

Muutokset maanvuokrasopimukseen nro 7595

1

Vuokra-alue on 16.9.2022 lukien Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylän) korttelin 28320 tontti nro 13, jonka pinta-ala on 3 924 m².

Uusi vuokra-alue on esitetty karttaliitteessä 2.

2

Edellä mainitun vuokra-alueen muutoksen yhteydessä vuokra-alueesta poistuu liitteessä 2 kuvattu noin 1 575 m²:n suuruinen alue.

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 12198 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

4

Tonttien 28320/12 ja 13 väliset yhteis-/rasitejärjestelyt

Tontin 28320/12 rakentaminen ja tonttien 28320/12 ja 13 toimintojen ja käytön yhteensovittaminen edellyttää rasite-/yhteisjärjestelysopimuksen laatimista tonttien 28320/12 ja 13 välillä.

Po. sopimuksessa tulee sopia tonttien 28320/12 ja 13 käytön kannalta välttämättömistä asioista, kuten esimerkiksi kaavan edellyttämien autopaikkojen sijoittamisesta, yhteisistä alueista, yhteisessä käytössä olevista kulkureiteistä, mahdollisten uusien kulkureittien rakentamisesta sekä näiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä pelastusteistä ja edellä mainittuihin yhteisiin järjestelyihin liittyvistä kustannuksista niiden jakamisesta.

5

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Asunto Oy Suonotkontie 4 luovuttaa osan vuokra-alueestaan (tontti 28320/7) asemakaavanmuutoksella nro 12198 muodostettua tonttia 28320/12 varten. Asunto Oy Suonotkontie 4 on velvollinen esittämään tontin 28320/12 vuokralaiselle riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi. Mikäli luovutetulla alueella todetaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vastaa Asunto Oy Suonotkontie 4 puhdistamisesta ja jätteiden poistosta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

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. 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 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.

Lunastus

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä **velvollinen** siivoamaan vuokra-alueen.

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 **yllellisyyslaitteita**.

Jos vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy kaupungin **velvollisuus** maksaa **edellä** mainittu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja **sillä** olevat vuokralaisen rakennukset on kiinnitetty **velasta**, suorittaa kaupunki, kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa, **edellä** mainitun lunastushinnan siten,

että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

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.

Lunastamatta jäävä omaisuus

Millöin 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.

7

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, tai vuokra-alueen muuttamiseen ei saada kaikkien pantin haltijoiden suostumusta.

8

Vuokrauksen muut ehdot pysyvät ennallaan.