

Liite 1:

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vähäinen muuttaminen (Vartiokylä, tontti 45136/1)

1 Vuokra-alueen muutos

Vuokra-alue on tontti 91-45-136-3 (pinta-ala 9 508 m² ja osoite Myllymatkantie 6) entisen tontin 45136/1 alueen (pinta-ala 11 756 m²) sijaan. Muutoksen seurauksena vuokra-alueesta poistuu alue ja samalla siihen lisätään alueita.

Vuokra-alue muutoksineen on esitetty karttaliitteessä (liite 2).

2 Vuokra-alueen pinta-alamuutoksilla ei ole vaikutusta perittävän maanvuokran määrään.

3 Kohdassa 1 mainitun vuokra-alueen muutoksen yhteydessä vuokra-alueesta poistuu noin 3 372 m²:n alue. Vuokralainen vastaa kyseisen alueen maaperän pilaantumisesta, mikäli pilaantuminen on tapahtunut vuokralaisen vuokra-aikana.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan soveltuvien osin "Toimintaohje vuokrasopimuksen päättyessä" –toimintaohjetta (11.11.2019) vuokra-alueesta poistuvan alueen osalta.

4 Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Tällä sopimusmuutoksella muutetaan vuokra-aluetta. Aiemmin vuokrattuna olleella vuokra-alueen osalla on vuonna 2016 tutkittu maaperän pilaantuneisuutta ja todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Mikäli aiemmin vuokrattuna olleella vuokra-alueen osalla havaitaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei tällä vuokrasopimusmuutoksella vuokra-alueeseen lisättävällä uudella vuokra-alueen osalla ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Uuden vuokra-alueen osan pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli uudella vuokra-alueen osalla todetaan pilaantumista, vuokranantaja korvaa vuokralaiselle tältä osin 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 viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta tämän vuokrasopimusmuutoksen 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.

5 Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Vuokra-alueella sijaitsee vanhoja rakennuksia ja piharakenteita.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan aiemmin vuokrattuna olleella vuokra-alueen osalla vanhojen rakennusten ja rakenteiden purkamisesta sekä alueella ja sen maaperässä olevien jätteiden poistamisesta.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa myös uudella vuokra-alueen osalla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat, ja, mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun kanssa edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muutoin vuokralainen vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

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

6 Vuokra-alueella ei saa hyödyntää jätteitä eikä luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja maarakentamisessa ilman vuokranantajan erillistä lupaa.

7 Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen toteuttamisen yhteydessä kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja/tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja /tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset vuokranantajan hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin. Vuokranantajan niin vaatiessa rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt tulee myös merkitä kiinteistörekisteriin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksessa on tällöin sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä, näiden kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteenluonteiset asiat, 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 edellyttämien välttämättömien rasitteenluonteisten asioiden, rasitteiden, eikä yhteisjärjestelyiden sopimisesta/perustamisesta mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää sen

omistuksessa olevien tonttien osalta tai myymällä luovutettavien tonttien luovutusasiakirjoissa.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vuokranantajan kanssa sekä sijoitusluvista/sijoitussopimuksista tai muista vastaavista luvista Alueidenkäytön ja -valvonnan kanssa.

Mikäli kaupungin myymällä luovuttamat tontit, vuokranantajan omistuksessa olevat tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä siten, että osapuolten kohtuulliset intressit tulevat huomioiduksi sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimukseen ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimukseen. Sijoituslupien/sijoitussopimusten tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää Alueidenkäyttö ja -valvonta.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokranantaja 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 toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

- 8 Vuokralainen sitoutuu allekirjoittamaan muun muassa vuokra-alueen (tontin 45136/3) ja tontin 45136/4 välillä tehtävän yhteisjärjestelysopimuksen, jossa sovitaan muun muassa vuokra-alueelle rakennettavasta pääosin tonttia 45136/4 palvelevasta autohallista, muista pihajärjestelyistä ja yhteispihatoiminnoista sekä rasiteautopaikoista.
- 9 Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.