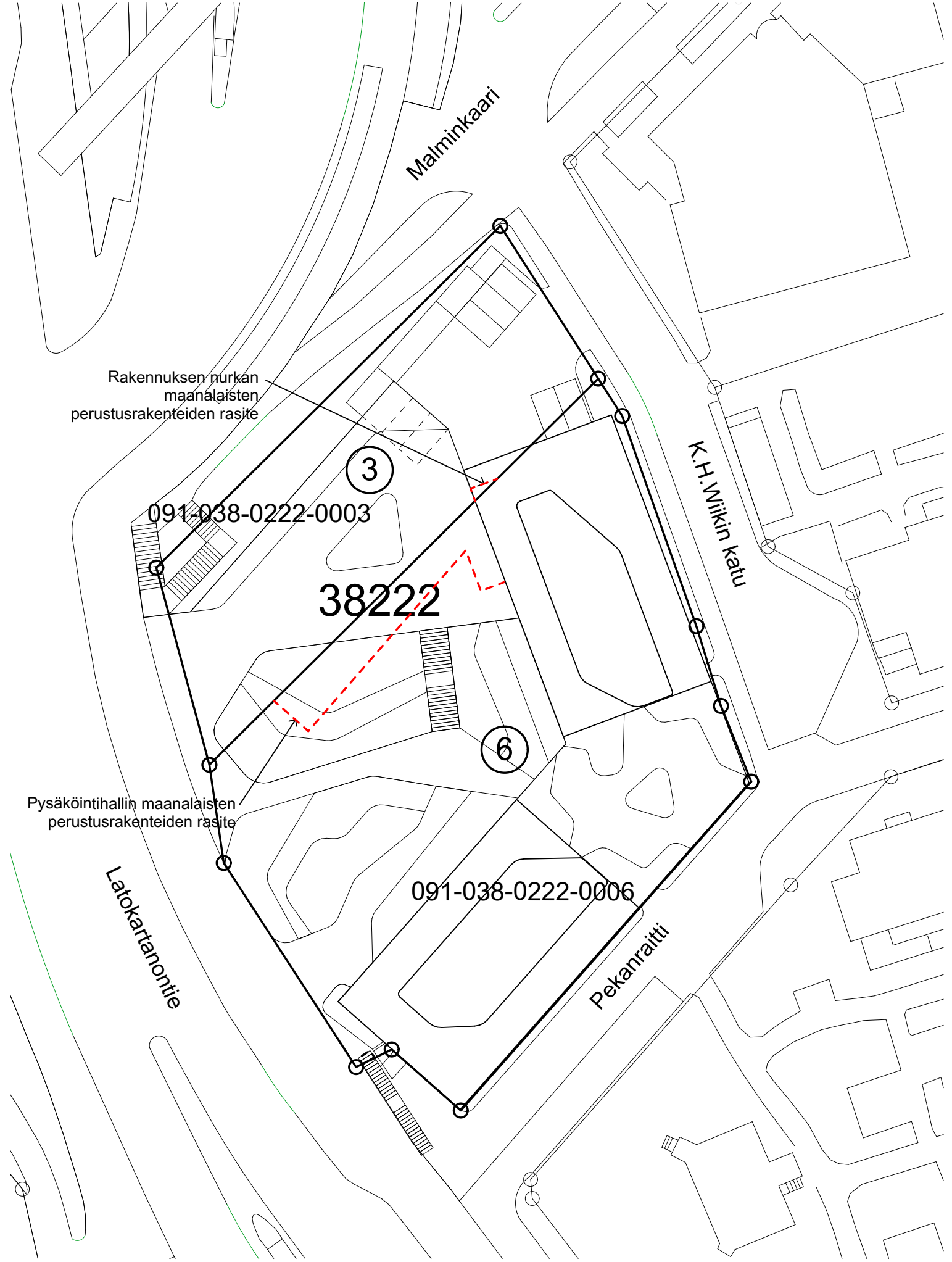
KOY Latokartanontie 4

R1.3 Rasitekartta 3 Rakennerasite, 1:500

TONTTEJA 3 JA 6 KOSKEVAT JÄRJESTELYT

A S ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
 & H MALMINKATU 30
 00100 HELSINKI

21.2.2020



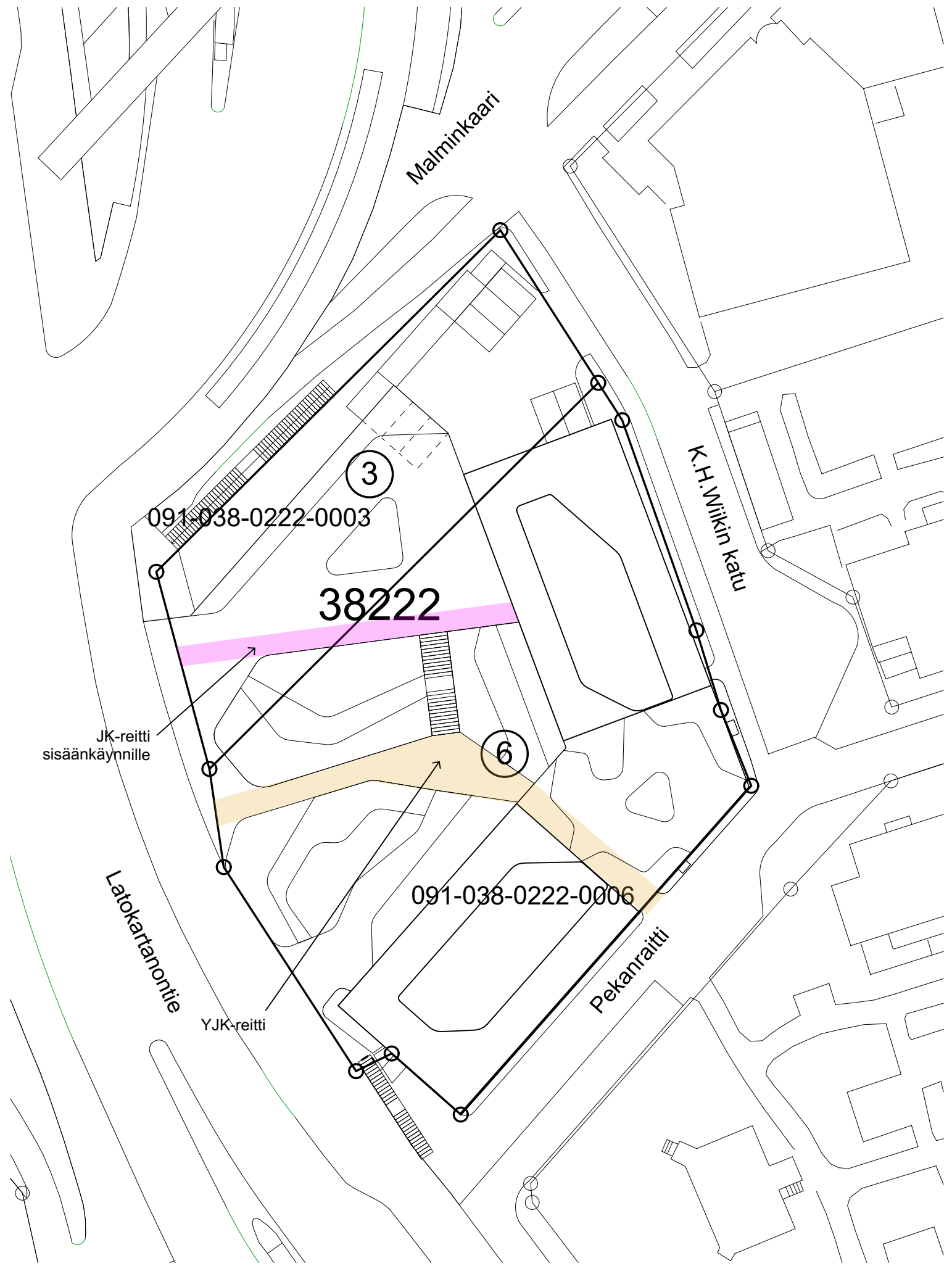
KOY Latokartanontie 4

R1.4 Rasitekartta 4 Perustusrasite, 1:500

TONTTEJA 3 JA 6 KOSKEVAT JÄRJESTELYT

A S ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
& H MALMINKATU 30
 00100 HELSINKI

21.2.2020



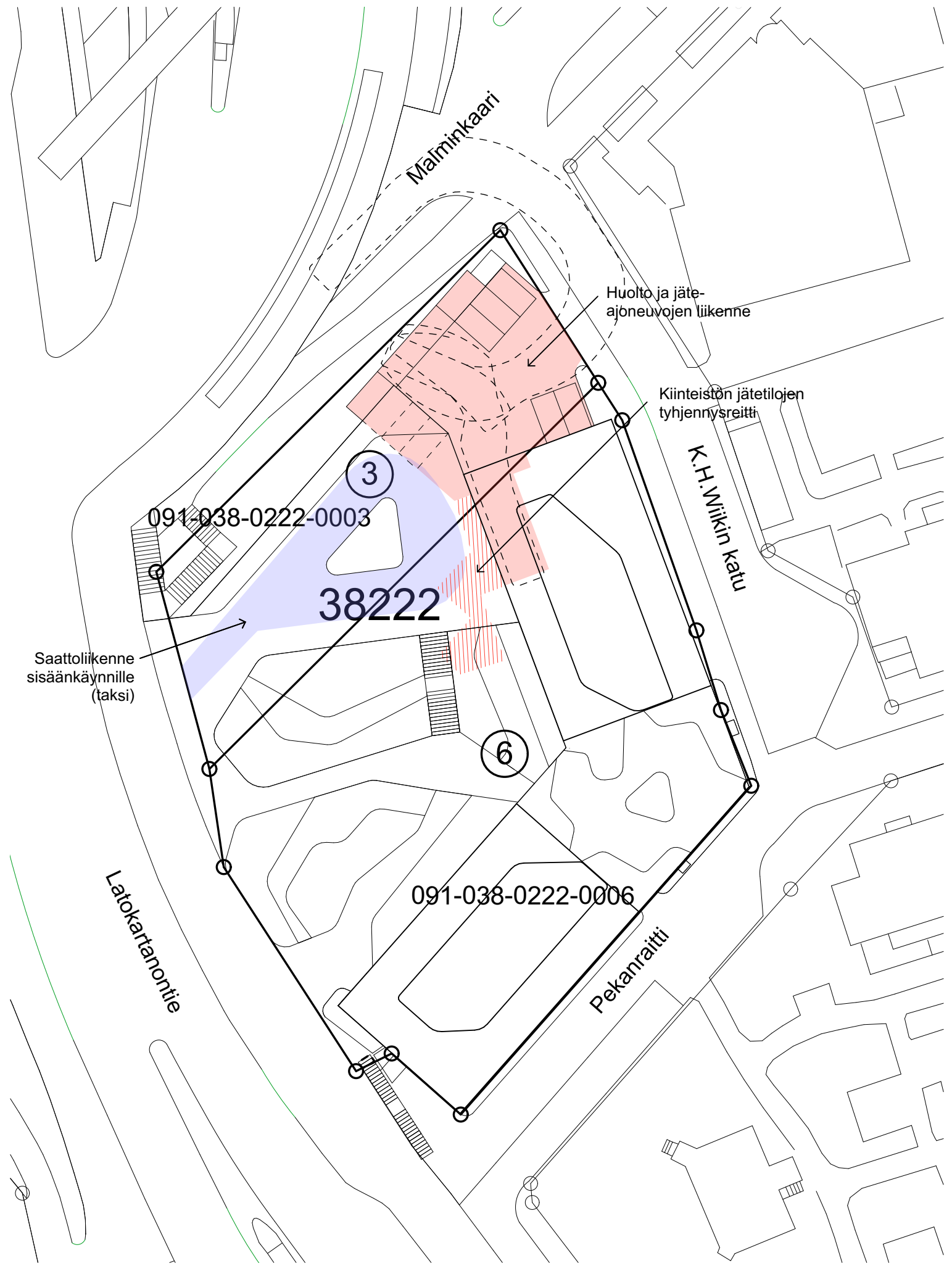
KOY Latokartanontie 4

R1.5 Rasitekarta 5 Kulkureittirasite, 1:500

TONTTEJA 3 JA 6 KOSKEVAT JÄRJESTELYT

A S ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
& H MALMINKATU 30
00100 HELSINKI

21.2.2020

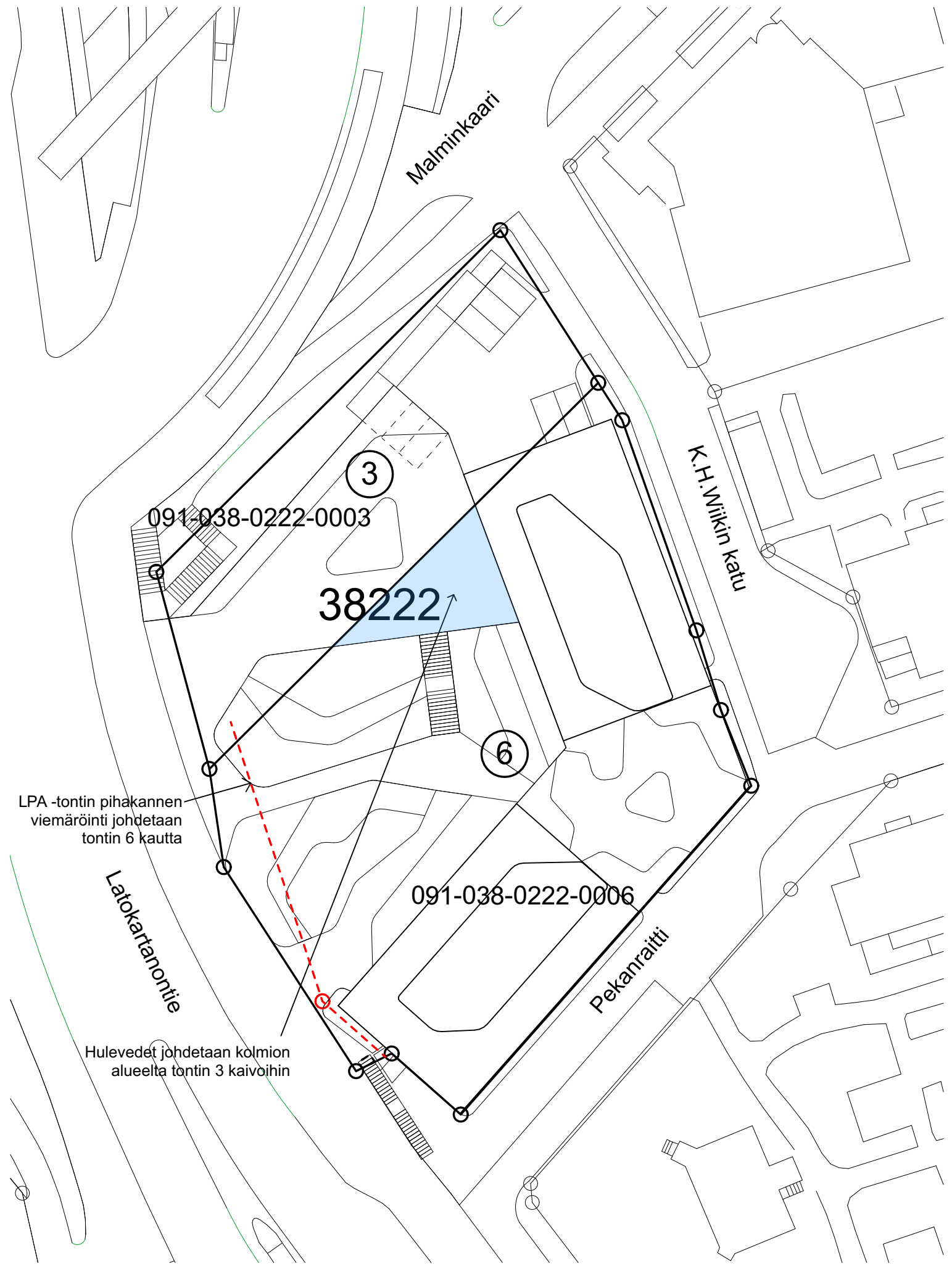


KOY Latokartanontie 4

R1.6 Rasitekarta 6 Huolto- ja liikennesite, 1:500 TONTTEJA 3 JA 6 KOSKEVAT JÄRJESTELYT

A S ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
 & H MALMINKATU 30
 00100 HELSINKI

21.2.2020

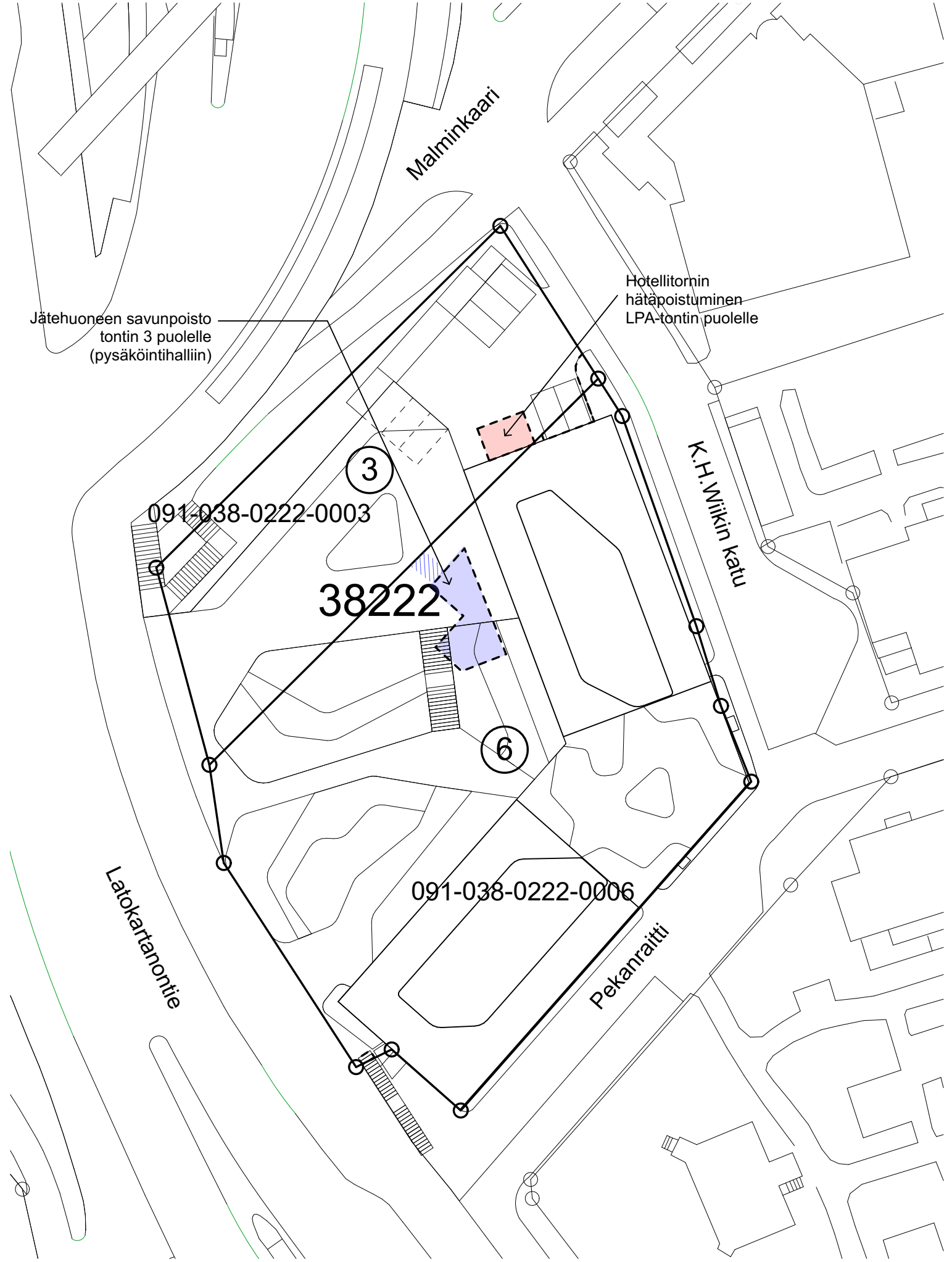


KOY Latokartanontie 4

R1.7 Rasitekarta 7 Hulevesi- ja viherrasite, 1:500 TONTTEJA 3 JA 6 KOSKEVAT JÄRJESTELYT

A S ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
& H MALMINKATU 30
 00100 HELSINKI

21.2.2020



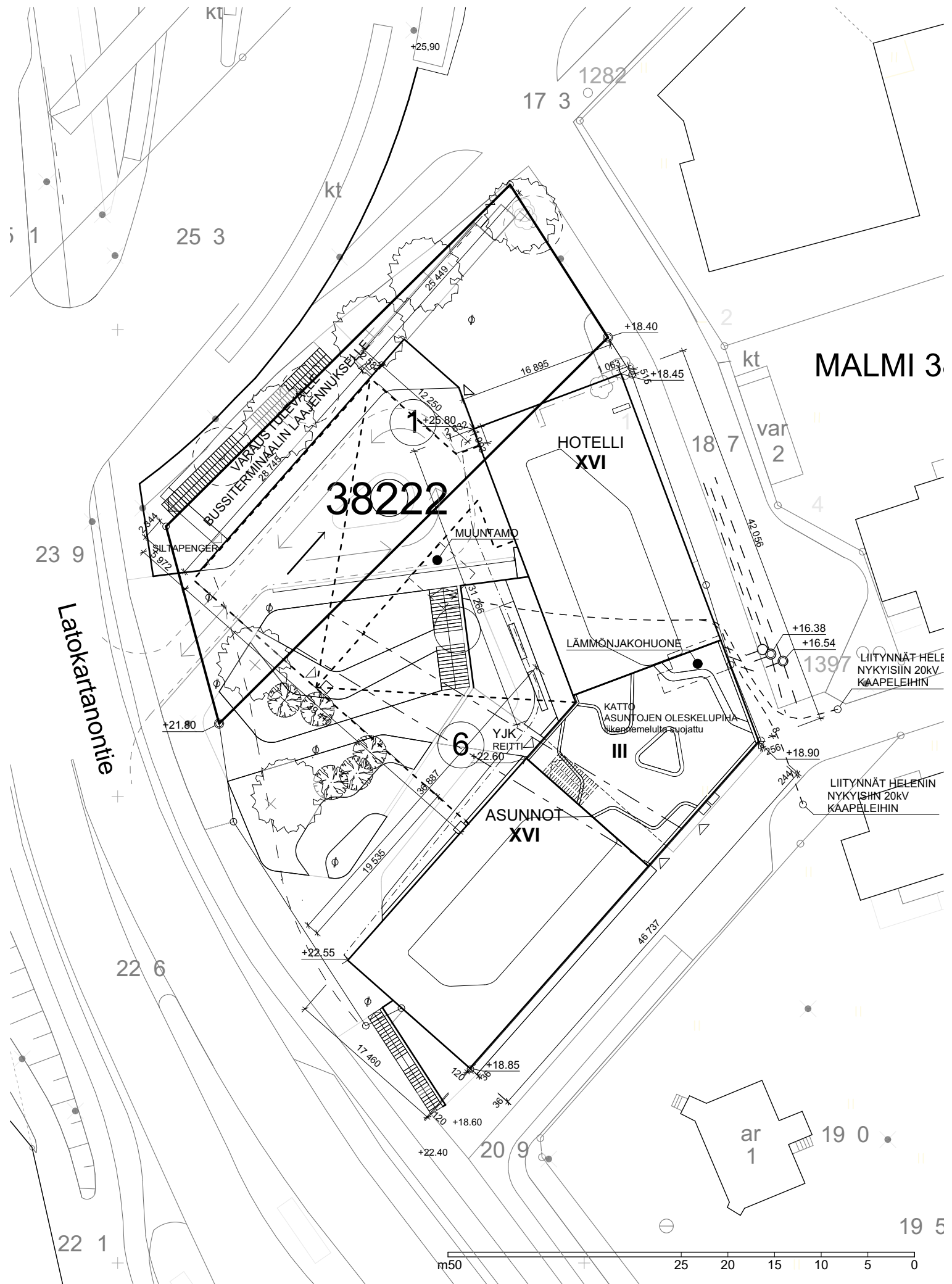
KOY Latokartanontie 4

R1.8 Rasitekarta 8 Häätäpoistumistie- ja savunpoistorasite, 1:500 TONTTEJA 3 JA 6 KOSKEVAT JÄRJESTELYT

**A S
& H**

ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
MALMINKATU 30
00100 HELSINKI

21.2.2020



KOY Latokartanontie 4

Liite Asemapiirros, 1:500

A S ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
& H MALMINKATU 30
 00100 HELSINKI

11.12.2019