

## Liite 1, lisälehti tontin 20815/2 maanvuokrasopimukseen nro 25267

### Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20815/2)

Tontin 20815/2 maanvuokrasopimusta nro 25267 (jäljempänä myös maanvuokrasopimus) muutetaan 1.10.2020 alkaen seuraavasti:

- 1 Bostadsaktiebolaget Planet Observatory I Helsingfors:n vuokraus A1120-413 sovitaan päättyväksi 30.9.2020.
- 2 Tontin ainoana vuokralaisena on 1.10.2020 alkaen Music Tower Oy (jäljempänä myös ”vuokralainen”) (L1120-115) ja vuokra-alueen käyttötarkoitus on yksinomaan hotellitarkoituksiin, ilman tontinvuokraoikeutta.
- 3 1.10.2020 alkaen Music Tower Oy:n maanvuokra määräytyy seuraavasti:

Huhtikuun 1. päivästä 2022 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 5 313 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 maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2022 saakka 104 985,30 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.10.2020 – 31.3.2022 perittävä vuokra on 157 477,95 euroa.

(L1120-115)

Vuokranantajalla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan hotelli-, asuin- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 4 200 k-m<sup>2</sup>.

Vuokralaisella on osto-oikeus tonttiin maanvuokrasopimuksen 1 §:n ehtojen mukaisesti.

- 4 Maanvuokrasopimuksen 6 §, Varauspäätösten noudattaminen, muutetaan seuraavanlaiseksi:

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupungin varauspäätöksen 3.7.2014 (174 §) mukaisia ehtoja liitteineen, ellei maanvuokrasopimuksen tai tämän maanvuokrasopimuksen muutoksen ehdoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu.

- 5 Maanvuokrasopimuksen 8 §, Piirustukset, muutetaan seuraavanlaiseksi:

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksyttäväksi.

Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai tontille rakennetaan lisää kerrosalaa, muutospirustukset on esitettävä Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksyttäväksi.

Samalla maanvuokrasopimuksen liite ”Konseptikuvaus” poistetaan.

- 6 Maanvuokrasopimuksen 9 §, Rakentamisvelvollisuus, muutetaan seuraavanlaiseksi:

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava vuokra-alueelle vähintään vesikattovaiheeseen kolmen (3) vuoden kuluessa tämän sopimusmuutoksen alkamisesta lukien.

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 rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

Vuokra-alueen rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 1.10.2020.

Rakentaminen katsotaan aloitetuksi, kun tontilla aloitetaan kaivu-, louhinta- tai paalutustöiden suorittaminen.

- 7 Maanvuokrasopimuksen 27 §, Hankkeen rahoitus- ja hallintamuotoa koskevat yleiset ehdot, muutetaan seuraavanlaisiksi:

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan vuokra-alueelle hotellin.

- 8 Maanvuokrasopimuksen 28 §, Vuokra-alueen hallinnoinnin ja rakennushankkeen toteuttamisen edellyttämät sopimukset, sekä siinä tarkoitettu liite ”Hallinnanjakosopimus, 17.6.2019” poistetaan maanvuokrasopimuksesta.

- 9 Maanvuokrasopimuksen 29 §, Autopaikkojen järjestäminen, muutetaan seuraavanlaisiksi:

Ellei Jätkäsaaren pysäköinti Oy tai vuokranantaja toisin määrää, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan vuokra-alueella palvelevan asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämän velvoiteautopaikan (1 kpl) tontille 20068/1 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavaan pysäköintitaloon.

Vuokralainen on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Jätkäsaaren pysäköinti Oy toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua tontin luovutussopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Vuokralainen vastaa kaikista oman hankkeensa velvoiteautopaikkojen

järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantaja ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät vastaa mistään vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaikkia vuokra-alueen velvoiteautopaikkoja ei vastaisuudessa voida sijoittaa mainittuun pysäköintilaitokseen tai pysäköintilaitos ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

- 10 Maanvuokrasopimuksen 30 §, Väestönsuojatilojen järjestäminen, muutetaan seuraavanlaiseksi:

Ellei Jätkäsaaren pysäköinti Oy tai vuokranantaja toisin määrää, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat, kuitenkin vähintään 112 väestönsuojapaikkaa, Jätkäsaarenkallion alueelle toteutettavan kalliopysäköintilaitoksen yhteyteen sijoitettavaan yhteisväestönsuojaan.

Vuokralainen on velvollinen ryhtymään väestönsuojapaikkojen osalta kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua tämän maanvuokrasopimuksen muutoksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Kaupunki ei vastaa mistään vuokralaisen väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvollisuuksista.

- 11 Maanvuokrasopimukseen lisätään kokonaan uusi 37 §, Piha-alueen ("Toteutusalue") toteuttaminen

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tämän maanvuokrasopimuksen muutoksen liitekartassa 1 yksilöidyn alueen ("Toteutusalue") tontin rakentamisen yhteydessä liiteinä 2 ja 3 olevien pihasuunnitelmien pääperiaatteiden mukaisesti, elleivät korttelin 20815

tonttien vuokralaiset keskenään erikseen toisin sovi, tai vuokranantaja toisin määrää.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että se voi niin halutessaan hyödyntää Toteutusalueen rakentamisessa korttelin 20815 alueella jo olevia ja sinne pihasuunnitelman toteuttamiseksi jätettyjä materiaaleja. Muilta osin ja/tai vaihtoehtoisesti vuokralainen vastaa pihasuunnitelman mukaisten materiaalien hankkimisesta kustannuksellaan.

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään mainitun Toteutusalueen rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista.

- 12 Muilta osin noudatetaan 11.9.2019 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen nro 25267 ehtoja.

Selvyyden vuoksi todetaan, että maanvuokrasopimuksen kirjauksilla ”vuokralaiset” tarkoitetaan jatkossa yksinomaan Music Tower Oy:tä (vuokralaista).

## LIITTEET

1. Toteutusalue
2. Pihasuunnitelma I
3. Pihasuunnitelma II

Tätä sopimusmuutosta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin vuokralaiselle ja yksi Helsingin kaupungille.

Helsingissä                                      kuun                                      päivänä 2020

Helsingin kaupunki

---

*N.N*  
*tonttipäällikön valtuuttamana*

Music Tower Oy



1.9.2020

---

*N.N yhtiön valtuuttamana*

Bostadsaktiebolaget Planet Observatory I Helsingfors

---

*N.N yhtiön valtuuttamana*