

# MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN  
KÄYTTÖTARKOITUS

Hotellitoimintaa varten

VUOKRANANTAJA

Helsingin kaupunki  
0201256-6  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu  
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

VUOKRALAINEN  
Y-TUNNUS

Oy Norgani 8 Ab  
2050586-6

VUOKRA-AIKA

1.1.2022 – 31.12.2022, 26 §:n ehdon toteutuessa  
31.12.2071 saakka

AIEMPI  
MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokralaisen ja vuokranantajan välillä on voimassa 31.12.2021 saakka aiemmin solmittu maanvuokrasopimus, jonka mukainen vuokraoikeus on rekisteröity laitostunnuksella 91-14-468-1-L1. Tämän maanvuokrasopimuksen tarkoituksena on antaa maakaaren (540/1995) 19 luvun 5 §:n 1 momentin mukaisesti samalle oikeudenhaltijalle välittömästi uudelleen käyttöoikeus tonttiin 14468/3, siten että vuokraoikeuden laitostunnus säilyy ennallaan ja että aiemmin annetut panttioikeudet pysyvät voimassa. Kaupunki saa kuitenkin vuokraoikeuden laitostunnukselle parhaalle etusijalle kiinnityksen siten kuin jäljempänä 5 §:ssä on sanottu.

VUOKRA-ALUE

Helsingin kaupungin tontit 14468/3  
Kiinteistötunnus 91-14-468-3  
Pinta-ala 14 506 m<sup>2</sup>

# SOPIMUKSEN EHDOT

## 1 §

### Vuokra

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2023 saakka 1 174 674,68 euroa.

Huhtikuun 1. päivästä 2023 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 58 296,51 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 perustuu vuokra-alueella toteutuneeseen rakennusoikeuteen 28 479 k-m<sup>2</sup> ja yksikköhintaan 40,94 €/k-m<sup>2</sup> (ind.100) sekä viiden prosentin tuottoon.

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

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

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

## 2 §

Lohkomiskustannukset Ei ehtoa.

## 3 §

### Siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta maanmittauslaitoksen kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaimiseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

#### 4 §

Alivuokraus

Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi. Edellä mainittu ei estä vuokralaista luovuttamasta rakentamiansa tilojensa yhteydessä vuokra-aluetta tai sen osaa liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisesti.

#### 5 §

Vakuudet

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hakemaan vuokralaisen kustannuksella:

- (i) aiemmin vahvistettujen kiinteistökiinnitysten panttikirjojen määriltään 1 065 134 euroa (asianumero 706/14.1.1997/97) ja 605 308 euroa (asianumero 706/10.3.1998/2591) kuolettamista ja rekisteröinnin poistoa; ja
- (ii) parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen (91-14-468-1-L1) ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään kaksimiljoonaa yhdeksänsataatuhatta (2 900 000) euroa.

Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun uuden kiinnityksen vahvistamisesta annettavan sähköisen panttikirjan saajaksi rekisteröidään Helsingin kaupunki (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu).

Mikäli 1 §:n mukaista maanvuokraa tarkistetaan, kaupungilla on oikeus kaikissa tapauksissa parhaalla etusijalla oleviin kiinnityksiin.

## Panttaussitoumus

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitun panttikirjan kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

Jos vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut, erääntyneet maksut maksamatta, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

## 6 §

### Piirustukset

Vuokra-alueelle jo toteutetun rakennuksen muutospiirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

## 7 §

### Rakentamisoikeus ja -velvollisuus

Vuokralaisella on oikeus pitää vuokra-alueella enintään 28 479 k-m<sup>2</sup> suuruista rakennusta.

Rakennusta ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

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

## 8 §

### Maa-ainekset ja puut

Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kulluttamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottopaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne kustannuksellaan kaupungin

osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan kaupungin suorittamassa puustokatselmuksessa.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee Helsingin kaupungin toiminta-ohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

## 9 §

### Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Kaupungin rakennusvalvontapalvelulla on oikeus määrätä, että istutettaviksi määrätyt tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin aidattava.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaupungin rakennusvalvontapalvelun luvatta kaataa.

## 10 §

### Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito-velvollisuus

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Vuokralainen voi eri sopimuksella antaa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi.

## 11 §

### Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtautudesta

Vuokra-alue on ollut aiemmin vuokrattuna 1.7.1969 - 31.12.2021 (sopimusnumerot 8837 ja 10703).

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin maaperän, pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta edellyttäen, että se on tapahtunut 1.7.1969 jälkeen.

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

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

Edellä mainitut puhdistamiseen liittyvät vuokralaisen velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

## 12 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtautesta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue vuokralaisen toimesta eikä muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle sekä puhdistamaan alueen.

## 13 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokramiehelle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai hänen edustajansa läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokramiehelle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

## 14 §

Yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle tai sen yli.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua vuokranantajan kirjallisesta ilmoituksesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee tai aluetta, joka välittömästi palvelee rakennuksen käyttötarkoitusta ja rakennuksessa harjoitettua hotelliliiketoimintaa.

Kaupunki korvaa vuokramiehelle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa varaamaan vuokra-alueelta tilan muuntamoa varten. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee tai aluetta, joka välittömästi palvelee rakennuksen käyttötarkoitusta ja rakennuksessa harjoitettua hotelliliiketoimintaa.

#### 15 §

Kunnallistekniikka Kaupunki rakentaa vuokra-aluetta palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

#### 16 §

Uudelleen vuokraus Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

#### 17 §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksiin 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 kaupungille 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 1.7.1969 jälkeen aiheutunutta 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 myös tämän puhdistamisesta,

Mikäli vuokra-alueen maaperään on 1.7.1969 jälkeen sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne 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 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.

Edellä mainitut vuokralaisen velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

## 18 §

### Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi kaupungille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty kaupungille viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.



## 19 §

Sopimussakko Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään miljoona sataseitsemänkymmentäneljätuhatta (1 174 000) euroa edellyttäen, että vuokranantaja on kirjallisesti huomauttanut laiminlyönnistä ja varannut vuokralaiselle kohtuullisen ajan korjata menettelynsä sopimusvelvoitetta vastaavaksi.

## 20 §

Vahingonkorvaus Sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle ja kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

## 21 §

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

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

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

## 22 §

Maanalaisia hankkeita Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asema-kaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

23 §

Uudelleen vuokrattavaan kiinteistöön kohdistuva aiempi pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 10703, vuokraustunnus L1114-2, laitostunnus 91-14-468-1-L1) vuokranantajan ja vuokralaisen välillä merkitään päättymään 31.12.2021

24 §

Vuokraoikeutta rasittaa osittain korttelin 14468 alueella sijaitsevat maanalaiset (27 123 m<sup>2</sup>) pysäköinti- ja väestönsuojalaitos ja sen maanpäällinen ajoyhteys, hissi- ja porrasyhteydet sekä tulo- ja poistoilmauilut siten kuin asemakaavamuutoksessa nro. 12032 osoitetaan.

Vuokranantaja on vuokrannut maanalaiset alueet kolmannelle maanalaista pysäköintiä varten.

25 §

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan 16.11.2015 ja 26.11.2015 allekirjoitettua yhteisjärjestelysopimusta, joka on liitteenä 1.

26 §

Tämä sopimus on voimassa 31.12.2022 saakka, mutta tässä sopimuksessa tarkoitetun vuokrauksen vuokra-aika pitenee automaattisesti 31.12.2071 saakka, jos Helsingin kaupunginvaltuuston 8.12.2021 hyväksymät vuokrausperiaatteet vuokra-ajasta ja vuokran määräytymisestä tulevat lainvoimaisiksi.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Helsingissä, joulukuun [ ] päivänä 2021

Helsingin kaupunki

Oy Norgani 8 Ab

\_\_\_\_\_  
Tiimipäällikkö  
Sopimukset ja toiminnanohjaus

\_\_\_\_\_  
(valtakirjalla)

# YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

## 1. OSAPUOLET

- (i) Oy Norgani 8 Ab (Y-tunnus 2050586-6)

Helsingin kaupungin omistaman ja Oy Norgani 8 Ab:lle vuokratun tontin kiinteistötunnus 91-14-468-1 ("**Tontti 1**") maanvuokraoikeuden haltijana; ja

Helsingin kaupungin omistaman ja Oy Norgani 8 Ab:lle vuokratun tontin kiinteistötunnus 91-14-468-3 ("**Tontti 3**") maanvuokraoikeuden haltijana

- (ii) Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy (Y-tunnus 2404222-1)

Helsingin kaupungin omistaman ja Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy:lle vuokratun maanalaisen määräalan, 27 123 m<sup>2</sup>, joka sijoittuu puistoalueen 91-14-9903-3 (14P3), tonttien 14468/1-3 sekä katualueiden 91-14-9901-100 (14K100) ja 91-14-99010 (14K) maanalaiselle osalle ("**Maanalainen Alue**"), vuokraoikeuden haltijana

- (iii) Helsingin kaupunki

Tontin 1, Tontin 3 ja Maanalaisen Alueen omistajana

Osapuolet (i) – (iii) jäljempänä "**Osapuolet**" ja kukin erikseen "**Osapuoli**".

## 2. YHTEISJÄRJESTELYT KORTTELISSA 14468 JA RASITEALUE

Osapuolet sopivat tällä sopimuksella yhteis- ja rasitejärjestelyistä, joiden puitteissa muun muassa annetaan Maanalaiselle Alueelle käyttöoikeus Rasitealueeseen (joka on jäljempänä ja Liitteessä 1 määritelty) Maanalaiselle Alueelle rakennettavaa maanalaista pysäköintilaitosta ("**Pysäköintilaitos**") varten. Yhteis- ja rasitejärjestelyt koskevat seuraavia asioita:

- (i) Tontilla 1 ja Tontilla 3 sijaitsevia maa-alueita ("**Rasitealue**", kuten jäljempänä ja Liitteessä 1 on määritelty), johon Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija tarvitsee käyttöoikeuden;
- (ii) Pysäköintilaitokseen liittyviä Rasitealueella sijaitsevia maanpäällisiä rakennuksia, rakenteita, rakennelmia, laitteita ja vastaavia; ja
- (iii) Pysäköintilaitokseen liittyviä Rasitealueella sijaitsevia erilaisia kulkuyhteyksiä kuten yhteyskuiluja ja -portaikkoja sekä maanpäällisiä kulku- ja pelastusteitä.

Tontilla 1 ja Tontilla 3 sijaitsevat maa-alueet, joita tämän sopimuksen mukaiset järjestelyt koskevat, on merkitty Liitteessä 1 olevaan karttaan. Liitteessä 1 yksilöityjä maa-alueita sekä niillä nyt tai tulevaisuudessa olevia rakennuksia, rakennelmia, rakenteita, laitteita ja vastaavia (mukaan lukien muttei rajoittuen alueella nyt olevat portaat) kutsutaan jäljempänä "**Rasitealueeksi**".

## 2.1. Käyttöoikeus Rasitealueeseen

Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltijalla on vastikkeeton käyttöoikeus Rasitealueeseen Pysäköintilaitoksen rakentamista ja siihen kulkemista varten sekä tähän liittyen tarvittavien kulkuväylien, rakennelmien ja laitteiden kohdan 2.2 mukaista rakentamista ja pitämistä varten. Käyttöoikeus ei rajoita Tontin 1 ja Tontin 3 käyttäjien (mukaan lukien hotellioperaattorin) ja/tai maanvuokraoikeuden haltijan oikeutta käyttää Rasitealuetta omiin tarpeisiinsa ja liikkua Rasitealueella. Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija ei saa käyttää Rasitealuetta tavalla, joka esimerkiksi haittaa Tontilla 3 sijaitsevassa hotellirakennuksessa tällä hetkellä olevien tai viranomaisten myöhemmin määräämien hätä- tai varauloskäyntien käyttöä. Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltijan on omalla kustannuksellaan taattava myös se, että Tontilla 3 sijaitsevan hotellirakennuksen väestönsuojaan on aina esteetön pääsy kulloinkin voimassa olevien viranomaismääräysten mukaisesti.

Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltijan käyttöoikeudesta huolimatta Rasitealue on pidettävä yleisenä, avoimena ja Tontin 1 ja Tontin 3 käyttäjien sekä kolmansien osapuolten käytettävissä ja kuljettavissa. Osapuolilla ei ole oikeutta esimerkiksi aidata, eristää tai muutoin estää tai hankaloittaa Rasitealueen käyttöä.

## 2.2. Rakennelmat ym.

Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltijalla on oikeus rakentaa ja sijoittaa Rasitealueelle Liitteessä 2 yksilöidyllä tavalla kulkuyhteydet Pysäköintilaitokseen ja niihin liittyvät kulkuväylät, rakennelmat, rakenteet ja laitteet. Ennen minkään rakennelman, rakenteen, laitteen ja vastaavan rakentamista tai sijoittamista Rasitealueelle on kuitenkin tarvittavien lupien oltava voimassa. Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltijalla ei ole oikeutta rakentaa Rasitealueelle muita kuin tässä kohdassa tarkoitettuja rakennuksia tai rakennelmia ilman Muiden Osapuolten kirjallista etukäteishyväksyntää.

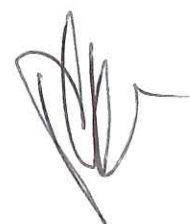
## 2.3. Rasitealueen hoito ja kunnossapito

Kaikesta Rasitealueen puhtaana- ja kunnossapidosta, liukkaudentorjunnasta ja muusta huollosta ja ylläpidosta vastaa Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija. Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija sitoutuu pitämään Rasitealueen hyvässä, siistissä ja Helsingin kaupungin kulloinkin voimassa olevien ohjeiden mukaisessa kunnossa niin Rasitealueen, Maanalaisen Alueen ja Pysäköintilaitoksen rakennusaikana kuin valmistumisen jälkeenkin huomioiden erityisesti Tontilla 3 harjoitettava hotelliliiketoiminta ja sen asettamat erityisvaatimukset alueen viihtyisyydelle ja toimivuudelle. Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija sitoutuu noudattamaan Tontin 3 maanvuokraoikeuden haltijan antamia määräyksiä Rasitealueen hoidosta ja huollosta.

## 2.4. Vastuu kustannuksista ym.

Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija vastaa:

- (i) kaikista Rasitealueeseen liittyvistä välittömistä ja välillisistä kustannuksista (mukaan lukien muttei rajoittuen rakentamis-, hoito-, huolto-,





- kunnossapito-, käyttö-, siivous-, ylläpito-, korjaus-, perusparannus-, uudelleenrakentamis- ja muista kustannuksista);
- (ii) Rasitealueeseen joko suoraan tai välillisesti kohdistuvista kiinteistö- ja muista veroista ja maksuista;
  - (iii) Rasitealueen mahdollisesta pilaantumisesta ja siihen kohdistuvista suorista vahingoista, mikäli ne johtuvat Rasitealueen tai Maanalaisen Alueen käytöstä tai niiden rakentamisesta;
  - (iv) Rasitealueella mahdollisesti tapahtuvien tapaturmien, loukkaantumisien ja muiden suorien henkilö- ja esinevahingoista aiheutuvien korvausvaatimusten välittömistä kustannuksista ja vahingonkorvauksista, mikäli ne johtuvat Rasitealueen tai Maanalaisen Alueen käytöstä tai niiden rakentamisesta;
  - (v) Tonttien 1 ja 3 maanvuokraoikeuden haltijalle ja/tai hotellioperaattorille aiheutuvista välittömistä haitoista ja kustannuksista mikäli ne johtuvat Rasitealueen tai Maanalaisen Alueen käytöstä tai niiden rakentamisesta; ja
  - (vi) kaikista Tonttien 1 ja 3 maanvuokraoikeuden haltijalle aiheutuvista välittömistä vahingoista ja kustannuksista (sisältäen selvyiden vuoksi myös Tonttien 1 ja 3 maanvuokraoikeuden haltijan velvollisuus korvata Tontilla 3 toimivan hotellioperaattorin mahdollinen tuoton menetys), mikäli ne johtuvat Rasitealueen, Maanalaisen Alueen ja Pysäköintilaitoksen rakentamisesta ja rakentaminen aiheuttaa Tonttien 1 ja 3 maanvuokraoikeuden haltijan ja/tai hotellioperaattorin liiketoiminnoille (kokonaan tai osittain) olennaista, rakentamiseen normaalisti kuulumatonta haittaa tai aiheuttaa niiden olennaisen ja pitkäaikaisen keskeytyksen.

## 2.5. Muut velvoitteet Rasitealueeseen liittyen

Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija sitoutuu huolehtimaan kaikista Rasitealueeseen liittyvistä ilmoituksista viranomaisille, tarkastuksista sekä muista viranomaismenettelyistä.

Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija sitoutuu huolehtimaan siitä, että Rasitealueen, Maanalaisen Alueen ja/tai Pysäköintilaitoksen rakentamisesta ja käyttämisestä ei aiheudu Tontin 3 näkökulmasta kohtuutonta melu-, haju-, liikenne-, turvallisuus- tai muuta haittaa huomioiden erityisesti Tontilla 3 harjoitettava hotelliliiketoiminta ja sen asettamat erityisvaatimukset alueen viihtyisyydelle ja toimivuudelle. Rasitealueen, Maanalaisen Alueen ja Pysäköintilaitoksen rakentaminen, huolto ja käyttö on toteutettava niin, että Tontilla 3 sijaitseva hotelli voi toimia täysin häiriöttömästi (mukaan lukien mutta ei rajoittuen asiakas- ja huoltoliikenteen, elintarvikekuljetusten sekä muiden tarpeellisten liikenneyhteyksien jatkuva toimivuus, kunnallisteknisten, sähkötekniisten ja muiden vastaavien yhteyksien ja tietoliikenteen jatkuva toimivuus sekä jatkuva palo- ja muu turvallisuus) paitsi force majeure ja vastaavissa tilanteissa, joihin Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltijalla ei ole vaikutusvaltaa. Lisäksi mahdollisuus käyttää Tontilla 1 sijaitsevaa



konehallitilaa on turvattava, tai Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltijan on tarvittaessa järjestettävä korvaava vastaava konehallitila.

Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija sitoutuu sopimaan Rasitealueen, Maanalaisen Alueen ja Pysäköintilaitoksen rakentamiseen liittyvistä aikatauluista, rajoituksista ja muista järjestelyistä (käsittäen erityisesti räjäytys- ja louhintatyöt sekä työmaaliikenteen) etukäteen kirjallisesti Scandic Hotels Oy:n hotellijohtajan kanssa mainittua hotellioperaattoria tyydyttävällä tavalla, noudattamaan mainittuja järjestelyitä itse ja huolehtimaan että sen käyttämät rakentajat ja muut alihankkijat noudattavat mainittuja järjestelyitä. Tontin 3 vuokraoikeuden haltija sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että Scandic Hotels Oy sopii tässä kappaleessa tarkoitetuista asioista.

Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija sitoutuu ottamaan ja pitämään voimassa laajat, vastuuvakuutuksen sisältävät vakuutukset, jotka kattavat Rasitealueen sekä rakennusaikana että valmistumisen jälkeen.

Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija sitoutuu huolehtimaan kaikesta Rasitealueen turvallisuudesta (mukaan lukien mutta ei rajoittuen paloturvallisuus ja rakennustyömaan ja kulkuväylien turvallisuus) niin Rasitealueen, Maanalaisen Alueen ja Pysäköintilaitoksen rakennusaikana kuin valmistumisen jälkeenkin.

Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija sitoutuu esittelemään ja hyväksyttämään Rasitealuetta ja sen ulkoasua koskevat suunnitelmat Tontin 3 vuokraoikeuden haltijalla etukäteen. Viimeksi mainittu sitoutuu olemaan hyväksymättä suunnitelmia vain painavilla perusteilla, jolloin sopiva loppuratkaisu etsitään neuvottelemalla.

Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija sitoutuu korvaamaan kaikki Rasitealueesta tai Rasitealueen, Maanalaisen Alueen tai Pysäköintilaitoksen rakentamisesta tai käyttämisestä muille Osapuolille tai kolmansille aiheutuvat suorat vahingot. Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija on velvollinen ottamaan vastaavat ehdot tehtäviin urakka- ja muihin sopimuksiin sekä varmistamaan että urakka- ja muissa sopimuksissa edellä mainitut vastuut on täysimääräisesti vakuutettu.

### **3. MUUT EHDOT**

#### **3.1. Erinäiset ehdot**

Tämän sopimuksen mukaisista käyttöoikeuksista ei suoriteta korvauksia.

Rasitealueelta mahdollisesti irrotettava louhe kuuluu Helsingin kaupungille. Helsingin kaupungilla on oikeus tarkoituksenmukaisuus- tai muista syistä määrätä erikseen, että louhe kuuluu Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltijalle ja on tämän toimesta poistettava alueelta. Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija vastaa tällöin omalla kustannuksellaan louheen joutuisasta poiskuljettamisesta ja kuljetuksen suojauksesta siten, että siitä ei aiheudu haittaa Tontilla 3 harjoitettavalle liiketoiminnalle.





Maanalaiselle Alueelle ja Tontille 1 ja 3 vievän ajorampin osalta vastuu tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti jakautuu niin, että kuilun ympäröivien uusien betoniseiniä sisäpuolelle jäävä alue kuuluu Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltijalle vastuualueena ja niiden ulkopuolelle jäävä alue Tonttien 1 ja 3 maanvuokraoikeuden haltijalle vastuualueena. Selvytyden vuoksi todetaan kuitenkin, että Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltijalla on täysi vastuu kuilua ympäröivistä uusista betoniseinistä tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti.

Osapuolella on omalla kustannuksellaan toisia Osapuolia enempää kuulematta oikeus hakea tämän sopimuksen mukaisten oikeuksien rekisteröintiä.

Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija sitoutuu hankkimaan omalla kustannuksellaan kaikki Rasitealueen, Maanalaisen Alueen tai Pysäköintilaitoksen tai niiden rakentamisen tai käytön edellyttämät luvat ja noudattamaan niitä sekä muita viranomaisten määräyksiä.

Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija sitoutuu korvaamaan Tontin 1 ja 3 vuokraoikeuden haltijalle puolet sen kustannuksista enintään 10 000 euroon (alv 0%) saakka liittyen tämän sopimuksen valmisteluun, laitimiseen ja toteuttamiseen. Muutoin Osapuolelta vastaavat omista kustannuksistaan.

Helsingin kaupunki ja Tontin 1 ja 3 maanvuokraoikeuden haltija eivät vastaa mistään velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä tai puutteita eikä velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista mikäli Osapuolten välillä ei ole sovittu kaikista Rasitealueen, Maanalaisen Alueen ja/tai Pysäköintilaitoksen toteuttamisen tai käytön edellyttämistä rasitteista, yhteisjärjestelyistä, käyttöoikeuksista tai vastaavista seikoista tai myöskään mikäli sopimusta muutoin joudutaan myöhemmin täydentämään tai muuttamaan, vaan tällöin Osapuolelta sitoutuvat ilman aiheutonta viivästystä neuvottelemaan sopimuksen muuttamisesta tai täydentämisestä.

Helsingin kaupunki ei vastaa tästä sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista eikä kustannuksista, vaan niistä vastaavat Tontin 1 ja 3 maanvuokraoikeuden haltija ja Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija siten kuin tässä sopimuksessa on sovittu.

### 3.2. Ennallistaminen

Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija vakuuttaa, että tämän sopimuksen mukainen rakentaminen Rasitealueella saadaan olemassa olevien tietojen nojalla päätökseen vuoden 2020 loppuun mennessä, johon mennessä on myös tehty Rasitealueen siistiminen ja ennallistaminen rakentamisen jäljiltä Tontin 1 ja 3 maanvuokraoikeuden haltijan antamien ohjeiden mukaisesti. Tämän vakuutuksen vakuudeksi Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy:n omistaja (TKPM pysäköintilaitos Ky) on antanut alla allekirjoituskohdassa olevan sitoumuksen hoitaa mainitun siistimisen ja ennallistamisen siltä varalta,

- (i) että rakentamista ei saataisi Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy:n toimesta loppuun vuoden 2020 mennessä, siten että Pysäköintilaitos on hyväksytty asianmukaisten viranomaisten toimesta käyttöön otettavaksi, tai



- (ii) että Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy:stä ennen 31.12.2020 tulee muutoin kuin lyhyeksi aikaa (eli yli kolmen (3) kuukauden ajaksi todistettavasti) maksukyvytön eikä siksi suoriudu tämän sopimuksen mukaisista velvoitteistaan. Edellä mainitun maksukyvyttömyyden osoituksena pidetään aina tilannetta jossa Pysäköintilaitoksen ja Rasitealueen rakentaminen pysähtyy maksuvaikeuksien johdosta yli kolmen (3) kuukauden ajaksi.

Mikäli Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija ei saa aiheutettua, että rakentaminen Rasitealueella tämän sopimuksen mukaisesti on saatu päätökseen ja Rasitealue on siistitty ja ennallistettu yllä mainitulla tavalla vuoden 2020 loppuun mennessä, on Tontin 1 ja 3 maanvuokraoikeuden haltijan ilmoitettava asiasta Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltijalle tai TKPM pysäköintilaitos Ky:lle. Jos 90 päivän sisällä tällaiseen ilmoituksen johdosta ei ole saatu mainittua rakentamista, siistimistä ja ennallistamista suoritettua, laukeavat tämän kohdan 3.2. mukainen siistimis- ja ennallistamisvelvoite TKPM pysäköintilaitos Ky:lle.

Mikäli Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija tai TKPM pysäköintilaitos Ky ei näin saa aiheutettua, että rakentaminen Rasitealueella tämän sopimuksen mukaisesti on saatu päätökseen ja Rasitealue on siistitty ja ennallistettu Tontin 1 ja 3 maanvuokraoikeuden haltijan antamien ohjeiden mukaisesti vuoden 2020 loppuun mennessä, Maanalaisen Alueen vuokraoikeuden haltija on yhteisvastuullisesti TKPM pysäköintilaitos Ky:n kanssa velvollinen suorittamaan sopimussakkona Tonttien 1 ja 3 maanvuokraoikeuden haltijalle EUR 100.000, alla allekirjoituskohdan olevan sitoumuksen nojalla.

### **3.3. Siirtäminen ja liittäminen maanvuokrasopimukseen**

Osapuolet sitoutuvat siirtämään sopimuksessa mainitut ehdot Tontin 1, Tontin 3 ja Maanalaisen Alueen uusia omistajia ja haltijoita sitoviksi.

Tämä sopimus muodostaa kunkin Osapuolen osalta yhden kokonaisuuden kyseisen Osapuolen tekemän/tekemien, Tonttia 1, Tonttia 3 tai Maanalaista Aluetta koskevan maanvuokrasopimuksen kanssa. Tämä sopimus liitetään Tonttien 1 ja 3 maanvuokraoikeuden haltijan sekä Maanalaisen Alueen Helsingin kaupungin kanssa tehtyihin maanvuokrasopimukseen ilman eri kuulemista.

## **4. ALLEKIRJOITUKSET**

Tätä sopimusta on tehty viisi (5) samasanaista kappaletta, yksi (1) kullekin Osapuolelle, yksi TKPM pysäköintilaitos Ky:lle ja yksi (1) rekisteröinti asiakirjoihin liitettäväksi.

Helsingissä, 16. päivänä marraskuuta 2015

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

 Sivu 6/7 



Helsingissä 26. marraskuuta 2015

Tonttien 14468/1 ja 3 sekä Maanalaisen Alueen omistaja

[REDACTED]

**Helsingin kaupunki**

[REDACTED] toimistopäällikkö

Kiinteistöviraston tonttiosasto

Tonttien 14468/1 ja 3 vuokralainen

[REDACTED]

**Oy Norgani 8 Ab**

[REDACTED] (per procuram) ja [REDACTED] (per procuram)

Maanalaisen Alueen (Pysäköintilaitos) vuokralainen

[REDACTED]

**Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy**

[REDACTED] toimitusjohtaja

Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy:n omistajan **TKPM pysäköintilaitos Ky:n** (y-tunnus 2703374-2) puolesta sitoudumme yllä kohdassa 3.2. mainittuihin Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy:n omistajalle sovittuihin velvoitteisiin, aika ja paikka kuten yllä:

[REDACTED]

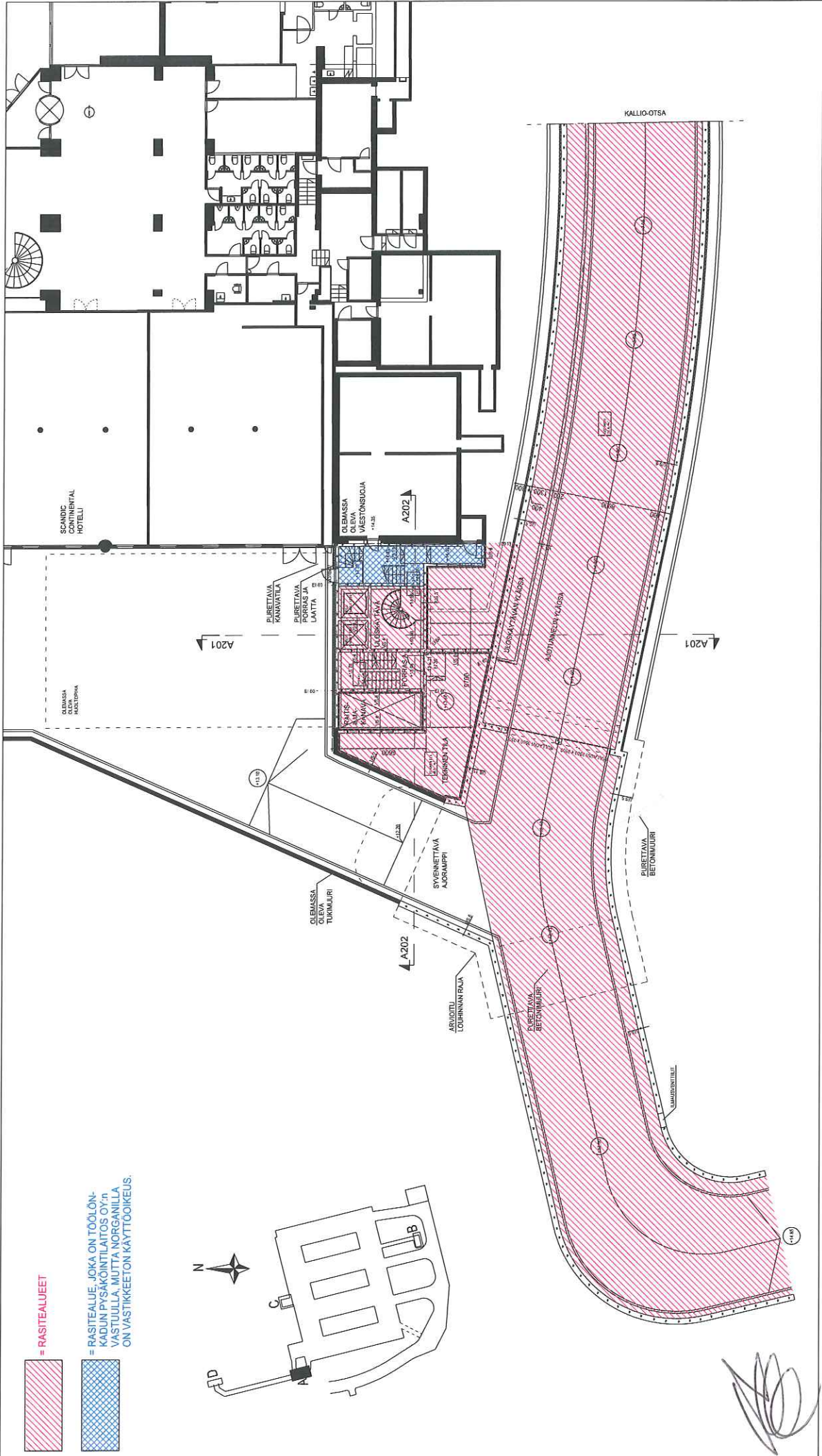
**TKPM Park Holding Oy** (y-tunnus 2703376-9), vastuunalainen yhtiömies  
[REDACTED], hallituksen jäsen, valtakirjalla

**Liitteet:**

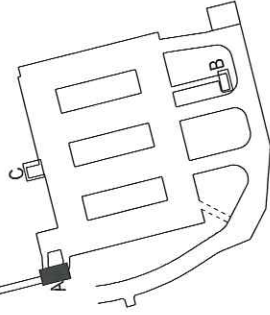
- LIITE 1 Yhteisjärjestelysopimuksen liitekartta pvm.
- LIITE 2 Kuvaus Pysäköintilaitoksen kulkuyhteyksistä ja niihin liittyvistä kulkuväylistä ja rakenteista







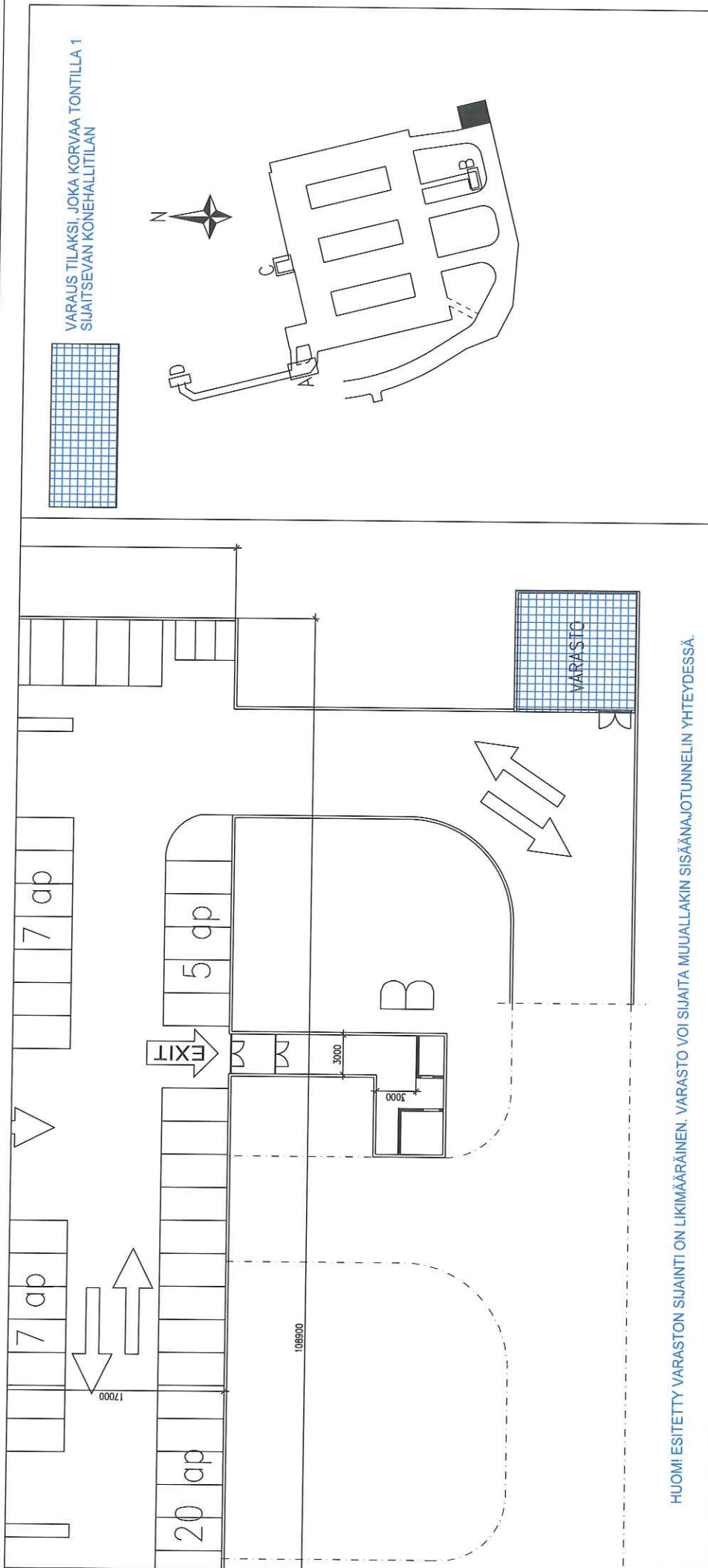
- = RASITALEUHEET
- = RASITALEUJE, JOKA ON TÖÖLÖN-  
KADUN PYSÄKINTILATOS OY:n  
VASTUULLIA. MUTTA NORGANILLA  
ON VASTIKKEETON KÄYTTÖOIKEUS.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*





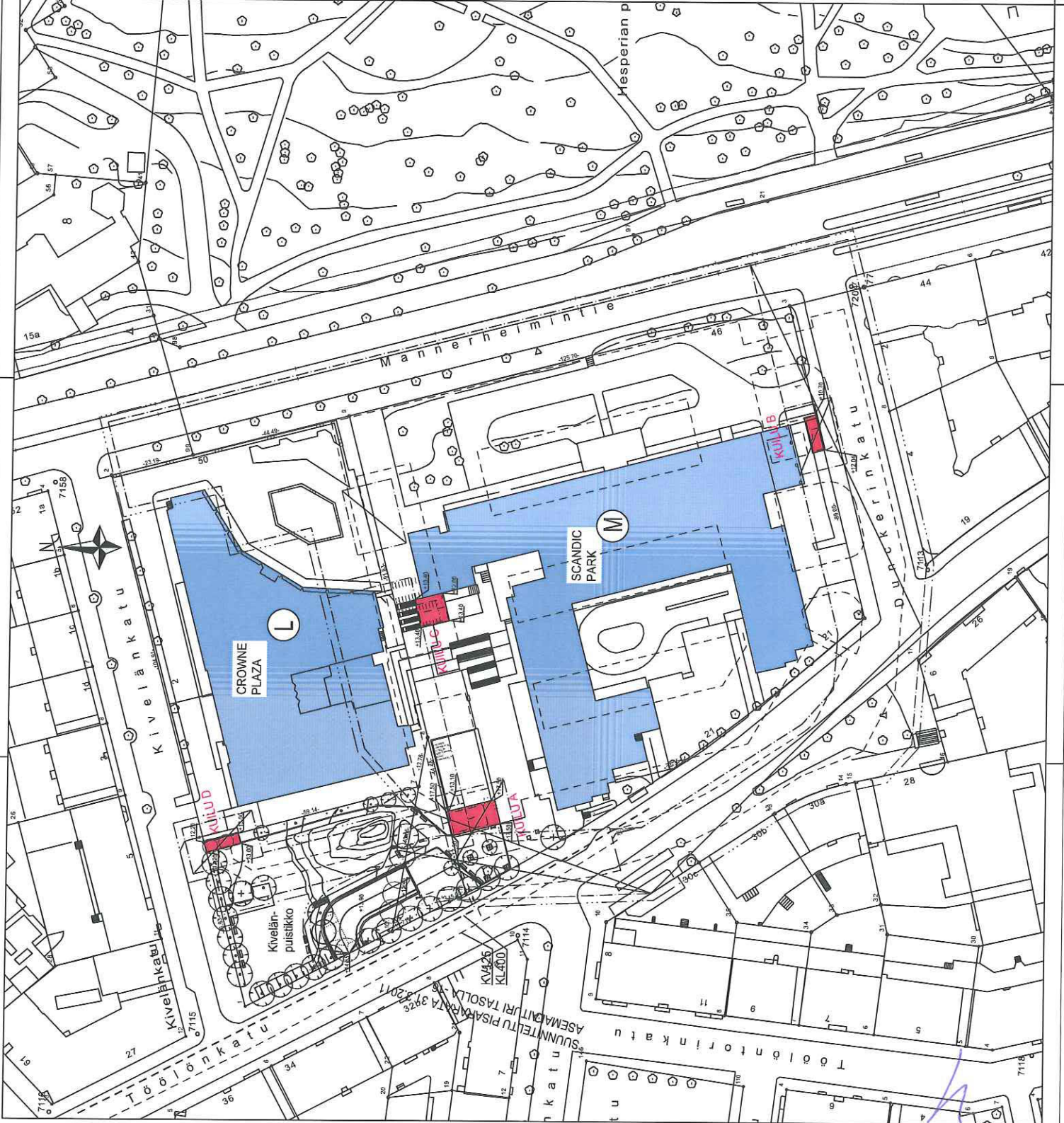
HUOMI! ESITETTY VARASTON SIAINTI ON LIKIMÄÄRÄINEN. VARASTO VOI SIAITA MUUALLAKIN SISÄÄNAJOTUNNELIN YHTEYDESSÄ.







- A = HISSI-, PORRAS- JA RAITTISILMAKUILU
- B = HISSI- JA PORRASKUILU
- C = HISSI- JA PORRASKUILU
- D = POISTOILMAKUILU
- L = CROWNE PLAZA HOTELLI
- M = SCANDIC PARK HOTELLI





- A = HISSI-, PORRAS- JA RAITISILMAKUILU
- B = HISSI- JA PORRASKUILU
- C = HISSI- JA PORRASKUILU
- D = POISTOILMAKUILU
- E = AJOTUNNELI
- F = PUOMILAITTEET
- G = SISÄÄNAJO KERROKSIIN
- H = PYSÄKÖINTIHALLIT
- J = TEKNISET TILAT
- K = IV-KANATILA

