

MAANVUOKRASOPIMUS

1. Osapuolet

Vuokranantajat

- 1) As. Oy Helsingin Maininki
y-tunnus 3256459-9
tontin 91-49-323-1 omistajana
vuokrattavan tontin osan pinta-ala n. 1911,5 m²

jäljempänä "Vuokranantaja"

Vuokralainen

Kiinteistö Oy Mainingin Pysäköinti
y-tunnus 3285247-8

jäljempänä "Vuokralainen"

2. Vuokrauksen kohde ja vuokra-alue

Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan korttelin 323 tontin nro 1 maanalaiset osat likimääräisten tasojen n.+3,95 ja n.+7,8 välillä pysäköintilaitoksen osassa 1 ja n. +3,25 ja n. +7,02 välillä pysäköintilaitoksen osassa 2 sekä edellä mainitun tontin maanpäälliset osat siltä osin, kuin niille rakennetaan Vuokralaisen omistukseen tuleva pysäköinti-laitos siihen liittyvine kulkuyhteyksineen ja ajoluiskineen sekä pysäköintilaitosta palvelevine teknisine tiloineen ja järjestelmineen ja -rakennelmineen ("Vuokra-alue").

Vuokra-alue on likimäärin osoitettu liitekuviissa 1 - 2

3. Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi Vuokralaisen omistukseen tulevaa maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamista varten. Vuokralaisella on oikeus käyttää omistukseensa rakennettavaa pysäköintilaitosta pysäköinti- sekä sähkönmyyntitoiminnan harjoittamiseen luovuttamalla tiloja kulkuneuvojen paikoitusta varten sekä myymällä sähköä sähköauton lataukseen.

Vuokra-aluetta ei saa ilman Vuokranantajan nimenomaista etukäteistä kirjallista suostumusta käyttää muuhun tarkoitukseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä ja rasiteluontoisia asioita koskevien sopimuksien laatimisesta sekä näiden kirjaamisesta.

4. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa tämän vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä. Vuokra-aika päättyy ilman eri irtisanomista yhdeksänkymmenen yhdeksän (99) vuoden kuluttua, ottaen huomioon sen, mitä kohdassa 5. on esitetty uudelleen vuokrauksesta.

5. Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on oikeus saada Vuokra-alue uudelleen vuokratuksi enintään alkupe-
räisen vuokra-ajan pituiseksi määrajaksi vuokra-ajan päätyessä, mikäli alue tällöin
annetaan uudelleen vuokralle olennaisilta osiltaan samaan käyttötarkoitukseen ja jos
Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Vuokranantajan on viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoi-
tettava kirjallisesti Vuokralaiselle, luovutetaanko alue uudelleen vuokralle.

Jos Vuokralainen haluaa käyttää oikeuttaan alueen uudelleen vuokraamiseen, on
Vuokralaisen ilmoitettava asiasta Vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään kuusi (6)
kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä.

Aluetta uudelleen vuokrattaessa on noudatettava soveltuvin osin tässä sopimuksessa
mainittuja vuokrausehtoja.

6. Vuokra

Vuokra-alueesta vuokra on nimelliset sata (100) euroa koko vuokra-ajalta.
Vuokra on arvonalisäveroton. Vuokraa ei sen vähäisyydestä johtuen peritä.

7. Kiinteistövero ja muut julkisoikeudelliset maksut

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan Vuokra-alueesta ja sillä olevasta pysäköin-
tilaitoksesta määrättävän kiinteistöveron. Mikäli Vuokralaisen omistuksessa olevan
pysäköintilaitoksen osalta kiinteistövero tulee Vuokranantajan maksettavaksi, on
Vuokranantajalla oikeus periä kiinteistöveroa vastaava määrä Vuokralaiselta. Lisäksi
Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle mahdollisen asuinkäytön
ja muun käytön kiinteistöveron välisen erotuksen, joka on seurausta Vuokra-alueen
käytöstä muuhun kuin asuinkäyttöön.

Vuokranantajalla on oikeus periä Vuokralaiselta myös muu Vuokra-alueeseen liittyvä
tai vuokraustoimintaan kohdistuva julkisoikeudellinen maksu, jonka Vuokranantaja
joutuu maksamaan Vuokralaisen puolesta riippumatta siitä, onko ko. maksu ollut
Vuokralaisen ja Vuokranantajan tiedossa vuokrasopimuksen solmimishetkellä. Täl-
löin Vuokralainen on velvollinen suorittamaan Vuokranantajalle maksua vastaavan
määrän.

8. Muut maksut

Vuokranantajalla on oikeus periä Vuokralaiselta myös muut kuin edellä kohdassa 7.
yksilöidyt Vuokra-alueeseen kohdistuvat maksut, joista Vuokranantaja on vastannut
Vuokralaisen puolesta.

9. Rakentaminen Vuokra-alueelle

Vuokralaisella on velvollisuus rakentaa hyvää rakennustapaa noudattaen Vuokra-alu-
eelle maanalainen, liitteiden 1-2 mukainen pysäköintilaitos siihen liittyvine ja sitä pal-
velevine rakenteineen, laitteineen ja kulkuyhteyksineen. Vuokralaisella on velvolli-
suus ottaa huomioon ja sopia rakentamisen rajapinnoista ja rakentamisen aikataulun
yhteensovittamisesta Vuokranantajan kanssa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikkien pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvien rakenteiden ja laitteiden edellyttämien rakennus- ja muiden mahdollisten lupien hakeemisesta. Lisäksi Vuokralainen rakentaa kustannuksellaan Vuokra-alueen käyttöä palvelevat ja sillä sijaitsevat sähkö-, vesi-, ja viemärijohdot ja valaistuksen sekä vastavat johdot ja järjestelmät.

Pysäköintilaitos on rakennettava siten, että Vuokranantajan piha-alueet ja kulkutiet voidaan sijoittaa maanalaisen pysäköintilaitoksen päälle.

10. Hoitovelvollisuus

Vuokralainen vastaa Vuokra-alueelle toteutettavien ja vuokra-alueella palvelevien tilojen, rakenteiden, laitteiden ja kulkuyhteyksien (ml. pysäköintilaitoksesta katualueelle johtava ajoluiska sekä porrasyhteys piha-alueelle) hoidosta ja ylläpidosta. Toimenpiteet on toteutettava hyvää kiinteistönhoitotapaa noudattaen ja siten, että niistä ei aiheudu vahinkoa Vuokranantajalle tai kolmansille. Vuokralainen vastaa kaikista Vuokra-alueen käytöstä, huollosta, ylläpidosta, uusimisesta- ja mahdollisesta uudelleenrakentamisesta aiheutuvista kustannuksista tai siten, kuin muissa mahdollisissa myöhemmin laadittavissa. sopimuksissa tullaan sopimaan.

11. Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus

Ympäristönsuojelulain 139 §:n (527/2014) mukaisesti Vuokranantaja ilmoittaa, että Vuokra-alueella on sijainnut aiemmin polttonesteiden varastointi-/terminaalialue, josta on aiheutunut maaperän pilaantumista. Vuokra-alue on puhdistettu viranomaisen pysäköintilaitokselta edellyttämään tasoon.

12. Maaperän pilaamiskielto

Vuokralaisen tulee pitää omistamansa ja hallitsemansa pysäköintilaitos ympäristöineen siistinä ja hoidetussa kunnossa. Vuokralaisen tulee huolehtia lisäksi omistamansa ja hallitsemansa pysäköintilaitoksen ja sen toimintaan liittyvästä turvallisuudesta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue Vuokralaisen toimesta, eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue pilaantuu vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi on Vuokralainen velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille sekä erikseen kirjallisesti vuokranantajalle.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 14 luvun tarkoittamalla tavalla pilaantunut Vuokralaisesta johtuvasta syystä, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen puhdistamisesta siten kuin sanotussa luvussa säädetään.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö puhdistamisvelvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei edellä mainittu millään tavalla rajoita pilaantumisen aiheuttajan ensisijaista vastuuta ja/tai puhdistamisesta vastanneen tahon laiminlyönnin takia ilmenevän vahingon korvausvastuuta pilaantuneen maaperän puhdistamiseksi.

13. Katselmukset

Vuokranantaja on oikeutettu pitämään Vuokra-alueella katselmuksia ja tarkastuksia Vuokra-alueella sijaitsevan pysäköintilaitoksen kunnon ja vuokraehtojen täyttämisen

toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan Vuokranantajalle pääsyn Vuokra-alueelle ja siellä olevaan pysäköintilaitokseen. Vuokralaisella on oikeus osallistua Vuokranantajan kanssa katselmuksiin.

Jos katselmus on aiheuttanut aiheellisia muistutuksia, on Vuokralaisen korjattava puutteellisuudet kohtuullisessa ajassa.

14. Johdot yms.

Vuokralainen on velvollinen sallimaan korvauksetta yhdyskuntaa ja/tai Vuokranantajan omistamaa tonttia palvelevien johtojen, putkien, viemärien, ilmanvaihtokanavien sekä muiden vastaavien johtojen, putkien, viemäreiden, kanavien ja näihin liittyvien laitteiden, kiinnikkeiden ja tukien sijoittamisen Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueella olevaan pysäköintilaitokseen ja siihen liittyviin ja sitä palveleviin tiloihin, rakenteisiin, laitteisiin ja kulkuyhteyksiin (ml. pysäköintilaitoksesta katualueelle johtava ajoluiska sekä porrasyhteys piha-alueelle) sekä näiden tarpeellisen huollon edellyttäen, ettei em. oikeuksista aiheudu kohtuutonta haittaa Vuokralaiselle tai Vuokranantajalle. Mikäli Vuokranantajan johtoja ym. asennetaan pysäköintilaitoksen vedeneristeiden läpi, vastaa läpiviennin tiivistämisestä ja kunnossapidosta vuokranantaja.

Edellä mainituista oikeuksista voidaan perustaa tarvittavat rasitteet/yhteisjärjestelyt Vuokralaista kuulematta.

15. Vakuuttamisvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan Vuokra-alueen ja pysäköintilaitoksen siihen liittyvine ja sitä palvelevine tiloineen, rakenteineen, laitteineen ja kulkuyhteyksineen (ml. pysäköintilaitoksesta katualueelle johtava ajoluiska sekä porrasyhteys piha-alueelle) niiden täydestä arvosta (kiinteistön täysarvovakuutus).

16. Vahinkotapahtuma

Mikäli Vuokra-alueella oleva Vuokralaisen omistama pysäköintilaitos ja siihen liittyvät ja sitä palvelevat tilat, rakenteet, laitteet ja kulkuyhteydet (ml. pysäköintilaitoksesta katualueelle johtava ajoluiska sekä porrasyhteys piha-alueelle) tuhoutuvat vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, on Vuokralaisella velvollisuus rakentaa tuhoutuneen tilalle entistä vastaava pysäköintilaitos siihen liittyvine ja sitä palvelevine tiloineen, rakenteineen, laitteineen ja kulkuyhteyksineen (ml. pysäköintilaitoksesta katualueelle johtava ajoluiska sekä porrasyhteys piha-alueelle). Vuokralaisen tulee aloittaa uuden pysäköintilaitoksen rakentaminen viipymättä, kuitenkin viimeistään yhden (1) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta. Mikäli vuokralainen ei saata rakentamista kolmen (3) vuoden kuluessa siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen, on Vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää edellisessä kappaleessa tarkoitettua määrää aikaa.

17. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralainen on oikeutettu Vuokranantajaa kuulematta siirtämään vuokraoikeuden kaikkine vuokra-alueella olevine rakennuksineen ja laitteineen kolmannelle. Vuokralainen ei saa myydä vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia, rakennelmia tai kiinteitä laitteita eikä luovuttaa niiden omistusoikeutta muullakaan tavoin, ellei hän samalla

siirrä koko Vuokra-alueen vuokraoikeutta. Vuokraoikeuden osittainen siirtäminen on kielletty.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta Vuokranantajille kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Aikaisempi Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi sen jälkeiseltä ajalta niin kauan, kunnes asianomainen viranomainen on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

18. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralaisen on haettava Vuokraoikeuden kirjaamista maakaaren (540/95) mukaan maanmittaustoimistolta, vuokrasopimuksen tultua allekirjoitetuksi.

Siirronsaaja on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista asianomaiselta viranomaiselta siten kuin maakaassa on säädetty.

19. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mahdolliset vuokrasopimuksen tulkinnasta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset korvaus- ja sopimussakkokysymykset ratkaisee ensimmäisenä asteena Helsingin käräjäoikeus.

20. Muut vuokrauksen ehdot

Muilta osin noudatetaan kulloinkin voimassa olevan maanvuokralain säännöksiä.

Sopimuskappaleet, päiväys ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kolme saman sanaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle ja yksi maanmittauslaitokselle. Tämä korvaa aiemman 24.08.2022 allekirjoitetun sopimuksen.

Helsingissä 11. päivänä lokakuuta 2022

AS. OY HELSINGIN MAININKI

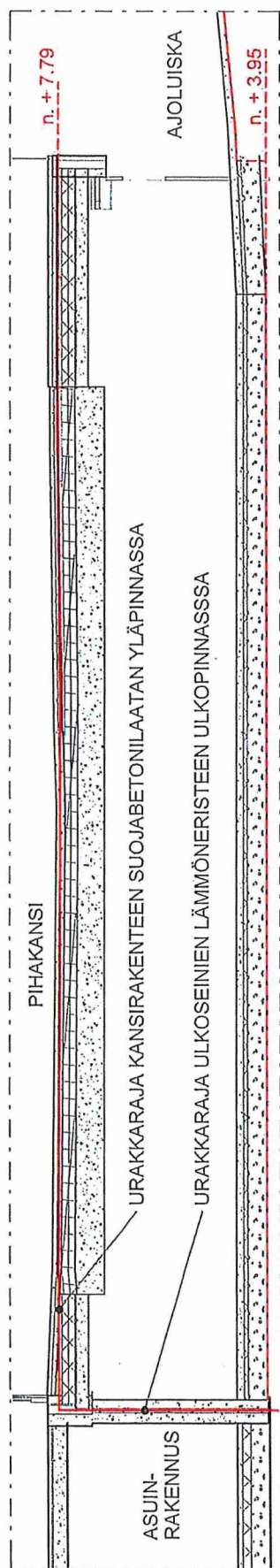

Miika Suutari, puheenjohtaja

KIINTEISTÖ OY MAININGIN PYSÄKÖINTI

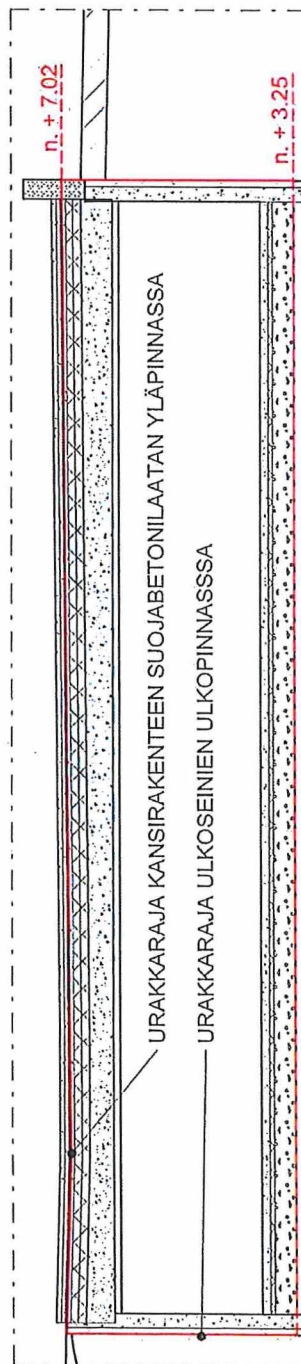

Miika Suutari, puheenjohtaja

LIITEET

Pysäköintilaitoksen maanalaiset osat
Pysäköintilaitoksen maanpäälliset osat
Vastuurajat



1:100 LEIKKAUS AJOLUISKAN KOHDALTA, AUTOHALLI 1



1:100 LEIKKAUS, AUTOHALLI 2

LIITE 2
AUTOHALLIN LEIKKAUKSET JA URAKKARAJA