

**Liite 1****Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja ehtojen lisääminen (Pasila, 17028/5 ja 6)**

1

SRV Rakennus Oy (Y-tunnus 1728244-6) maanvuokrasopimuksen nro 10638 vuokra-alueita pienennetään 1.4.2021 alkaen siten, että vuokra-alue on noin 1 307 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue, joka vastaa asemakaavan muutoksen nro 12391 mukaisia tontteja 17028/5 (574 m<sup>2</sup>) ja 6 (733 m<sup>2</sup>) entisen koko korttelia 17028 vastanneen 2 915 m<sup>2</sup>:n sijasta.

2

Uusi perusvuosivuokra on 1.4.2021 alkaen 4 632,49 euroa (ind. 100) entisen 10 333,47 euroa (ind. 100) sijasta.

Uusi vuosivuokra on 1.4.2021 alkaen 73 915,07 euroa entisen 164 878,77 euroa sijasta.

3

Vuokrasopimuksesta poistetaan ehdot: 2 §, 9 §, 13 §, 39 § ja 45 §

4

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai tontille rakennetaan lisää kerrosalaa, muutospäätökset on esitettävä Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

5

Vuokra-alueella sijaitsee osa vuokralaisen omistamasta toimistorakennuksesta. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien purkamisesta sekä kaikista purkamiseen liittyvistä kustannuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokra-alueelle ei saa tämän sopimuksen perusteella toteuttaa asuin- tai muitakaan uudisrakennuksia, pois lukien

kortteliin pihakansitason alapuolelle sijoittuvan pysäköintilaitoksen ja muuntamon edellyttämiä rakenteita.

Vuokralaisella on oikeus hakea uudisrakennuslupia vuokra-alueelle.

6

Vuokralainen on tietoinen tontteja 17028/5 ja 6 koskevista kiinteistörekisteriin merkityistä rasitteista, ja on velvollinen osaltaan noudattamaan niitä.

7

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan mahdollisesti tarvittavista ja/tai viranomaisen vaatimista vuokra-aluetta palvelevista autopaikoista ja niiden väliaikaisjärjestelyistä.

8

Vuokralaisen ja vuokranantajan välisen tonttia 17028/1 koskevan maanvuokrasopimuksen nro 10638 (vuokraustunnus L1117-8) mukainen vuokra-aika on alkanut 1.12.1976. Tässä sopimusmuutoksessa vuokrasopimus nro 10638 kohdistetaan asemakaavan muutoksen nro 12391 mukaiseen tontteihin 17028/5 ja 6, jotka muodostuvat kokonaan osasta tonttia 17028/1.

Lisäksi todetaan, että koska em. maanvuokrasopimus nro 10638 (vuokraustunnus L1117-8) on kohdistunut myös asemakaavan muutoksen nro 12391 mukaisiin tontteihin 17028/2-3, jotka ovat muodostuneet kokonaan osasta tonttia 17028/1, koskee vuokralaisen korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja toimenpiteet vuokrasopimuksen päättyessä myös tontteja 17028/2-3.

Kortteliin 17028 suoritettujen maaperän pilaantuneisuustutkimusten mukaan (Liite 7, Maaperätutkimukset Asemamiehenkatu 3, 26.2.2021 Ramboll Finland Oy) alueella ei todettu maaperän pilaantuneisuutta.

Mikäli kortteliin 17028 tonttien 2-3 ja 5-6 alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan maanvuokrasopimuksen nro 10638 vuokra-aikana aiheutetusta vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä niiden puhdistamisesta, ja alueella olevien jätteiden poistamisesta.

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

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästy-  
misestä eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustan-  
nuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle saattaa aiheutua  
vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai alueella tai sen maaperässä  
olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

### **Toimenpiteet vuokrasopimuksen päättyessä**

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omista-  
mansa toimistorakennukset ja näihin liittyvät laitteet ja laitokset perustuksi-  
neen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on sa-  
moin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen on purkuluvan (17092819P)  
perusteella purkanut osittain korttelialueella sijainnen, omistamansa raken-  
nuksen.

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

Vuokralainen on velvollinen tällöin kustannuksellaan kunnostamaan  
vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden sekä poistamaan mahdolliset  
maassa olevat jätteet siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään ai-  
heudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle eikä käytölle. Mikäli vuokra-  
laisen toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulko-  
puolelle, vastaa vuokralainen myös tämän pilaantuneisuuden puhdistami-  
sesta. Selvyyden vuoksi todetaan, vuokralainen ei vastaa ennen maan-  
vuokrasopimuksen nro 10638 vuokra-ajan tai sen päättymisen jälkeen ta-  
pahtuneesta pilaantumisesta, ellei vuokralainen ole aiheuttaja.

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

9

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokra-  
laisen 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 maamaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle.

10

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.

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

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

11

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

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

12

Vuokranantajalla ja sen määräämällä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa vuokra-alueella maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä maanvuokrasopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

13

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

Mainitussa 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.

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 (tontin 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 osoitettavalle 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 maanalaisen rakentamisen, käytön, ylläpi-

don tai kehittämisen porareille, 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 porareiät 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.

15

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.

16

Muuten noudatetaan vuokrasopimuksen entisiä ehtoja.