

## SOPIMUS KALASATAMAN TOTEUTUSSOPIMUKSEN MUUTTAMISESTA

Sopimusosapuolet

Helsingin kaupunki (jäljempänä Kaupunki)

SRV Yhtiöt Oyj (jäljempänä SRV tai Yritys)

### 1 Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2011, 98 § hyväksyä Kaupungin ja SRV:n välillä neuvotellun Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen. Neuvoteltu toteutussopimus perustuu Kalasataman keskukselta julkisena hankintana järjestettyyn ja kilpailullisena neuvottelumenettelynä toteutettuun suunnittelu- ja toteutuskilpailuun, jonka SRV voitti tarjouksellaan. Kaupunki ja SRV allekirjoittivat 16.8.2011 Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen (jäljempänä toteutussopimus tai 16.8.2011 allekirjoitettu toteutussopimus) ja siihen liittyvän kiinteistökauppojen esisopimuksen ja sosiaali- ja terveysaseman huoneenvuokrasopimuksen.

Toteutussopimuksen mukaan SRV suunnittelee ja toteuttaa yksityisistä ja julkisista osista muodostuvan ison ja monimuotoisen keskuksen Kalasatamaan Itäväylän ja metroraitteiden ympärille ja alle sopimukseen liitettyjen piirustusten, määräaikojen ja ehtojen mukaan ja Kaupunki pyrkii laatimaan mahdollisimman nopeasti asemakaavan sopimuksenmukaisen keskuksen toteuttamisen mahdollistamiseksi. Toteutussopimuksen mukaan SRV toteuttaa keskuksen pohjoisosaan Kaupungin sosiaali- ja terveysaseman tilat ja vuokraa ne Kaupungille sopimuksessa sanotulla vuokralla 20 vuodeksi. Lisäksi toteutussopimuksen mukaan SRV toteuttaa sopimuksessa sanottua korvausta vastaan eräitä julkisia osia kuten jäteaseman ja siltoja Kaupungin omistukseen ja käyttöön sekä ostaa kaupungilta keskuksen toteuttamiseen tarvittavat tontit ja yleisten alueiden maanalaiset pysyvät käyttöoikeudet.

Toteutettavalle alueelle on laadittu toteutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen toteutussopimuksen mahdollistava asemakaavamuutos nro 12070, joka tuli

voimaan 28.6.2013. Keskus toteutetaan kortteleiden 10620 – 10623 tonteille ja niiden väliin jäävien yleisten alueiden alle ja päälle.

SRV on toteutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen käynnistänyt keskuksen rakennuslupa- ja tähtävän jatkosuunnittelun. Suunnittelussa on ilmennyt, että keskuksen toteutettavan sosiaali- ja terveysaseman ja sen päälle toteutettavien tornitalojen hyvin erilaisten toimintojen ja rakenteiden yhteensovittaminen tilaohjelmiseen molempia osia hyvin palvelevaksi kokonaisuudeksi on erittäin vaikeaa sekä rakennusteknisesti että eriaikaisten toteutusaikojen takia. Sosiaali- ja terveyslautakunta on 23.9.2014 hyväksynyt sosiaali- ja terveysaseman (terveys- ja hyvinvointikeskus) tarveselvityksen, jonka mukaan asema voi siirtyä keskustakorttelista viereiseen palvelurakennusten korttelialueeksi kaavoitettavan korttelin nro 10627 tonteille 1 ja 2 (jäljempänä P-tontit) ja aseman vuokrattava huoneistoala voi kasvaa noin 18 000 htm<sup>2</sup>:iin. Sosiaali- ja terveysasema tulisi edellä mainittujen syiden vuoksi toteuttaa osana hanketta välittömästi keskuksen pohjoispuolelle erikseen kaavoitettaville P-tonteille asiakkaiden kulkuyhteyksien säilyessä edelleen hyvänä keskuksen kautta metroaseman laitureille.

Jatkosuunnittelussa on myös ilmennyt, että keskuksen katutason ja metroradan välille sijoittuvalla kauppakeskuksen liiketilakonseptille on olemassa selvästi toimivampi ratkaisumalli kuin toteutussopimuksessa on suunniteltu ja keskuksen katutason alapuolelle on tarkoituksenmukaista lisätä kaupallista liiketilaa niin, että osa suunnitelluista kellaripysäköintipaikoista sijoitetaan keskuksen alle toteutettavaan erilliseen kalliopysäköintilaitokseen voimaan tulleen maanalaisen asemakaavan nro 12222 perusteella. Uusi ratkaisu ja edellä mainittu sosiaali- ja terveysaseman siirtyminen keskuksen pohjoispuolelle erillisille tonteille lisää keskuksen kaupallisia tiloja noin 55 000 k-m<sup>2</sup>:stä noin 79 000 k-m<sup>2</sup>:iin. Tämän lisäksi keskus voisi laajentua noin 5 500 k-m<sup>2</sup>:n verran Kalasatamankadun katualueelle kaventaen katua suunnitellusta 25 metristä 14 metriin, koska myöhemmin toteutettava uusi raitiovaunulinja tulee uusimman liikennesuunnitelman mukaan keskuksen länsipuolelle Hermannin rantatielle. Keskuksen laajentuminen osittain Kalasatamankadun katualueen puolelle edellyttää kuitenkin vielä erillistä asemakaavamuutosta, joka on jo vireillä.

SRV on em. jatkosuunnittelun yhteydessä tullut siihen tulokseen, että keskuksen koko kauppakeskusosa pysäköintikellareineen tulisi toteuttaa uuden suunnitelman mukaan heti hankkeen alussa. Kauppakeskuksen päälle toteutettavat kahdeksan tornitaloa toteutettaisiin vaiheittain. Lisäksi keskuksen asemakaavassa osoitettu metroradan pohjoispuolinen hotellitorni on tarkoitus

muuttaa toimistotorniksi ja metroradan eteläpuolinen toimistotorni puolestaan hotellitorniksi.

Kaupunki ja SRV ovat neuvotelleet 16.8.2011 allekirjoitettuun Kalasataman keskuksen toteutussopimukseen edellä mainittujen johdosta tarvittavista muutoksista.

Tämän sopimusmuutoksen tarkoituksena on sopia 16.8.2011 allekirjoitetun Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen muuttamisesta niin, että keskus toteutetaan likimäärin liitteenä olevan suunnitelmamuutoksen mukaan. Suunnitelmamuutos ylittää noin 30 000 k-m<sup>2</sup>:llä alueelle sallitun rakennusoikeuden ja sen toteutus sellaisenaan edellyttää poikkeamia tai kaavamuuoksia.

Lisäksi tässä sopimusmuutoksessa on tarkoitus edellä sanotusta ja 2. kohdassa hyväksyttävästä keskuksen suunnitelmamuutoksesta johtuen sopia erillisen sosiaali- ja terveysaseman toteuttamisesta, vuokraamisesta (3. kohta) ja sen toteuttamiseen tarvittavien tonttien ostamisesta (4a. kohta), keskuksen toteuttamiseen tarvittavien tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien ostamisesta (4b. kohta), Kalasataman keskuksen toteutusaikojen muuttamisesta (5. kohta), Kalasatamankadun maanpäällisen katualueen vuokraoptiosta (6. kohta) sekä Kalasataman keskuksen tonttien ja yleisten alueiden vuokraamisesta maanlaista kellari- ja kalliopysäköintilaitosta varten (7. kohta).

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei muilta osin 16.8.2011 allekirjoitettua toteutussopimusta muuteta.

## 2 Keskuksen suunnitelmaan tehtävät muutokset

Toteutussopimuksen 4.1. kohtaan tehdään seuraava lisäys:

Tämän sopimusmuutoksen liitteenä A oleva suunnitelmamuutos korvaa 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 4.1. kohdassa sanotun ja sopimuksen liitteenä 1 olevan suunnitteluratkaisun lukuun ottamatta teknisen osan kohtia 8, 9, 12 ja 14 -18 sekä ekologisia tavoitteita ja kriteereitä. Liitteenä oleva suunnitelmamuutos ylittää alueelle sallitun rakennusoikeuden noin 30 000 k-m<sup>2</sup>:llä ja sen toteutus sellaisenaan edellyttää poikkeamia tai kaavamuuoksia.

Yrityksellä on oikeus ja velvollisuus toteuttaa keskus liitteenä A olevan uuden suunnitelman mukaan kuitenkin siten, että niiltä osin kun liitteenä A oleva suunnitelma poikkeaa nykyisestä lainvoimaisesta asemakaavasta, on poikkeamalle saatu kaavamuutoksella tai poikkeamispäätöksellä rakennuslupa. Mikäli suunnitelmien vielä kehittyessä ilmenee tarvetta tehdä muutoksia suunnitelmaan A, osapuolet sopivat muutoksista erikseen.

Tonttien tai tontinosien myynnistä ja maksamisesta on sanottu jäljempänä 4b. kohdassa.

### 3 Sosiaali- ja terveysasema ja sen vuokraaminen

16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 4.15. kohta korvataan kokonaan kuulumaan seuraavasti:

Yritys suunnittelee, rakentaa ja toteuttaa 16.8.2011 allekirjoitetusta toteutussopimuksesta poiketen liitteessä B kuvatulle Kalasataman keskuksen pohjoispuolelle kaavoitettaville palvelurakennusten korttelialuetta (P) koskeville tonteille nro 10627/1 (14 000 k-m<sup>2</sup>) ja 10627/2 (5 000 k-m<sup>2</sup>) yksityisenä osana erillisen sosiaali- ja terveysaseman täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään käyttökuntoon.

Jatkokehitettävän ja toteutettavan sosiaali- ja terveysaseman vuokrattava pinta-ala on noin 18 000 htm<sup>2</sup> ja sitä koskevat tarkemmat laatu-, mitoitus- ja tekniset vaatimukset on sanottu 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen liitteessä 6 ja liitteenä D olevassa 12.8.2014 olevassa tarveselvityksessä. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että liitteen D lopussa esitetyt viitesuunnitelmat ovat hyvin alustavia, jotka on tehty vain hankkeen muuttunutta sijoituspaikkaa ja hankkeen laajuuden kasvattamista koskevaa poliittista päätöstä varten. Kaupunki näin ollen ei niitä miltei osin vielä hyväksy suunnittelu- ja toteutusratkaisuksi. Lisäksi selvyyden vuoksi todetaan, että [hyväksyttäväksi esitettävät suunnitelmat tulee](#) laatia niin, että erillisen aseman toteuttaminen ja sen laajuuden merkittävä kasvattaminen lisää samassa suhteessa hissejä, erikoistiloja, taloteknisiä järjestelmiä ja vastaavia kuin alkuperäiseen keskukseen esitetyn aseman osalta oli vaatimuksena.

Yrityksen on hyväksyttävä erillisen sosiaali- ja terveysaseman rakennus- ja toteutussuunnitelmat ja niiden mahdolliset muutokset Kaupungilla ennen rakennusluvan hakemista siten kuin on 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 4.1. kohdassa sanottu ja kaupunki on ne velvollinen hyväksymään vain, jos ne täyttävät kaikki edellä liitteessä 6 ja liitteessä D asetetut vaatimukset. Kaupungin omat hankinnat on sanottu 16.8.2011

allekirjoitetun toteutussopimuksen liitteessä 6. Kaupunki valvoo tilojen suunnitelmien mukaista toteuttamista ikään kuin ne toteutettaisiin Kaupungin omistukseen. Suunnitelmat tulee hyväksyttäväksi Kaupungilla ennen kuin SRV tekee sijoittajan kanssa sitovan KVR-sopimuksen.

Kaupungin ja Yrityksen välillä tehdään em. sosiaali- ja terveysaseman vuokraamisesta uusi huoneenvuokrasopimus tässä kohdassa sanottujen ehtojen mukaisesti viimeistään ennen edellä sanottujen suunnitelmien hyväksymistä ja tämä korvaa kokonaisuudessaan 16.8.2011 allekirjoitetun huoneenvuokrasopimuksen. Vaihtoehtoisesti Kaupungilla on oikeus saada em. sosiaali- ja terveysasemasta kiinteistöleasingisopimus edellä sanotun uuden huoneenvuokrasopimuksen sijasta vastaavalla vuokralla ja edellyttäen että sen muista ehdoista päästään yhteisymmärrykseen ennen suunnitelmien hyväksymistä.

Uusi huoneenvuokrasopimus tai kiinteistöleasingisopimus edellä sanotusta sosiaali- ja terveysasemasta tehdään kahdenkymmenen (20) vuoden pituiseksi vuokrakaudeksi niin, että vuokraus alkaa 1.10.2017. Yrityksen oikeudesta saada sosiaali- ja terveyskeskuksen toteuttamiselle lisää aikaa on sanottu jäljempänä 5.2. kohdassa.

Ennen sosiaali- ja terveysaseman käyttöön ottoa, sille tulee järjestää sujuva, esteetön, turvallinen ja laadukas jalankulkuyhteys metroasemalta ja linja-autopysäkeiltä.

Lisäksi asemalle tulee järjestää käyttöön oton ja Kalasataman keskuksen pysäköintilaitoksen valmistumisen väliseksi ajaksi kaupungin osoittamalta lähialueelta asemakaavan 12231 mukainen määrä tilapäisiä autopaikkoja vähennettynä jäljempänä tässä luvussa sanotulla sosiaali- ja terveysaseman 35 sisäautopaikalla.

Kaupunki maksaa sosiaali- ja terveysasemasta vuokranantajalle 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen liitteenä 3 olevan tarjouksen mukaista kuukausittaista kiinteää 17,00 euron suuruista pääomavuokraa (alv 0 %) huoneistoneliömetriltä (h<sup>2</sup>) lisättynä kulloinkin todellisuudessa maksettavalla arvonlisäverolla. Pääomavuokra sidotaan Kalasataman keskuksen toteutuskilpailun tarjouspyynnössä ilmoitettuun tarjouksen viimeisenä jättämispäivänä (3.3.2011) viimeksi julkaistuu viralliseen elinkustannusindeksiin (1951=100).

Vuokrattu sosiaali- ja terveysasema ja siitä maksettava pääomavuokra sisältää 35 nimettyä sisäautopaikkaa P-tonteilla. Lisäksi sosiaali- ja terveysasemalla ja sen työntekijöillä on oikeus vuokrata Kalasataman keskukselta sosiaali- ja terveysasemalle asemakaavassa asetettu määrä nimeämättömiä pysäköintipaikkoja vähennettynä em. 35 autopaikalla kulloinkin perittävällä

käyvällä vuokralla ja muutoin Kalasataman keskuksessa käytetyin tavanomaisin ehdoin.

Mikäli edellä sanotussa uudessa huoneenvuokrasopimuksessa tai leasingsopimuksessa ei toisin sovita, vuokranantaja vastaa sosiaali- ja terveysaseman asianmukaisesta 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen liitteessä 6 määritellystä hoidosta ja ylläpidosta ja perii Kaupungilta omakustannusperusteista ylläpitovuokraa. Kaupunki vastaa käyttäjäpalveluista kuten siivouksesta yms. Kaupungin kulloinkin noudattaman tavanomaisen käytännön mukaan. Kaupungilla on myös oikeus ottaa kustannuksellaan kiinteistön käyttö-, hoito ja ylläpito hoitaakseen, jolloin pääomavuokran lisäksi vuokranantaja laskuttaa kiinteistöveron ja vakuutuksen.

Kaupungilla on oikeus saada sosiaali- ja terveysasema edellä sanotun 20 vuoden vuokrakauden jälkeen uudelleen vuokralle kymmeneksi (10) vuodeksi, jos tämä ilmoittaa siitä vuokranantajalle vähintään 18 kuukautta ennen sopimuksen päättymistä.

Yrityksen oikeudesta ja velvollisuudesta ostaa em. sosiaali- ja terveysasemalle kaavoitetut P-tontit ennen varsinaisten rakennustöiden alkamista on sanottu jäljempänä 4a. kohdassa.

#### 4 Tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien ostaminen

Toteutussopimuksen 8.1, 8.2 ja 8.3 kohta korvataan kokonaan kuulumaan seuraavasti:

##### 4a Sosiaali- ja terveysaseman P-tonttien osto-oikeus- ja -velvollisuus

Tämän sopimusmuutoksen 3. kohdan mukaisen sosiaali- ja terveysaseman toteuttamiseksi Yrityksellä on oikeus ja velvollisuus ostaa 3. kohdassa likimäärin esitetyt asemakaavoitettavat P-tontit 10627/1 (14 000 k-m<sup>2</sup>) ja 10627/2 (5 000 k-m<sup>2</sup>) ennen sosiaali- ja terveysaseman varsinaisten rakennustöiden aloittamista po. tonteilla.

Ostamisen edellytyksenä on, että 3. kohdan sosiaali- ja terveysaseman toteuttamisen mahdollistava asemakaavamuutos nro 12231 on tullut voimaan ja hankkeelle myönnetty rakennuslupa on lainvoimainen. Varsinaisilla rakennustöillä ei tarkoiteta rakennusluvan hakemista eikä maanrakennus- eikä louhintatöitä.

P-tonttien kauppahinta on 400 euroa/k-m<sup>2</sup> lukuun ottamatta P-tontille toteuttavia kaupallisia liiketiloja, joita sosiaali- ja terveystoimisto ei vuokraa, ja joiden osalta

kauppahinta on 500 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta määräytyy myyntiajankohtana edellä 3. kohdan perusteella laadittujen Kaupungin hyväksymien rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmien mukaan ja siten, että kauppahintaan lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko Kalasataman keskuksen toteutuskilpailun tarjouksen viimeisen jättämispäivän (3.3.2011) ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta.

Yritys maksaa P-tonttien kaupan yhteydessä puolet (50 %) niiden kauppahinnasta ja kauppahinnan loppuosan siinä vaiheessa kun niille on toteutettu sosiaali- ja terveysasema, viimeistään kuitenkin kahden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Yritys maksaa kauppahinnan loppuosalle kahden (2) prosentin vuotuisia korkoa kauppakirjan allekirjoittamisen ja em. maksupäivän väliseltä ajalta. Yrityksen tulee antaa maksamattomalle kauppahinnalle parhaalla etusijalla oleva kiinnitys tai muu kaupungin hyväksymä vakuus.

Yrityksellä on oikeus vuokrata toteutettavat P-tontit ennen varsinaisten rakennustöiden alkamista samalla tavalla kuin 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 4.6.2 kohdassa on sanottu Yrityksen oikeudesta vuokrata Keskuksen tontteja ja yleisiä alueita ennen niiden ostamista keskuksen louhinta- ja/tai maanrakennustöitä varten.

Tämän sopimusmuutoksen allekirjoittamisen yhteydessä Kaupungin ja Yrityksen välillä allekirjoitetaan em. P-tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus, joka sisältää edellä tässä kohdassa ja 3. kohdassa sanotut ehdot.

Esisopimuksen perusteella tehtävään kauppakirjaan otetaan tavanomaisten kiinteistökaupan ehtojen lisäksi tämän sopimusmuutoksen 3. kohdan mukaisen toteuttamisen varmistavat ehdot.

Mikäli sosiaali- ja terveysasema päätetään kuitenkin luovuttaa kaupungin käyttöön edellä kohdassa 3. sanotulla kiinteistöleasing sopimuksella, edellä sanottujen P-tonttien luovuttamisesta sovitaan erikseen.

#### 4b Keskuksen tonttien ja pysyvien käyttöoikeuksien osto-oikeus ja -velvollisuus

Yrityksellä on edellä 2. kohdan mukaisen keskuksen toteuttamiseksi oikeus ja velvollisuus ostaa kukin asemakaavamuutoksessa nro 12070 likimäärin esitetty Kalasataman keskuksen toteuttamisen edellyttämä korttelin 10620 – 10623 tontti ja yleisille alueille osoitettu pysyvä käyttöoikeus tämän rakennusoikeuden osalta ennen keskuksen varsinaisten yksityisten osien rakennustöiden aloittamista po. tontilla ja yleisillä alueilla.

Edellytyksenä kuitenkin on kaikissa edellä mainituissa kiinteistökaupoissa ja pysyvien käyttöoikeuksien kaupoissa, että po. tontille ja alueelle on myönnetty

lainvoimainen rakennuslupa. Varsinaisilla rakennustöillä ei tarkoiteta keskuksen rakennusluvan hakemista eikä maanrakennus- eikä louhintatöitä.

Mikäli Yritys kuitenkin päättää rakentaa ensimmäisessä vaiheessa asemakaavamuutoksen nro 12070 mukaiselle asunto- (AL), toimisto- (KT) tai hotellitornitontille (KL-1) vain kauppakeskuksen osan mukaan lukien myöhemmin sen päälle rakennettavan tornitorakennuksen samassa yhteydessä rakennusteknisesti tarvittavia rakenteita ja raakatiloja likimäärin kauppakeskuksen osan ylimpään tasoon saakka ja vasta myöhemmässä vaiheessa sen päälle pääasiassa tulevan tornitalo-osan, Yrityksellä on oikeus ja velvollisuus ostaa ensin em. tontista vain kauppakeskuksen osan rakennusoikeutta vastaava määräosa ennen tuon kauppakeskuksen osan ja sen pysäköintikellareiden varsinaisten yksityisten osien rakennustöiden aloittamista tontilla. Varsinaisilla rakennustöillä ei tarkoiteta kauppakeskuksen osan rakennusluvan hakemista eikä maanrakennus- eikä louhintatöitä. Edellytyksenä on, että po. tontille ensimmäisessä vaiheessa rakennettavalla kauppakeskuksen osalle ja sen pysäköintikellareille on myönnetty lainvoimainen rakennuslupa.

Lisäksi ennen em. tontin ensimmäisen määräosan kauppaa Yrityksen tulee laatia ja hyväksyttävä toimiva, tasapuolinen, tontin omistajien asemat riittävästi turvaava ja muutoin tarkoituksenmukainen hallinnanjakosopimus tontin hallinnasta, toteutussuunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, toteuttamisesta ja ylläpidosta. Edellä mainituista aiheutuvat kustannukset jaetaan määräosien omistajien välillä aiheuttamis- ja hyötymisperiaatteen mukaan, ellei 16.8.2011 päiväystä toteutussopimuksesta muuta johdu tai hallinnanjakosopimuksessa tai myöhemmin laadittavassa yhteisjärjestelysopimuksessa muuta sovita. Kaupunki ei kuitenkaan tontin määräosien luovuttajana vastaa edellä mainituista kustannuksista, vaan niistä vastaavat määräosien luovutuksensaajat. Yritys vastaa siitä, että em. hallinnanjakosopimus laaditaan ja toimitetaan kaupungin hyväksyttäväksi riittävän ajoissa.

Edellä tässä b-kohdassa sanotusta huolimatta Yrityksellä on kuitenkin velvollisuus ostaa kaikki edellä 2. kohdan mukaisen Kalasataman keskuksen toteuttamiseen tarvittavat kortteleiden 10620 - 10623 tontit, kaikki em. tonttien määräosat ja kaikki yleisten alueiden pysyvät käyttöoikeudet viimeistään 60 kuukauden kuluessa tämän toteutussopimuksen muutoksen ja jäljempänä sanotun kiinteistökaupan esisopimuksen muutoksen allekirjoittamisesta.

Lisäksi Yrityksellä on oikeus ja velvollisuus ostaa keskuksen toteuttamiseksi kahdentoista kuukauden (12) kuluessa Kalasatamankadusta mahdollisesti muodostettavat tontit tai tonttien osat ja Kalasatamankadulta LRM-alueen (metro) ja Junatien sillan kohdalla tarvittavat pysyvät käyttöoikeudet noin +3,00 tasolta ylöspäin siitä, kun niille on saatu voimaan liitteessä A esitettyjen liiketilöiden toteuttamisen mahdollistama asemakaavamuutos ja Yritys on ostanut em. kortteleiden 10620-10623 tontit ja tonttien osat kauppakeskuksen toteuttamista varten. Mikäli Yritys kuitenkin saa ennen mahdollisen asemakaavamuutoksen



voimaantuloa edellä mainituille tiloille rakennusluvan, kaupunki vuokraa tarvittavat alueet Yritykselle edellä sanottuun kiinteistökauppaan ja pysyvien käyttöoikeuksien kauppaan saakka. Vuosivuokra perustuu jäljempänä sanottuun tilojen käyttötarkoituksen mukaiseen myyntihintaan (e/k-m<sup>2</sup>) ja siitä peritään 5 %:n tuotto. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ”lokakuu 1951 = 100”. Vuokrasopimukseen otetaan tämän sopimusmuutoksen ja 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen turvaavat ehdot sekä muutoin tavanomaiset maanvuokrasopimuksissa käytettävät ehdot.

Sopimusosapuolet toteavat, että 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen yhteydessä sopijapuolten välillä on allekirjoitettu Kalasataman keskuksen tontteja ja yleisten alueiden pysyviä käyttöoikeuksia koskeva kiinteistökaupan esisopimus ja esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä SRV on luovuttanut Kaupungille kiinteistökauppojen tekemisen vakuudeksi SRV:n tarjouksen perusteella lasketusta tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien kokonaiskaupahinnasta viiden (5) prosentin suuruisen ja viiden (5) vuoden pituisen Kaupungin hyväksymän ja 9.8.2011 päivätyn omavelkaisen takauksen (5 741 275 euroa), joka toimii sopimussakkona, jos SRV ei osta 16.8.2011 allekirjoitetun sopimuksen mukaisesti keskuksen tontteja ja pysyviä käyttöoikeuksia.

Lisäksi sopimusosapuolet toteavat, ettei tämän 4a. kohdan perusteella tehtävä kiinteistökaupan esisopimus ja 4b. kohdan perusteella tehtävä ja 16.8.2011 tehdyn kiinteistökaupan esisopimuksen korvaava kiinteistökaupan esisopimuksen muutos edellytä edellä sanotun 9.8.2011 annetun takauksen muuttamista. SRV sitoutuu kuitenkin pitämään 9.8.2011 päivätyn takauksen voimassa siihen saakka kunnes kaikki tässä 4a. ja 4b. kohdassa sanotut kaupat on tehty ja maksettu.

#### Kauppahintojen maksumenettely

Yritys maksaa kunkin em. tontin, tontin määräosan ja yleisen alueen pysyvän käyttöoikeuden kaupan yhteydessä puolet (50 %) sen kauppahinnasta ja kauppahinnan loppuosan siinä vaiheessa kun sille toteutettu rakennuskokonaisuus otetaan käyttöön, viimeistään kuitenkin kahden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Yritys maksaa kauppahinnan loppuosalle kahden (2) prosentin vuotuista korkoa kauppakirjan allekirjoittamisen ja em. maksupäivän väliseltä ajalta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että sosiaali- ja terveystieteiden tontin ostamisesta ja maksamisesta on sanottu edellä kohdassa 4a.

Mikäli hankkeen toteuttaminen kuitenkin jäljempänä sanotun 5.2. kohdan tai 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 12.7. kohdan perusteella siirtyy, Yrityksellä on oikeus saada tuolloin maksamatta olevan kauppahinnan maksamiseen maksuaikaa siirtymistä vastaava pidennys siltä osin kuin se

koskee vielä siirtymisen kohteena olevaa rakentamatonta tonttia, tontin määräosaa tai yleistä aluetta.

Yrityksen tulee antaa kullekin maksamattomalle kauppahinnalle mahdollisen tonttiin kirjattavan hallinnanjakosopimuksen ja jäljempänä kohdassa 7. sanotun maanalaisen maanvuokrasopimuksen jälkeen parhaalla etusijalla oleva kiinnitys tai muu kaupungin hyväksymä vakuus.

16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 4.6.2. kohdassa on sanottu Yrityksen oikeudesta vuokrata edellä mainittuja tontteja ja yleisiä alueita ennen niiden ostamista keskuksen louhinta- ja/tai maanrakennustöitä varten.

Tonttien, tonttien määräosien ja/tai yleisen alueen pysyvien käyttöoikeuksien ostajana tai ostajina voi olla myös Yritys perustettavien yhtiöiden lukuun, Yrityksen konserniin kuuluvat yhtiöt ja/tai Yrityksen nimeämä ja Kaupungin erikseen hyväksymät sijoittajat. Tämä ei kuitenkaan vähennä Yrityksen tämän sopimuksen mukaista kokonaisvastuuta Kaupungille tämän sopimusmuutoksen ja Kalasataman keskuksen 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen noudattamisesta ja toteuttamisesta, ellei erikseen toisin sovita.

Mikäli yhdellä kerralla ostettavan koko tontin ja/tai yhdellä kerralla ostettavan yleisen alueen pysyvän käyttöoikeuden ostajia on useampi, ostaa kukin ostaja siitä maksamaansa rakennusoikeusosuuttaan vastaavan määräosan. Yritys laatii ja rekisteröi tonttiin ja yleiseen alueeseen hallinnanjakosopimuksen ja yhteisjärjestelysopimuksen, jolla turvataan tontin ja pysyvien käyttöoikeuksien määräosien ostajien oikeudet ja velvollisuudet kolmansiin nähden.

Tämän sopimusmuutoksen allekirjoittamisen yhteydessä Kaupungin ja Yrityksen välillä allekirjoitetaan kiinteistökaupan esisopimuksen muutos, joka sisältää edellä tässä kohdassa sanotut ehdot ja korvaa kokonaan 16.8.2011 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen.

Edellä sanotun esisopimuksen muutoksen perusteella tehtäviin kauppakirjoihin otetaan tavanomaisten kiinteistökaupan ehtojen lisäksi tämän sopimusmuutoksen ja 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen toteuttamisen varmistavat ehdot.

#### 4c Tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien kauppahinta

Liitteenä A olevan suunnitelmamuutoksen mukaan Kalasataman keskuksen tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien yhteenlaskettu kauppahinta on 138 934 600 euroa (kokonaiskauppahinta), joka jakautuu tilalajeittain seuraavasti:

| Tilalaji                             | k-m2         | e/k-m2 |
|--------------------------------------|--------------|--------|
| Liiketilat                           | 53 285       | 600    |
| Liiketilat (maan alla)               | 21 231       | 400    |
| Toimistotilat                        | 14 440       | 500    |
| Asunnot                              | 106 190      | 800    |
| Hotelli                              | 10 964       | 400    |
| Viihde-, liikunta- ja kulttuuritilat | 4 784        | 400    |
| Yhteensä                             | 210 893 k-m2 |        |

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei edellä mainittu yhteenlaskettu kauppahinta eikä yhteenlaskettu kokonaiskerrosala sisällä liitteessä A Kalasatamankadulle osoitettua ja myöhemmin kaavoitettavaa noin 5 500 k-m2:n suuruista liikerakennusoikeutta (600 e/k-m2).

Maanpäälliset alle 3

metriä kerroskorkeudeltaan

olevat varastotilat - 0

Katetut ja lämmitetyt yleiselle jalankululle

ja matkustajapalvelutiloille varatut alueet,

(julkiset kulkuyhteydet, yjk)

m2, k-m2 (Yrityksen omistukseen)

4000 0

Polkupyörien liityntäpysäköintitilat

(maanpäälliset)

- 0

Rakennusoikeuteen

kuulumattomat

maanalaiset huolto-, varasto-,

polkupyörien liityntäpysäköinti-,

väestönsuoja-, tekniset ja pysäköintitilat m<sup>2</sup>

(Yrityksen omistukseen)

62 860      0 e/m<sup>2</sup>

kaikki yhteensä                      277 753 m<sup>2</sup>

Edellä mainittuihin kauppasummiin sisältyy myös rakennusoikeutta, joka edellyttää poikkeamia tai kaavamuutoksia.

Edellä mainittuihin liiketiloihin lasketaan myös niiden kauppakäytävät ja huoltokäytävät.

Edellä mainittuihin asuntoihin ei lasketa niiden viherhuoneita, asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja eikä teknisiä tiloja, eikä niistä peritä kauppahintaa

Edellä mainittuihin viihde-, liikunta- ja kulttuuritiloihin ei lasketa ravintolatiloja. Ravintoloista peritään em. liiketilojen hinta.

Edellä mainittuihin tilalajeihin ei lasketa maanpäällisiä teknisiä tiloja, niiden vaatimia kuiluja eikä hormeja, eikä niistä peritä kauppahintaa

Edellä mainittuihin tilalajeihin ei lasketa maanpäällisiä hissikuiluja.

Kunkin tontin ja yleisen alueen pysyvän käyttöoikeuden kauppahinta määräytyy myyntiajankohtana tämän sopimuksen mukaisesti. Kauppahinta lasketaan käyttäen Kaupungin hyväksymän lainvoimaisen rakennusluvan mukaisia kerrosneliömetrimääriä ja edellä mainittuja tilalajikohtaisia yksikköhintoja (e/k.m<sup>2</sup>). Kauppahintaan lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko

Kalasadaman keskuksen toteutuskilpailun tarjouksen viimeisen jättämispäivän (3.3.2011) ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta.

Kaupungin velvollisuudesta hyväksyä rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmat sekä niiden muutokset on sanottu 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 4.1. kohdassa.

Yritys maksaa kutakin tonttia ja pysyvää oikeutta koskevan kauppahinnan kauppakirjaa allekirjoitettaessa ja antaa mahdolliselle maksamattomalle kauppahinnalle turvaavan vakuuden siten kuin on edellä b-kohdassa sanottu, jolloin Yritykselle siirtyy tontin ja pysyvän oikeuden omistus- ja hallintaoikeus.

#### 4d Myyntihintojen tarkistaminen

Edellä sanottu kauppahinta perustuu siihen, että Kalasadaman keskus voidaan toteuttaa liitteenä A olevan suunnitelmamuutoksen ja edellä c-kohdassa eriteltyjen rakennusoikeuksien mukaisesti sellaisenaan tai vähäisiltä osin muutettuna ja Kalasadaman keskukselle saadaan voimaan sen toteuttamisen mahdollistamat asemakaavamuutokset ja rakennusluvut. Mikäli Kalasadaman keskukselle ei kuitenkaan saada voimaan c-kohdan rakennusoikeuksia Yrityksestä riippumattomista syistä, tarkistetaan edellä c-kohdan tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien kauppahintoja muutosta vastaavasti tilalajeittain yksikkökerrosneliömetrihintoja käyttäen.

Kaupungilla on oikeus tarkista edellä c-kohdan kauppahintaa ylöspäin edellä mainittuja yksikköhintoja käyttäen, jos tontin tai yleisen alueen pysyvän käyttöoikeuden kaupan jälkeen Yritys toteuttaa Kaupungin hyväksymän suunnitelmamuutoksen ja sille myönnetyn poikkeamis- tai rakennusluvan perusteella enemmän ja/tai kalliimpia kerrosneliömetrejä kuin kauppahinnan määränneessä rakennusluvassa on esitetty. Kauppahintaa ei kuitenkaan tarkisteta kaupan jälkeen alaspäin.

#### 5 Kalasadaman keskuksen toteutusaika

18.6.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 5. kohta (Kalasadaman keskuksen toteutusaika) ja sen alakohdat 5.1, 5.2 ja 5.3. korvataan kokonaan kuulumaan seuraavasti:

Kalasadaman keskuksen toteutusaika

Yritys on velvollinen toteuttamaan tämän sopimusmuutoksen mukaisesta Keskuksen yksityisten osien kerrosalasta valmiiksi 95 % 31.12.2024 mennessä (yksityisten osien kokonaistoteutusaika).

Yritys maksaa Kaupungille edellä mainitun viivästyessä viivästyssakkoa kultakin työpäivältä 10 000 €/työpäivä, enintään 500 000 €.

Jäljempänä 5.1 kohdan välitavoitteiden osalta perityt viivästyssakot eivät vähennä yllä sanottua kokonaistoteutusajan osalta perittävää viivästyssakkoa.

Työn valmistuminen todetaan sopijapuolten yhteisillä katselmuksilla.

## 5.1 Välitavoitteet

Kalasadaman keskuksen julkisten ja yksityisten osien toteuttamisen välitavoitteet ovat seuraavat:

(1) Yritys käynnistää koko keskuksen toteuttamiseen tähtäävän suunnittelun ja tarvittavat viranomaiskäsittelyt tarvittava asemakaavamuutos huomioon ottaen välittömästi sen jälkeen, kun tämä toteutussopimus on allekirjoitettu (julkinen ja yksityinen osa).

(2) Yritys käynnistää keskuksen julkisten osien infrarakennustyöt 3 kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 12070 voimaantulosta eli 28.6.2013 lukien (julkinen osa).

(3) Keskuksen jäteasema on valmis Jäteyhtiön omien asennustöiden aloittamiselle 25 kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 12070 voimaantulosta eli 28.6.2013 lukien (julkinen osa).

Sopimusosapuolet toteavat, että edellä 1-3 kohdassa sanotut välitavoitteet on suoritettu.

(4) Yritys on siirtänyt Itäväylän ja Hermannin rantatien liikenteen kiertotieltä lopulliselle likimäärin liitteen A mukaiselle paikalle 30.4.2017 mennessä. Kiertotien käyttöönotosta on tiedotettava vähintään yhtä (1) kuukautta ennen.

(5) Sosiaali- ja terveysasema on valmis, käyttöönottavaksi hyväksytty ja luovutettu Kaupungille vuokrattuna siten kuin on sanottu edellä 3. kohdassa.

(6) Keskuksen kaikki julkiset osat ovat valmiita 27.3.2019 mennessä (julkinen osa).

(7) Keskuksen yksityiset liike- ja palvelutilat sekä keskusta palvelevat liikenneyhteydet ovat valmiita ja käyttöönotettavissa 2.5.2018 mennessä (yksityinen osa).

(8) Keskuksen tämän sopimusmuutoksen mukaisesta yksityisten osien kerrosalasta on rakennettu valmiiksi 50 % 27.3.2019 mennessä (yksityinen osa).

(9) Keskuksen tämän sopimusmuutoksen mukaisesta yksityisten osien kerrosalasta on rakennettu valmiiksi 158 900 k-m2 27.10.2021 mennessä (yksityinen osa).

Edellä mainittujen välitavoitteellisten rakennusosien on oltava viranomaistarkastukset tehtyinä ja valmiita käytettäviksi.

Edellä mainittujen julkisten osien välitavoitteet otetaan myös niitä koskevaan KVR-sopimukseen.

## 5.2 Poikkeaminen aikataulusta ja välitavoitteista

Mikäli likimäärin liitteen A mukaisen Kalasataman keskuksen yksityisten osien tai edellä 3. kohdan mukaisen sosiaali- ja terveystalon toteuttamiseen tarvittavien rakennuslupien käsittelystä, muiden lupien käsittelystä, muusta viranomaiskäsittelystä, Kaupungin 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 4.1. tai 4.11 kohdan suunnitelman tai sen muutosten hyväksymismenettelystä tai 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 4.8. kohdan maaperän pilaantumisesta tai rakennusjätteistä aiheutuu hankkeen etenemiselle viivästys, joka ei ole vähäinen ja on Yrityksestä riippumaton, Yrityksellä on oikeus saada edellä mainittuihin määräaikoihin viivästystä vastaava pidennys huomioon ottaen kuitenkin metrolukenteesta mahdollisesti keskuksen toteuttamiselle aiheutuvat rajoitukset. Tämä ei koske kuitenkaan em. määräaikoja muutoin kuin siinä tapauksessa, että edellä mainittu viivästys suoranaisesti vaikuttaa juuri kyseessä olevan rakennustyön etenemiseen tai käyttöön ottamiseen.

Mikäli Kaupunki on 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 4.13.2 kohdan perusteella erikseen tilannut julkisten osien lisä- ja muutostöitä, joilla on vaikutusta edellä mainittuun toteutusaikatauluun, on Yrityksellä oikeus saada muutoksesta aiheutuva erikseen sovittava lisäaika edellä mainittuihin määräaikoihin.

Mikäli viranomaisten aloitteesta tai muuten yhteisesti sovitaan erikseen lisäyksistä ja/tai muutoksista liitteessä A kuvatun Kalasataman keskuksen toteuttamiseen, joilla on vaikutusta edellä kohdassa 5.1. sanottuun toteutusaikatauluun, on Yrityksellä oikeus saada muutoksesta aiheutuva erikseen sovittava lisäaika edellä mainittuihin määräaikoihin.

Edellä mainituilla viivästyksillä ja lisäajoilla ei ole vaikutusta 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 4.13.2 kohdan kokonaisurakkahintaan.

16.8.2011 allekirjoitetun toteutus sopimuksen 12.7. kohdassa on sanottu keskuksen rakennustöiden mahdollisesta keskeyttämisestä ja sen vaikutuksesta edellä mainittuihin määräaikoihin.

### 5.3 Viivästyssakot

- a) Yritys maksaa Kaupungille edellä 5.1. kohdan Kalasataman keskuksen ja sosiaali- ja terveyskeskuksen yksityisten osien välitavoitteiden viivästyisestä viivästyssakkoa kultakin työpäivältä alla mainitun mukaisesti. Työpäivällä tarkoitetaan täyttä vuorokautta; lauantaita, sunnuntaita ja rakennusalan yleisiä vapaapäiviä ei lueta työpäiviksi.

Kohta 5: 20 000 €/työpäivä, enintään 1 000 000 €

Kohta 7 : 5 000 €/työpäivä, enintään 500 000 €

Kohta 8: 10 000 €/työpäivä, enintään 500 000 €

Kohta 9: 10 000 €/työpäivä, enintään 500 000 €

Työn valmistuminen todetaan sopijapuolten yhteisillä katselmuksilla.

- b) Yritys maksaa edellä 5.1. kohdan Kalasataman keskuksen julkisten osien välitavoitteiden viivästyisestä Kaupungille viivästyssakkoa kultakin työpäivältä alla mainitun mukaisesti ja siten kuin on tarkemmin sanottu 16.8.2011 allekirjoitetun toteutus sopimuksen liitteenä 2 olevassa urakkaohjelmassa. Työpäivällä tarkoitetaan täyttä vuorokautta; lauantaita, sunnuntaita ja rakennusalan yleisiä vapaapäiviä ei lueta työpäiviksi.

Kohta 2: 10 000 €/työpäivä, enintään 500 000 €

Kohta 3: 10 000 €/työpäivä, enintään 500 000 €

Kohta 4: 20 000 €/työpäivä, enintään 2 000 000 €

Kohta 6 : 10 000 €/työpäivä, enintään 500 000 €

Kohdan 2 sakot mitätöidään, jos muut julkiset välitavoitteet toteutuvat.

Välitavoitteiden 2 – 9 osalta perityt viivästyssakot eivät vähennä edellä 5. kohdassa sanottua kokonaistoteutusajan osalta perittävää viivästyssakkoa.



Selvyyden vuoksi todetaan, että em. välitavoitteiden viivästymisen johdosta Kaupungilla ei ole oikeutta viivästyssakkojen ohella muuhun korvaukseen, ellei 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 12. kohdassa ole toisin sanottu.

6 Kalasatamankadun maanpäällisen katualueen vuokraaminen

Kauppakeskusyhtiöllä tai sen määräämällä on etuoikeus vuokrata keskuksen kortteiden väliin jäävää maanpäällistä Kalasatamankatua kaupallisia toimintoja varten kaupungin maanvuokrasopimuksissa noudattamin tavanomaisin ehdoin.

7 Kalasataman keskuksen tonttien ja yleisten alueiden vuokraaminen maanalaisista kellari- ja kalliopysäköintilaitosta varten

16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 8.4. kohta (Keskukselle vuokrattavat maanalaiset alueet) korvataan kokonaan seuraavasti:

Kaupunki vuokraa Yritykselle perustettavan pysäköintiyhtiön lukuun erillisellä maanvuokrasopimuksella 31.12.2080 saakka likimäärin liitteen C mukaiset maanalaiset alueet maanalaisista kellari- ja kalliopysäköintilaitosta sekä niiden maanpinnalle johtavia ajotunneleita ja ajoyhteyksiä varten. Mikäli Yritys kuitenkin ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista ilmoittaa, että edellä sanottu pysäköintilaitos toteutetaan myös kauppakeskuksen toteuttavan yhtiön omistukseen, vuokrataan tälle yhtiölle edellä sanotut keskuksen tonttien ulkopuoliset maanalaiset alueet. Vuokra-alueen laajuus tarkentuu sitä koskevan maanalaisen kaavan ja mahdollisten siihen liittyvien kaupungin hyväksymien suunnitelmamuutosten perusteella.

Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” vastaavaa 4 euron suuruista lattianeliömetrihintaa ja viiden prosentin tuottovaatimusta pysäköintiin käytettävien tilojen osalta ja 1 euron suuruista lattianeliömetrihintaa ja viiden prosentin tuottovaatimusta ajotunneleiden ja maanpinnalle ulottuvien ajoyhteyksien osalta siltä osin kun edellä mainitut ovat liitteessä C vihreällä piirretyn alueen ulkopuolella. Edellä sanotulla tavalla määräytyvään vuosivuokraan ei lasketa Kalasataman keskusta palvelevia teknisiä tiloja eikä poistumistiekäytäviä ja portaita eikä muita kuilurakenteita. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei em. liitteen vihreällä piirretyn alueen sisäpuolelta peritä vuokraa.

Pysäköintilaitokseen sijoittuvat Kalasataman keskuksen kortteleiden 10620 – 10623 ja edellä 3. kohdassa sanottujen P-tonttien asemakaavan mukaiset velvoiteautopaikat. Lisäksi 300 autopaikkaa on tarkoitettu liityntäpysäköintipaikoiksi siten kuin 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 4.14. kohdassa on sanottu.

Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti keskuksen kauppakeskusta koskevien tonttikauppojen yhteydessä ja maanvuokrasopimuksen noudattaminen otetaan tonttikauppojen ehdoksi.

Maanvuokrasopimukseen otetaan tavanomaisten kaupungin käyttämien vuokrasopimusehtojen lisäksi rasiteluontoiset ehdot pysäköintilaitoksen päälle tulevien keskuksen rakennusten rakenteiden, teknisten tilojen, kulkuyhteyksien, kellaritilojen, väestönsuojien ja autopaikkojen toteuttamista, käyttöä, huoltoa ja ylläpitoa varten liitteessä A kuvattuja periaatteita noudattaen.

Kalliopysäköintilaitoksen rakentamisesta syntyvä louhe louhinta-, lastaus-, kuljetus- ja vastaanottomaksuineen kuuluu yritykselle. Mikäli toisin ei sovita, kaupunki ei osoita kalliopysäköintilaitoksen louheelle vastaanottoaikkaa.

Yritys vastaa yhdessä perustettavan pysäköintiyhtiön kanssa pysäköintilaitoksen toteuttamisesta valmiiksi tämän sopimusmuutoksen mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksessa vuokralainen valtuuttaa vuokranantajan hakemaan välittömästi vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeutensa kirjaamista vuokra-alueen kaikkiin tontteihin ja yleisiin alueisiin ja samalla tähän parhaalla etusijalla vahvistettavaa kiinnitystä (panttikirjaa) vuokranantajan hyväksi maanvuokrasopimuksen mukaisten velvollisuuksien suorittamisen vakuudeksi.

Vuokralaisella on oikeus saada edellä mainitut vuokra-alueet uudelleen vuokralle liitteessä C olevan vihreän rajan sisäpuolelta määräaikaisella siirtokelpoisella maanvuokrasopimuksella entisin ehdoin. Siltä osin kun vuokratut alueet ulottuvat em. ulkopuolelle, vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokratut alueet uudelleen vuokralle määräaikaisella siirtokelpoisella maanvuokrasopimuksella kaupungin vastaavissa tapauksissa noudatettavin tavanomaisin ehdoin edellyttäen, että vuokra-alueet vuokra-ajan päättyessä voidaan vuokrata asemakaavan perusteella samaan käyttötarkoitukseen. Pysäköintilaitoksessa sijaitsee Kalasataman keskuksen asemakaavan edellyttämät autopaikat.

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

Muutoin maanvuokrasopimuksessa noudatetaan kaupungin käyttämiä tavanomaisia maanvuokrasopimuksen ehtoja niin, että 16.8.2011 allekirjoitetun toteutus sopimuksen 4.14. kohdan mukaiset kaupungin liityntäpysäköintipaikat tulevat riittävästi turvatuksi.

## 8 Sopimusmuutoksen allekirjoittaminen ja voimaantulo

Sopimusmuutos tulee allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun kaupunginvaltuusto on lainvoimaisesti hyväksynyt tämän sopimusmuutoksen.

Tämä Kalasataman keskuksen toteutus sopimuksen muutos tulee voimaan, kun tämä sopimus ja tämän perusteella samanaikaisesti tehtävä edellä 4a. kohdan P-tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus ja 4b. kohdan kiinteistökaupan esisopimuksen muutos on allekirjoitettu ja kahden jälkimmäisen osalta kaupanvahvistaja on ne vahvistanut.

## LIITTEET

- Liite A Suunnitelmamuutos (Kalasataman keskus 4/14)
- Liite B Kalasataman sosiaali- ja terveysaseman asemakaavamuutosehdotus nro 12231
- Liite C Maanalaisen maanvuokra-alueen ja maanvuokran määräytymisperusteet
- Liite D Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskus, Tarveselvitys 21.8.2014