

Tontin 38289/2 (Vaahteramäki) vuokrasopimukseen tehtävät muutokset:

1 §

Virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana uutena perusvuosivuokrana on 1.296,00 euroa/vuosi entisen 1.606,00 (1 474,00 + 132,00) euroa/vuosi sijasta.

Perusvuosivuokran mukaista uutta vuosivuokraa peritään 01.04.2020 alkaen.

Perusvuosivuokran mukaisesti määräytyvästä vuokrasta peritään 25 % siihen saakka, kun uudisrakennusten rakentaminen alkaa tai olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitusta muutetaan, kuitenkin kauintaan 31.12.2021 saakka.

Kalenterivuodelta (1.1. – 31.12.) perittävä edellä mainitun mukaisesti alennettu uusi vuosivuokra on 31.12.2020 saakka 6.392,52 euroa/vuosi entisen 7 901,52 euroa/vuosi sijasta, jolloin vuokra-ajalta 01.04. – 31.12.2020 perittävä vuokra on 4.794,39 euroa.

Vuokraa peritään asemakaavassa vuokra-alueelle merkittyjen kolmen vielä rakentamattoman asuinrakennuksen (uudisrakennuksen) yhteensä 1 350 k-m<sup>2</sup>:n (Eemeli 550 k-m<sup>2</sup>, Saparolaakso 400 k-m<sup>2</sup> ja Anttila 400 k-m<sup>2</sup>) osalta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokra-alueen maanvuokrat on suoritettu 31.03.2020 saakka.

Tuhoutuneen asuinrakennuksen osalta (170 k-m<sup>2</sup>) vuokraa peritään vain siinä tapauksessa, että rakennuksen tilalle siirretään korvaava rakennus tai rakennetaan vastaava uudisrakennus.

Vuokra-alueella sijaitsevien asemakaavassa t-merkittyjen talousrakennusten (kuten saunarakennus 70 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennus Naski 60 k-m<sup>2</sup>) kerrosalan osalta ei peritä vuokraa. Mikäli rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu, vuokranantajalla on kuitenkin oikeus korottaa maanvuokraa tältä osin.

Vuokra-alueella sijaitsevien muiden kuin asemakaavassa t-merkittyjen talousrakennusten (kuten konehalli 450 k-m<sup>2</sup>) kerrosalan osalta ei peritä vuokraa vuokra-ajan alkaessa. Mikäli rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu tai tilalle rakennetaan korvaava uudisrakennus, peritään käyttötarkoitusta vastaavaa vuokraa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 1 350 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi vuokranantajalla on

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

Mikäli edellä mainittujen talousrakennusten tai muiden rakennusten (konehalli) käyttötarkoitus muuttuu kokonaan tai osittain, vuokranantajalla on oikeus korottaa maanvuokraa myös tältä osin.

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa vastaamaan alueen vastaavassa käyttötarkoituksessa olevien uudisrakennusten käypää vuokratasoa tilanteissa, joissa rakennus puretaan tai tuhoutuu ja sen tilalle vuokra-alueelle rakennetaan tai siirretään uusi rakennus tai uutta vastaava rakennus.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kirjallisesti vuokranantajalle (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle) aina kun vuokra-alueelle on myönnetty uusi rakennuslupa tai muu viranomaislupa, joka käsittää tai koskee kerrosalassa (rakennusoikeudessa) tai käyttötarkoituksessa tapahtuvia muutoksia.

## 2 §

Vuokra-alueella tulee sijaita asemakaavaan merkitty suojeltu (sr-2) talousrakennus Naski 60 k-m<sup>2</sup> sekä sijaitsee konehalli 450 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennus sauna 70 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi vuokra-alueella pitäisi sijaita tuhoutuneet suojeltu (sr-2) asuinrakennus Purola 170 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennus Purola 50 k-m<sup>2</sup>. Vuokra-alueelle on myös kaavaan merkitty neljä uudisrakennuksen (asuin) rakennusala (Eemeli 550 k-m<sup>2</sup>, Saporolaakso 400 k-m<sup>2</sup>, Anttila 400 k-m<sup>2</sup> ja konehalli 450 k-m<sup>2</sup>).

## 3 §

Helsingin kaupunki on vuokrannut Ryhmärakennusagentuuri Vaahteramäki Oy:lle (jäljempänä Vaahteramäki) tontin (YYA/s) 38289/2 asunto- ja kulttuuritarkoituksiin ajaksi 1.7.2009-31.12.2075 sekä myynyt vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset mainitulle yhtiölle. Vuokrasopimuksen mukaan vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Tämän jälkeen Vaahteramäki on tehnyt mainittuun vuokrasopimukseen kohdistuvia erilaisia sopimusjärjestelyjä, kuten rakennusten ja vuokraoikeuden määräosien luovutuksia.

Vuokralaisen hakemuksen perusteella on hyväksytty 11.11.2019 tonttijaon muutos nro 13380, jolla nykyisestä vuokra-alueesta eli

tontista 38289/2 on muodostettu tontit 38289/4, 6, 7, 8, 9 ja 10. Mainitut tontit on merkitty 22.02.2020 kiinteistörekisteriin.

Kaupungin tulee nyt takautuvasti päättää vastaavista muutoksista Vaahteramäen nykyiseen vuokrasopimukseen ja uusien tonttien pitkäaikaisista vuokrauksista. Tonttijaon hyväksyminen ja uusien tonttien merkitseminen kiinteistörekisteriin mahdollistavat osaltaan asioiden järjestelemistä kuntoon.

Tämän vuoksi on tarkoitus nyt vuokrata pitkäaikaisesti tontti 38279/ 4 Asunto Oy Leijonamieli, Helsingille asuntotarkoitukseen ja tontti 38289/9 [REDACTED] kulttuuritoimintaa palvelevaa työtilaa (pajaa) varten sekä tehdä niiden edellyttämät muutokset nykyiseen tontin 38289/2 vuokrasopimukseen, kuten vuokra-alueen osalta, vuokraoikeuden kirjaamiseen ja vahvistettujen laitoksiinnitysten järjestelemiseen. Vuokranantaja ei vastaa miltään osin mainittujen asioiden järjestelämisestä, eikä kustannuksista.

Kaupungin tarkoitus on vuokrata myöhemmin pitkäaikaisesti tontit 38289/7 ja 10 Asunto Osakeyhtiö Astrid Helsingille sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten sekä jäljelle jäävät tontit 38289/6 ja 8 Vaahteramäelle rakennusten edellyttämään käyttötarkoitukseen sekä tehdä vastaavat muutokset nykyiseen vuokrasopimukseen.

#### 4 §

Selvyyden vuoksi todetaan, että Vaahteramäki on sijoittanut apporttiomaisuutena 19.5.2011 vuokra-alueella sijainneet rakennukset (Valkoinen talo 280 k-m<sup>2</sup>, Punainen talo 180 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksen aitta 50 k-m<sup>2</sup>) ja niitä vastaavan määräosan tontin 38289/2 vuokraoikeudesta perustamaansa Asunto Osakeyhtiö Leijonamieli, Helsinki-nimiseen yhtiöön (jäljempänä Leijonamieli).

Edellä mainittujen sopimusjärjestelyjen perusteella Helsingin kaupungin ja Leijonamielen välillä tehdään tontista 38289/4 vuokrasopimus asuntotarkoitukseen ajaksi 19.5.2011 – 31.12.2075. Tämä edellyttää muutoksia muun muassa tähän (tontin 38289/2) vuokrasopimukseen, vuokraoikeuden kirjaamiseen ja vahvistettujen laitoksiinnitysten järjestelemiseen.

#### 5 §

Selvyyden vuoksi todetaan, että Vaahteramäki on myynyt 3.8.2016 allekirjoitetulla kauppakirjalla vuokra-alueella sijainneen rakennuksen (paja, 240 k-m<sup>2</sup>) ja sitä vastaavan määräosan tontin 38289/2 vuokraoikeudesta [REDACTED].

Edellä mainittujen sopimusjärjestelyjen perusteella Helsingin kaupungin ja Salmisen välillä tehdään tontista 38289/9 vuokrasopimus kulttuuritoimintaa palvelevia työtiloja (pajaa) varten ajaksi 3.8.2016 -31.12.2075. Tämä edellyttää muutoksia muun muassa tähän (tontin 38289/2) vuokrasopimukseen, vuokraoikeuden kirjaamiseen ja vahvistettujen laitoskiinnitysten järjestelemiseen.

#### 6 §

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan edellä kohdissa 3, 4 ja 5 mainittujen vuokra-alueeseen kohdistuvien edellä mainittujen kirjaamis- ja kiinnitysasioiden tai vastaavien järjestelemisestä sekä tekemään tarvittavat muutokset tonttia 38289/2 ja/tai vuokra-alueetta koskeviin sopimuksiin, kuten hallinnanjakosopimukseen tai vastaaviin.

Vuokranantaja ei vastaa miltään osin mainittujen asioiden järjestelemisestä tai järjestelemättä jäämisestä tai muista asiaan liittyvistä vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista, viivästyksestä, eikä vahingoista.

#### 7 §

Suunnitteluvollisuus, luvat, yhteensovittaminen ja rakentamiskelpoisuus

Suunnitteluvollisuus ja luvat

Vuokra-alueen suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä asemakaavoituspalvelun, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Malmin aluerakentamisprojektin, rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun kanssa.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta nro 10976, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen rakentamisessa noudattamaan kulloinkin voimassaolevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (Ohje on viimeksi päivitetty 25.5.2018), ellei vuokranantajan (jäljempänä myös Kaupungin) (maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun) kanssa toisin sovita tai vuokranantaja toisin määrää.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen noudattamaan mahdollisia alueellisia rakennustapa- ja suunnitteluohjeita.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen sekä vuokra-alueelle ja sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Vuokra-alueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

## 8 §

Vuokra-alueella sijaitsevat vanhat rakennukset (talousrakennus Naski 60 k-m<sup>2</sup>, konehalli 450 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennus sauna 70 k-m<sup>2</sup>) on korjattava ja vuokra-alueelle toteutettava valmiiksi uudisrakennukset (asuin) (Eemeli 550 k-m<sup>2</sup>, Saparolaakso 400 k-m<sup>2</sup> ja Anttila 400 k-m<sup>2</sup>, konehalli 450 k-m<sup>2</sup>) 31.12.2021 mennessä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen ilmoituksen 4.4. 2019 mukaan vuokra-alueella sijaitsevat vanhat rakennukset on korjattu. Katto, julkisivut ja ikkunat ovat kunnostettu. Korjauksen osalta on tehty yhteistyötä kaupunginmuseon kanssa.

Rakennuksia ei saa ilman kaupunkiympäristölautakunnan lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muuten tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen yhden (1) vuoden kuluessa, mikäli jäljempänä mainitusta ei muuta johdu.

Kaupunkiympäristölautakunta voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

## 9 §

Milloin rakennusta ei saa purkaa, vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokrasuhteen päättyessä 17 §:n muita kuin rakennuksen purkamista koskevia ehtoja.

Rakennuksen purkamisen kuitenkin estyessä suojelumääräyksen tai jonkun muun syyn perusteella vuokralainen on tällöin velvollinen luovuttamaan rakennuksen korvauksetta vuokranantajan omistukseen.

Muilta osin noudatetaan lunastamisen osalta vuokrasopimuksen 17 §:n ehtoja.

## 10 §

Työmaaehto

Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä sekä vuokra-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan

sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden sekä tonttialueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö ja valvonta-yksikön kanssa sen määräämin ehdoin.

Vuokralaisen on sovittava kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta rakentamisesta hyvissä ajoissa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupunkiympäristön liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvontayksikön sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Vuokralainen vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen aikana rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään

- vuokra-alueen vuokranantajan antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti ja
- työmaan käytössä olleet katu- ja muut yleiset alueet sekä niille sijoitetut rakennelmat, rakenteet, johdot, laitteet sekä muut vastaavat kaupunkiympäristön alueiden käyttö ja valvontayksikön hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

## 11 §

### Johtoehto

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai muita vastaavia rakenteita. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupungin johtotietopalvelusta (puhelin 310 31930).

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja muiden vastaavien rakenteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämistä, vuokralainen on hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämisestä po. johtojen ja rakenteiden omistajien kanssa.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokranantajan (maa-omaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) kanssa johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden/rakenteiden omistaja.

Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakennuksen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

Vuokranantaja vastaa mainitussa tilanteessa siirtokustannuksista edellyttäen, että vuokranantajalle osoitetaan kaupungin sisäisesti varat mainittuihin siirtoihin.

Mikäli vuokranantajalle ei osoiteta mainitussa tilanteessa määrärahoja, vuokranantaja ja vuokralainen neuvottelevat siirtomenettelystä, jossa vuokralainen tilaa johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien siirron niiden omistajalta tai sopii siirrosta niiden omistajien kanssa. Tällöin vuokranantaja hyvittää siirron jälkeen vuokralaiselle siirtomenettelystä aiheutuneet toteutuneet kohtuulliset siirtokustannukset vuokra-alueen vuokrasta tai muulla vuokranantajan esittämällä tavalla.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

## 12 §

Lämpö- ja porakaivot ym.

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, 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 ehtoineen muodostaa tällöin osan tätä vuokrasopimusta olleen 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 huolellisesti selvittämään kaupungilta vuokra-alueen osan (tontin alueen), johon porareiät ja muut vastaavat

maalaiset 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 siihen myöhemmin muutoksia. Tämän vuoksi vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mistään edellä mainitun maanalaisen 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 porareian taipumamittauksen, jolla selvitetään porareian maanalainen sijainti porareian koko pituuden osalta. Mikäli porareikä tällöin sijoittuu vuokra-alueella sille osoitetun alueen ulkopuolelle, vuokralainen on vuokranantajan vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan välittömästi tai vuokranantajan määräämänä muuna ajankohtana täyttämään porareian vuokranantajan antaman ohjeistuksen mukaisesti.

## 13 §

Rasitteenluonteiset so-  
pimukset

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten



alueiden kanssa po. tonttien ja myös yleisten alueiden 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 vuokra- tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutus- asiakirjoihin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, 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). Tontteilla 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.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan vuokra-alueella asemakaavaan tai suunnitelmiin mahdollisesti merkittyjen yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varattujen vuokra-alueen osien käyttämisen asemakaavan tai suunnitelmien osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen. Lisäksi tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan mainitut vuokra-alueen osat sekä kustannuksellaan pitämään ne kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta-yksikön kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu) hyväksyttäväksi.

Mikäli mainitut tontit ja yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin

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

Kaupunki 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 kiinteistön toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

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.

#### 14 §

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan yleisen jalankulun ja polkupyöräilyn asemakaavan osoittamilla vuokra-alueen osilla sekä kustannuksellaan toteuttamaan mainitut yhteydet sekä pitämään ne kustannuksellaan kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

#### 15 §

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan maanalaisen viemäritunnelin rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen asemakaavan osoittamalla vuokra-alueen osalla. Tunnelin kohdalla ei saa kaivaa siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Samoin vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan maanalaisen johdon rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen asemakaavan osoittamalla sitä varten varatulla vuokra-alueen osalla.

#### 16 §

[Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja]

Tontilla 38289/4 on oikeus ajoon ja kulkuun asemakaavan mukaisesti tonttien 38289/6, 7 ja 10 kautta hallinnoimilleen 5 autopaikalle kaavan osoittamalle tonteilla 38289/6 ja 10 sijaitsevalle auton säilytyspaikan alueelle (a).

Tontilla 38289/9 on oikeus ajoon ja kulkuun asemakaavan mukaisesti tonttien 38289/6, 7 ja 10 kautta hallinnoimilleen 1 autopaikalle kaavan osoittamalle tonteilla 38289/6 ja 10 sijaitsevalle auton säilytyspaikan alueelle (a).

Tontilla 38289/2 (jäljellä oleva määräala) on oikeus sijoittaa tontin 38289/2 rakennusluvan mukaisista 9 autopaikasta 3 autopaikkaa mainitulle auton säilytyspaikan alueelle (a).

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että mainitut autopaikat säilyvät mainitun tontin käytössä.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen sopimaan tonttien 38289/4, 6, 7 ja 10 vuokralaisten kanssa mainitun ajoyhteyden ja autopaikkojen toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jaosta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavan ja rakennuslupaan perustuvien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa.

## 17 §

### Vastuunrajaus

Kaupunki ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun/rakentamisen viivästymisen johdosta, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirroista johtuen tai mikäli tonttia ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi vuokralaisen hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka vuokralainen joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

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

Kaupunki ei myöskään vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tontin pitkä-aikaista vuokraamista koskeva päätös tai tämä vuokrasopimus oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tulla lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Vuokranantaja vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Vuokranantaja ei myöskään vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun/rakentamisen viivästymisen johdosta, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirroista johtuen tai mikäli vuokra-alueella ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi vuokralaisen hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka vuokralainen joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

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

Vuokranantaja ei myöskään vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tontin pitkäaikaista vuokraamista koskeva päätös tai tämä vuokrasopimus oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

## 18 §

Muilta osin noudatetaan vuokrasopimuksen entisiä ehtoja.

Tätä sopimuksen muutosta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Helsingissä                      kuun                      päivänä 20

Helsingin kaupunki

XXXXXX

Ryhmärakennusagentuuri Vaahteramäki Oy

XXXXXX

