

Liite 1**Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja ehtojen lisääminen sopimukseen (Toukola, tontti 23905/3, suunniteltu tontti 23905/9)**

1

Uusi vuokra-alue

Vuokra-alue on asemakaakaan muutoksen nro 12733 ja vireillä olevan tonttijaon nro 13882 mukainen Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) tontti 23905/9

Uusi vuokra-alue esitetty karttaliitteessä (liite 2).

2

Uusi vuokra

Maanvuokrasopimuksen 1 §:n perusvuosivuokraa muutetaan 16.10.2022 alkaen siten, että perusvuosivuokra on 1895,12 euroa vuodessa entisen 2 193,17 euron asemasta. Uusi perusvuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten, kuin maanvuokrasopimuksen 1 §:ssä on todettu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että maanvuokrasopimuksen nro 8061 mukaista perusvuosivuokraa pienennetään purettavan liikerakennuksen osalta perittävän perusvuosivuokran osuuden verran. Tämä merkitsee sitä, että perusvuosivuokra pienenee 13,59 %.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 4 180 k-m².

3

Käyttöoikeus poistuviin vuokra-alueen osiin

Vuokra-alueen muutoksesta huolimatta vuokralaisella on oikeus käyttää asemaakaan muutoksen nro 12733 mukaisten suunniteltujen AK-tonttien 23905/8 ja 10 alueita, kunnes kaupunki luovuttaa ne eteenpäin po. tonttien varauksensaajan perustamille asunto-osakeyhtiölle. Käyttöoikeus lakkaa ilman eri ilmoitusta, kun tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella varauksen saajan (Rakennusliike Lapti Oy) perustamalle asunto-osakeyhtiölle. Käyttöoikeuden

aikana vuokralainen vastaa kaikesta tontin (tontti 23905/8 ja 10) hoito-, korjaus- ja kunnossapidosta sekä niihin liittyvistä kustannuksista ja vaaranvastuusta.

4

Asemakaavan ja kaavamääräysten noudattaminen

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12733, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

5

Rasitteenluonteiset sopimukset

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 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, 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 vuokraalueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön asukasja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta -yksikön kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) hyväksyttäväksi.

Mikäli mainitut kiinteistöt 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 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 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.

6

Tonttien 23905/8-10 väliset yhteis-/rasitejärjestelyt

Tonttien 23905/8 ja 10 rakentaminen ja tonttien 23905/8-10 toimintojen ja käytön yhteensovittaminen edellyttää rasite-/yhteisjärjestelysopimuksen laatimista tonttien 23905/8-10 välillä.

Po. sopimuksessa tulee sopia tonttien 23905/8 ja 10 rakentamisen ja tonttien 23905/8-10 käytön kannalta välttämättömistä asioista, kuten esimerkiksi kaavan edellyttämien autopaikkojen sijoittamisesta, yhteisistä alueista, leikkipihan toteuttamisesta, yhteisessä käytössä olevista kulkureiteistä, mahdollisten uusien kulkureittien rakentamisesta sekä näiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä pelastusteistä ja edellä mainittuihin yhteisiin järjestelyihin liittyvistä kustannuksista niiden jakamisesta.

Rasitteista- ja yhteisjärjestelyistä sovittaessa tulee noudattaa edellisessä kohdassa (4) mainittuja periaatteita.

7

Liikerakennuksen purkaminen

Vuokralainen on velvollinen sopimaan poistuvalla vuokra-alueen osalla (uuden tontin 23905/8 alue) sijaitsevan liikerakennuksen purkamisesta tontin 23905/8

varauksensaajan (Rakennusliike Lapti Oy) kanssa ja sopimaan purkamisesta aiheutuvista kustannuksista ja niiden korvaamisesta edellä mainitun tahon kanssa. Kaupunki ei vastaa purkamisesta aiheutuvista kustannuksista.

8

Johtosiirrot

Asemakaavan muutoksen nro 12733 kaavaselostuksen mukaan kaava-alueella oleva kaasujohto ja kaukolämpöjohto sijaitsevat uusien rakennusten kohdalla.

Tonttien 23905/8 ja 10 uudisrakentamisen mahdollistamisen edellyttämistä johtosiirroista tulee sopia hyvissä ajoin po. johtojen ja rakenteiden omistajien kanssa. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden/rakenteiden omistaja.

Vuokralainen ja tonttien 23905/8 ja 10 varauksensaaja (Rakennusliike Lapti Oy) sopivat keskenään po. tonttien uudisrakentamisen edellyttämistä johtosiirroista aiheutuvista kustannuksista ja niiden korvaamisesta. Kaupunki ei vastaa mistään johtosiirroista aiheutuvista kustannuksista.

9

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokra-alueesta on voimassa vuokrasopimus, joka alkoi 1.7.1964 (sopimusnumero 8061). Sopimuksen ajalta on peräisin nykyiset vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset. Vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole aiemmin eikä tämän sopimuksen muutoksen yhteydessä tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta. Vuokra-alueella ei saa hyödyntää jätteitä maarakentamisessa ilman vuokranantajan erillistä lupaa.

Selvyiden vuoksi todetaan, että vuokralaisen jäljempänä tässä sopimuksessa sanotut vuokra-alueen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

10

Toimenpiteet vuokrasopimuksen päättyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen 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 vuokranantajalle 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 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 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.

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 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.

11

Selvitysvelvollisuus

Siltä osin kun vuokra-alue pienenee, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä (15.10.2022 mennessä) velvollinen esittämään vuokranantajalle 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 pilaantuneisuutta, asiassa toimitaan, kuten kohdassa 10 on todettu.

12

Maanalaiset rakenteet

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on 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 tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

13

Energiakaivot

Vuokralaisella on oikeus maalämmön hyödyntämiseksi ja rakennusten viilentämiseksi toteuttaa vuokra-alueelle tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä energiakaivoja laitteistoineen kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön, viranomaisohjeiden ja tätä varten myönnettävien viranomaislupien mukaisesti. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa vuokranantajan mahdollisesti antamia tarkempia ohjeita.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että vuokra-alueen alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset tai tärkeät pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää energiakaivojen sijoittamisen vuokra-alueelle. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien suostumusta energiakaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään kaupungilta vuokra-alueen osan, johon energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Mikäli vuokralainen on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut energiakaivot edellä mainittujen ehtojen vastaisesti, vuokralainen on vuokranantajan ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen omistajan vaatimuksesta kustannuksellaan

velvollinen välittömästi poistamaan energiakaivoihin asentamansa keruulaitteistot ja täyttämään mainitut kaivot vuokranantajan antamien ohjeiden mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa energiakaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa vuokranantajan vuokralaiselle toimittamasta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta.

Vuokranantaja korvaa edellä mainitussa irtisanomistilanteessa energiakaivojen käytön estymisestä ja poistamisesta johtuvat välittömät vahingot edellyttäen, että toimenpiteistä ja kustannuksista sovitaan vuokranantajan kanssa etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Korvattavia kustannuksia ovat energiakaivojen keruulaitteiston poistamisesta ja täyttämisestä sekä korvaavan vastaavan tasoisien energiajärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokranantaja korvaa asiassa mahdollisia välillisiä vahinkoja, kuten korvaavasta järjestelmästä aiheutuvaa energian käyttökustannusten ja/tai energiajärjestelmän ylläpitokustannusten nousua.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää edellä mainitun korvauksen maksamista koskeva velvollisuus kolmannelle.

14

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.