

## Liite 1

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun yritystontit –tiimipäällikön X.XX.2022, XXX § kohdalla tekemän päätöksen mukaisesti muutetaan Helsingin kaupungin 7. kaupunginosan (Ullanlinna) tontin 91-7-60-7 Neste Markkinointi Oy:n (y-tunnus 1626490-8) miehittämättömän polttoaineen jakeluaseman maanvuokrasopimusta (sop. nro 20595 / vuokraustunnus H1107-8) seuraavasti:

1. Vuokra-aikaa jatketaan siten, että vuokra-aika jatkuu 31.12.2027 asti entisen 31.12.2022 sijasta.
2. Vuokrauksen käyttötarkoitus on miehittämättömän polttoaineen jakeluaseman pitäminen. Vuokralaisella on oikeus luovuttaa n. 10 m<sup>2</sup> suuruinen alue Fizza Oy:lle pizza-automaattia varten. Deli-myymäla on poistettu vuokra-alueelta 30.11.2022. Pizza-automaatti poistuu alueelta 31.3.2023.
3. Alla oleva ehto korvaa 16.2.2022 allekirjoitetun sopimusmuutoksen kohdan ”vuokra”:

Vuosivuokra 1.1.2023 alkaen on 12 334,29 euroa. Vuokra ajalta 1.1.2023 – 31.3.2024 (15 kk) on 15 417,86 euroa.

Huhtikuun 1. päivästä 2024 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 557,86 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.

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

Vuokra perustuu kohteen polttoaineen myyntimäärään ja yksikköhintaan 0,01 euroa/litra sekä pizza-automaatin (10 k-m<sup>2</sup>) osalta arvoon 1000€/k-m<sup>2</sup> ja 5 % tuottotavoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa edellä sanottua indeksiin sidottua vuosivuokraa 1.1.2025 ja sen jälkeen neljän vuoden välein, kolmen viimeisen kalenterivuoden aikana myytyjen polttoainelitrojen keskiarvon ja yksikköhinnan 0,01 euroa/litra tai kaupungin kyseisenä ajankohtana vastaavanlaisissa polttoainejakelua koskevissa vuokrauksissa käyttämän muun yksikköhinnan mukaan.

Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajan kirjallisesta pyynnöstä kirjallisen selvityksen kolmen viimeisen kalenterivuoden myynnistä.

Mikäli vuokralainen ei toimita kirjallista selvitys yhden kuukauden kuluessa kirjallisesta pyynnöstä, vuokranantajalla on oikeus periä selvityksen antamiseen saakka kaksinkertaista vuosivuokraa.

Lisäksi kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päätymään selvityksen laiminlyönnin vuoksi.

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

4. Alla oleva kohta lisätään ehtoon 2 § siirto-oikeus:

”Vuokraoikeuden siirron yhteydessä vuokralainen on velvollinen antamaan uudelle vuokralaiselle selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta.”

5. Alla oleva ehto korvaa ehdon 10 § vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta:

”Vuokra-alueesta on ollut voimassa aiempia vuokrasopimuksia, joista ensimmäinen alkoi 1.3.1957 (sopimusnumero 7255). Sopimusten ajalta on peräisin nykyinen vuokra-alueella sijaitseva rakennus.

Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (16.11.2022) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä. Raportin mukaan maaperää on pilannut alueella harjoitettu toiminta ja alueella on selvitystarve esim. maankäytön muuttuessa. Alueella on lisäksi suoritettu osittainen pilaantuneen maaperän kunnostus.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan alueen maaperän puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen jäljempänä tässä sopimuksessa sanotut vuokra-alueen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.”

6. Alla oleva ehto korvaa ehdon 15 § toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä:

” Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden.

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

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 pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi.

Mikäli vuokra-alueella todetaan pilaantuneisuutta, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu

vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen kustannuksellaan myös tämän puhdistamisesta.

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

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 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 vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on edellä tässä pykälässä sanotun mukaisesti puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.”

## 7. Muutoin entisin ehdoin

Helsingissä xx.xx.2022

---

Neste Markkinointi Oy

n.n.

---

Helsingin kaupunki

n. n.