

Liite 1

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin (kerrostalo) vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen (Käpylä, tontti 25888/1)

1

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun tontin 25888/1 vuokra-aikaa jatketaan 16.8.2019 alkaen 31.12.2048 saakka entisen 31.12.2030 sijaan.

Maanvuokrasopimukseen lisätään ehdot:

2 (V)

Tammikuun 1. päivästä 2021 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 16 776 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Aikaisemmin vuokratun rakennusoikeuden osalta peritään noin alkuperäistä maanvuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka. Edellä mainitun perusteella tontin vuosivuokrasta peritään 35 % 31.12.2030 saakka. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuosivuokraan myönnettävä po. alennusprosentti on pyöristetty lähimpään tasaprosenttiin.

1.1.2031 lukien tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettujen asuintalojen peruskorjaukseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksumatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettujen asuntojen peruskorjaukseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä kokonaisvuokra ilman alennusta on 31.12.2020 saakka 330 487 euroa ja edellä mainittu alennus huomioiden 115 670 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.8.2019 - 31.12.2020 perittävä vuokra on 159 046 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asunto-, liike- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 13 980 k-m².

3

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

4

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Tässä sopimusmuutoksessa on kyse vuokrasopimuksen (sopimus nro 13589 vuokraustunnus A1125-49) vuokra-ajan jatkamisesta. Vuokra-alueesta on ollut aiempi vuokrasopimus (sopimus nro 5449 vuokratunnus A11250049), joka on päättynyt. Vuokra-alue on ollut vuokrattuna 01.01.1947 lähtien.

Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tätä sopimusta jatkettaessa eikä aiemmin tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Vuokra-alueella ei saa hyödyntää jätteitä maarakentamisessa ilman vuokranantajan erillistä lupaa.

5

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden. Vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi, mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Vuokralainen vastaa vuokra-ajan päättyessä pilaantumisesta, ellei vuokralainen osoita, että pilaantuminen on aiheutunut ennen vuokrasuhteen alkamista. Vuokralainen vastaa kuitenkin myös ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutuneesta pilaantumisesta, jos se on aiheutunut vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta.

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta tai vuokralaisen taikka vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen kustannuksellaan myös tämän puhdistamisesta.

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

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

Edellä mainitut vuokralaisen velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

6

Lunastusta koskeva maanvuokrasopimuksen 3 § korvataan seuraavasti:

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

Kun vuokra-aika päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi.

Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana.

Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat lunastushinnasta tai vuokralaiselta.

7

Maanvuokrasopimuksen 5 § korvataan seuraavasti:

Lunastamatta jäävä omaisuus

Milloin kaupunki on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi vuokra-alueen uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun

vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut lunastamatta jäävää omaisuutta sekä puhdistanut ja siivonnut vuokra-alueen, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Käyttökorvaus

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on edellä tässä pykälässä sanotun mukaisesti puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

8

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, muuntamoja, jakokaappeja tai muita vastaavia laitteita ja rakenteita. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ennen rakentamisen/peruskorjaamisen aloittamista kaupungin johtotietopalveluista.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan vuokra-alueella sijaitsevien ja sinne myöhemmin sijoitettavien edellä mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja muiden vastaavien laitteiden ja rakenteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella, ellei kaupungin tai po. johtojen omistajien kanssa muuta sovita.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Vuokra-alueella sijaitsevia ja sinne myöhemmin sijoitettavia johtoja, viemäreitä ja muita laitteita tai rakenteita ei saa vahingoittaa.

9

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden ympäröivien kiinteistöjen vuokralaisten tai omista-

jien kanssa ja myös yleisten alueiden kanssa po. kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämiä mahdollisia rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mainituissa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, oleskelu- ja piha-alueiden, 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.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vuokranantajan kanssa sekä sijoitusluvista tai muista vastaavista luvista kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta -yksikön kanssa.

Mikäli mainitut kiinteistöt eivät pääse em. asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikkö.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, tai yhteisjärjestelyistä aiheutuvista velvollisuuksista, kustannuksista, vahingoista eikä haitoista tai rasitteiden ja/tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantaja ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainituissa sopimuksissa havaitaan vastaisuudessa virheitä tai puutteita tai niissä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä asioista.

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

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-alueelle sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, Helsingin kaupungin ohjeistusta ja vuokrasopimuksessa olevia ehtoja.

Vuokralainen on tietoinen, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen vuokra-alueelle edellyttää viranomaislupien lisäksi vuokranantajan erillistä suostumusta. Vuokranantajalla on oikeus myöhemmin vuokrasuhteen aikana myöntää erillinen suostumus edellä mainittujen kaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittamiseen vuokra-alueelle kirjallisella ilmoituksella, kuten esimerkiksi sähköpostiviestillä. Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että mahdollinen myöhemmin myönnettävä vuokranantajan erillinen suostumus muodostaa tällöin osan tätä vuokrasopimusta ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä sopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa.

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen etukäteen ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä huolella selvittämään kaupungilta vuokra-alueen osan (tonnin alueen), johon porareivät ja muut vastaavat maanalaiset rakenteet voidaan sijoittaa. Selvitys tarvitaan myös toimenpide- tai muun vastaavan luvan hakemiseen.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että vuokra-alueen alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää mainittujen kaivojen tai muiden vastaavien maanalaisten rakenteiden sijoittamisen vuokra-alueelle.

Edellä mainitut kaivot tai muut vastaavat maanalaiset rakenteet on sijoitettava vuokra-alueella ja sen alapuolella ainoastaan kaupungin niille osoittamalle alueelle. Muussa tapauksessa vuokralainen vastaa ehdon rikkomisesta aiheutuvista kaikista mahdollisista vahingoista ja muista seuraamuksista.

Vuokranantajalla ja/tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle ja sen ympäristöön maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja kehittää niitä edellä mainittujen vuokralaisen porareikien, keruuputkistojen tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien sitä estämättä. Vuokranantaja ei salli myöskään minkäänlaisen pysyvän käyttöoikeuden tai rasitteen perustamista mainittuja porareikiä, keruuputkistoja tai vastaavia varten.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että rakentaminen kaupungin omistamalla alueella voi edellyttää vuokralaisen toteuttamiin porareikiin, keruuputkistoihin ja/tai niitä koskeviin rakenteisiin, laitteisiin tai vastaaviin myöhemmin muutoksia. Tämän vuoksi vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mistään edellä mainitun maanalaisten rakentamisen, käytön, ylläpidon tai kehittämisen porareikille, keruuputkistoille, eikä niitä koskeville rakenteille, laitteille tai vastaaville aiheuttamista vahingoista, kuten niiden rikkoutumisesta, käytölle aiheutuvista häiriöistä tai haitoista tai käytön estymisestä tai lakkaamisesta kokonaan.

Lisäksi vuokralainen on vuokranantajan vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan täyttämään toteuttamansa porareivät tai vastaavat vuokrasuhteen aikana tai sen päättyessä vuokranantajan antaman ohjeistuksen mukaisesti.

Samoin vuokralainen on vuokranantajan vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan suorittamaan porauksen jälkeen porareiän taipumamittauksen, jolla selvitetään porareiän maanalainen sijainti porareiän koko pituuden osalta. Mikäli porareikä tällöin sijoittuu vuokra-alueen tai vuokra-alueella sille osoitetun alueen ulkopuolelle, vuokralainen on vuokranantajan vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan välittömästi tai vuokranantajan määräämänä muuna ajankohtana täyttämään porareiän vuokranantajan antaman ohjeistuksen mukaisesti.

11

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista mahdollisista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös tai muu siihen liittyvä päätös, oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

12

Muilta osin noudatetaan vuokrasopimuksen entisiä ehtoja.