

## Liite 1

### Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja ehtojen lisääminen sekä täydennysrakentamiskorvauksen suorittaminen (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45146/3)

1

Asunto Oy Yläkiventie 6:n vuokra-alueita pienennetään 1.6.2019 alkaen liitteen 2 mukaan siten, että vuokra-alue on noin 4 270 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala tontista 45146/3 (määräala vastaa asemakaavan muutoksen nro 12409 mukaista ohjeellista tonttia 45146/9) entisen noin 6 138 m<sup>2</sup>:n sijasta.

Maanvuokrasopimukseen lisätään ehdot:

2

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 12409 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

3

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.

4

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tontin lohkomisen ja merkitsemisen kiinteistörekisteriin viimeistään yhden (1) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen muutosta koskevan päätöksen päivämäärästä lukien.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantaja on hakenut asemakaavan muutoksen nro 12409 mukaisen tonttijaon ohjeellisille tonteille 45146/9 ja 10, minkä mukaan tontit tulee lohkoa ja merkitä kiinteistörekisteriin, ellei vuokranantajan kanssa muuta sovita.

Vuokralaisen ja vuokranantajan välisen tonttia 45146/3 koskevan maanvuokrasopimuksen nro 8085 (vuokraustunnus A1145-103) mukainen vuokra-aika on alkanut 16.4.1964. Tässä sopimusmuutoksessa vuokrasopimus nro 8085 kohdistetaan asemakaavan muutoksen nro 12409 mukaiseen ohjeelliseen tonttiin 45146/9, joka muodostuu kokonaan osasta tonttia 45146/3.

Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä.

Kuluneena vuokra-aikana ja tätä sopimusta muutettaessa tontin 45146/3 maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole kaupungin käytettävissä olevien tietojen mukaan tutkittu.

Mikäli tontin 45146/3 alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrasuhteen aikana (16.4.1964 alkaen) tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta ja niiden puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Vuokralainen on velvollinen tällöin kustannuksellaan kunnostamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden sekä poistamaan mahdolliset maassa olevat jätteet siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle eikä käytölle. Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän pilaantuneisuuden puhdistamisesta. Selvytyden vuoksi todetaan, että vuokralainen vastaa vuokra-alueen pilaantumisesta myös, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista ja/tai sen jälkeen.

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

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

Asunto Oy Yläkiventie 6 (myöhemmin myös vuokralainen) on sopinut asemakaavan muutoksen nro 12409 mukaisella ohjeellisella tontilla 45146/10 olevan rakennusoikeuden luovuttamisesta. Myös tontti 45146/10 muodostuu kokonaan osasta tonttia 45146/3. Asunto Oy Yläkiventie 6 on velvollinen antamaan tontin 45146/10 vuokralaiselle tiedot vuokra-alueella harjoi-

tetusta toiminnasta, joka on voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä tehdyistä pilaantuneisuustutkimuksista ja maaperään si-  
joitetuista jätteistä, esimerkiksi tuhkasta ja betonista. Tarvittaessa vuokra-  
laisen on tutkittava vuokra-alue. Mikäli luovutetulla alueella todetaan maa-  
perän tai pohjaveden pilaantumista, vastaa Asunto Oy Yläkiventie 6 puh-  
distamisesta ja puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista. Mainitut tie-  
donantovelvollisuudet koskevat myös tilanteita, jossa vuokralainen siirtää  
vuokraoikeuden uudelle vuokralaiselle.

6

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokra-  
laisen toimesta tai muutoin pilaannu.

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

7

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittä-  
mään vuokranantajalle (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle)  
riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säily-  
tetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjave-  
den pilaantumista. Vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohja-  
vesi, mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyän vuoksi on syytä  
epäillä pilaantumista.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen  
on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maa-  
perän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään  
voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on vel-  
vollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Vuokralainen vastaa vuokra-ajan päättyessä pilaantumisesta, ellei vuokra-  
lainen osoita, että pilaantuminen on aiheutunut ennen vuokrasuhteen alka-  
mista. Vuokralainen vastaa kuitenkin myös ennen vuokrasuhteen alka-  
mista aiheutuneesta pilaantumisesta, jos se on aiheutunut vuokralaisen tai  
vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta.

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta tai vuokra-  
laisen taikka vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuh-  
teen alkamista aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuo-  
lelle, 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.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

Selvyyden vuoksi todetaan, että em. vuokralaisen velvollisuudet koskevat koko vuokra-aikaa.

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 lunnastushinnasta tai vuokralaiselta.

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.

8

Vuokra-alueella sijaitsee käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, muuntamoja, jakokaappeja tai muita vastaavia laitteita ja rakenteita. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ennen rakentamisen/peruskorjaamisen aloittamista kaupungin johtotietopalveluista.

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.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

9

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, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

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.

10

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.

11

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.

Mikäli mainitut kiinteistöt eivät pääse em. asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot maanvuokrasopimukseen ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimukseen. Sijoituslupien tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikkö.

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.

12

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, 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-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.

13

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista mahdollisista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös tai muu siihen liittyvä päätös, kuten täydennysrakentamiskorvauksen suorittamista koskeva päätös, oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu, tai vuokra-alueen muuttamiseen ei saada kaikkien pantin haltijoiden suostumusta.

14

Muilta osin noudatetaan vuokrasopimuksen entisiä ehtoja.