

ASUNTOALUEEN MAANVUOKRAUKSEN ESISOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja

Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
kaupunkiympäristön toimiala
maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä myös "Vuokranantaja" tai "Kaupunki")

1.2 Vuokralainen

Omasta puolestaan ja/tai perustettavan ja/tai määräämänsä yhtiön puolesta ja lukuun:

Toiminimi
Y-tunnus
Osoite

(jäljempänä myös "Vuokralainen")

Edellä mainituista Vuokranantajasta ja Vuokralaisesta käytetään jäljempänä myös yksin nimitystä "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

- [Toimielin tai viranhaltija pp.kk.vvvv §]
- [Toimielin tai viranhaltija pp.kk.vvvv §]
- [Toimielin tai viranhaltija pp.kk.vvvv §]

Edellä mainitut Helsingin kaupungin päätökset ovat lainvoimaisia.

3. VUOKRAUKSEN KOHDE

Vuokrauksen kohde on Helsingin kaupungin asemakaavan / asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaisia seuraavia ohjeellisia tontteja (kaavatontteja) vastaavat alueet:

- ohjeellinen tontti nro 10667/1 pinta-alaltaan 1 622 m² (jäljempänä "Tontti 1"), joka muodostuu kiinteistöstä 91-432-5-2. Osoite: Nihdiranta x, Helsinki.

- ohjeellinen tontti 10667/2 pinta-alaltaan 1 742 m² (jäljempänä "Tontti 2"), joka muodostuu kiinteistöstä 91-432-5-2. Osoite: Sompasaarenlaituri x, Helsinki.

- ohjeellinen tontti 10667/4 pinta-alaltaan 369 m² (jäljempänä "Tontti 4"), joka muodostuu kiinteistöstä 91-432-5-2. Osoite: Pinkkarinkuja x, Helsinki.

Vuokrauksen kohteista käytetään jäljempänä nimitystä "Vuokra-alue" tai "Tontti/Tontit"

Vuokra-alueen rajat käyvät ilmi tämän sopimuksen liitteenä 1 olevasta kartasta.

Vuokra-alueella on voimassa 22.1.2020 lainvoiman saanut asemakaava ja asemakaavan muutos, jossa Vuokra-alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi kaavamerkinnöillä AK/AK-1.

Tontteja ei ole vielä muodostettu eikä merkitty kiinteistörekisteriin. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan Vuokra-alueen osalta tonttijaon, lohkomisen ja Tonttien merkitsemisen kiinteistörekisteriin. Mikäli Vuokranantaja on hakenut edellä mainittuja kiinteistötoimituksia, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet kustannukset Vuokranantajalle. Tontti tulee olla lohkottuna ja merkittynä kiinteistörekisteriin ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että Tonttien rajat, pinta-ala, osoite ja kiinteistötunnus saattavat tarkentua tonttijaon laatimisen ja Tonttien muodostamisen yhteydessä. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Tonteista muodostetaan uusia tontteja, niiden osalta noudatetaan tässä esisopimuksessa sovittuja vastaavia ehtoja kuin mitä Tonttien osalta on sovittu.

4. ESISOPIMUKSEN TAUSTA, TARKOITUS JA PERIAATTEET

Kaupunki järjesti 10/2024-1/2025 korttelin 10667 tontteja 1, 2 ja 4 koskevan tarjouskilpailun (jäljempänä "Tarjouskilpailu"). Tarjouskilpailua varten laadittiin liitteinä 2 oleva 30.10.2024 päivätty tarjouspyyntö liitteineen "Kynnysraha kilpailu, tontit AK 10667/1-2 ja AK-1 10667/4 Kalasatama, Nihti" (jäljempänä myös "Tarjouspyyntö"). Vuokralainen jätti Vuokranantajalle Tarjouspyynnön mukaisen korkeimman tarjouksen maanvuokran lisäosuudesta eli ns. kynnysrahatarjouksen (jäljempänä "Kynnysrahatarjous") ja voitti Tarjouskilpailun.

Tässä maanvuokrasopimuksen esisopimuksessa (jäljempänä myös "Esisopimus") sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täyttyessä Osapuolet allekirjoittavat Vuokra-alueella koskevat maanvuokrasopimukset. Maanvuokrasopimusten keskeisten ehtojen lisäksi sovitaan Kaupungin ja Vuokralaisen välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen periaatteista Tarjouspyynnön mukaisesti.

Vuokranantaja vuokraa tämän Esisopimuksen kohdan 5 "Maanvuokrasopimus" mukaisten ehtojen täytyttyä ja mukaisesti Vuokra-alueen Vuokralaiselle ja Vuokralainen on velvollinen vuokraamaan Vuokra-alueen.

Esisopimus on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen toteuttamiseksi Vuokra-alueella. Tarjouspyyntö muodostaa kokonaisuudessaan osan tätä Esisopimusta ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä Esisopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia Tarjouspyynnön ehtoja tai velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin Esisopimukseen ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin Esisopimuksessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tarjouspyynnöllä tarkoitetaan myös Tarjouspyynnön liitteitä sekä tarjousaikana Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun verkkosivuilla julkaistuja Tarjouspyyntöä täydentäviä ehtoja ja/tai asiakirjoja. Tarjouspyyntö ei ole voimassa siltä osin, kuin Tarjouspyyntö on joltain osin ristiriidassa Esisopimuksen kanssa. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestyksestä on mainittu Esisopimuksen kohdassa 14 "Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys".

Osapuolet sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan Esisopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Esisopimus on Kaupunkia ja Vuokralaista velvoittava.

5. MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokra-alueesta muodostettavista tonteista laaditaan jokaisesta erillinen pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Osapuolet ovat velvollisia allekirjoittamaan Esisopimuksen ehtojen ja liitteenä 3 olevan asuntoalueen maanvuokrasopimusluonnoksen perusteella laaditun Tonttia koskevan asuntoalueen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen (jäljempänä ”Maanvuokrasopimus”), kun Tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat Tontin rakentamisen. Vuokralainen on velvollinen hakemaan Tonteille rakennuslupia siten, että Maanvuokrasopimukset voidaan allekirjoittaa viimeistään 30.9.2026.

Tonttien rakentamisen tulee alkaa viimeistään 31.12.2026, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täyttyneet.

Mikäli Tontti ei ole po. ajankohtina Vuokralaisesta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Vuokralaisella on oikeus saada Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja rakentamisen aloittamiselle asetettuihin määräaikoihin pidennystä siihen saakka, kunnes Tontti on rakentamiskelpoinen.

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen ja kun rakentaminen tämän jälkeen mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta jatkuu keskeytyksettä.

Varsinaiseksi talonrakentamiseksi katsotaan esimerkiksi asuintilojen runkoelementtien asentamistoimenpiteisiin ryhtyminen. Varsinaisena talonrakentamisena ei sen sijaan pidetä Tonttia palvelevan pysäköintilaitoksen ja siihen välittömästi liittyvien osien rakentamiseen ryhtymistä.

Tonteille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisien rakennuksien tulee valmistua viimeistään 31.1.2029.

Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki Tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettaviksi.

Vuokranantajalla on oikeus tehdä liitteenä olevan asuntoalueen maanvuokrasopimusluonnoksen perusteella laadittavaan Maanvuokrasopimukseen esimerkiksi jäljempänä mainittuja täydennyksiä, tarkistuksia ja/tai vähäisiä muutoksia, mikäli tämä ei muuta Esisopimuksen tai maanvuokrasopimusluonnoksen olennaisia periaatteita ja ehtoja. Tällaisia ovat esimerkiksi Maanvuokrasopimukseen sisällytettävät Kaupungin tavanomaisesti maanvuokrauksessa noudattamat ehdot, mahdolliset alueelliset tai toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan mahdollisesti päättämät lisäehdot.

6. TONTTIEN TOTEUTTAMINEN

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella Tontit täysin valmiiksi Helsingin kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon voimassa olevan asemakaavan ja rakennusluvan sekä Esisopimuksen ja sen liitteinä olevien Tarjouspyynnön ja maanvuokrasopimusluonnoksen ehtojen, kuten Tonttien varauspäättökseen ja voimassa olevien tontinvarausehtojen, mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Tonteille on toteutettava asemakaavan ja rakennusluvan mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan tässä esisopimuksessa asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan ja myydään asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa Tonteille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Mainittujen asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksiköllä on oikeus myöntää mainittuihin vaatimuksiin poikkeuksia, mikäli se on asuntojen alueellisen kysyntätilanteen tai muun painavan syyn vuoksi perustelua eikä muutosta voida pitää merkittävänä. Muutoin huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

Tonttien suunnittelua seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön järjestämissä kokouksissa. Alueryhmäyöskentelyn osalta viitataan Tarjouspyynnön kohdassa 3.3.2. todettuun. Vuokralainen on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhteyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu alueryhmän kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla ja Vuokralaisen tulee myös osallistua kokouksiin. Yhteyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava aluerakentamisprojektille.

Helsingin kaupungin ilmastotyössä keskeinen painopiste on rakentamisen vähähiilisyys. Tämä tavoite tulee ottaa huomioon myös Tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa, painottaen ratkaisuja, jotka pienentävät rakentamisen hiilipiikkiä erityisesti elinkaaren alkuvaiheessa ja jotka voidaan todentaa hiilijalanjälkilaskennalla.

Tämän vuoksi Vuokralainen on velvollinen toimittamaan kullekin Tontille rakennettavaa kutakin rakennusta koskevat hiilijalanjäljen laskentatulokset kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle viimeistään hakiessaan kunkin Tontin valtakirjaa rakennusluvan hakemista varten. Laskentatulosten esittämisessä tulee käyttää Kaupungin ajantasaista ohjeistusta. Mikäli hiilijalanjäljen laskentatulos on muuttunut rakennusluvan myöntämisen jälkeen, Vuokralaisen tulee toimittaa tarkistettu hiilijalanjäljen laskentatulos samalle taholle ennen Tonttia koskevan Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Tonttia koskevat lopulliset suunnitelmat (pääpiirustukset) on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tutkittaviksi. Tontin toteuttamisen tulee tapahtua kyseisten suunnitelmien mukaisesti, eikä hyväksytyä pääsuunnittelijaa saa vaihtaa ilman Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) suostumusta. Tontin rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville olennaisille suunnitelmien muutoksille on saatava Tontin osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyntä.

Hyväksytyt pääsuunnittelijan vaihtaminen on mahdollista vain perustellusta syystä ja edellyttää osaltaan aina myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksynnän.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki Tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Kaupunki (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu) sitoutuu antamaan toimivaltuuksiensa rajoissa kaikki rakennus- ja muiden Tontin toteuttamiseksi tarvittavien tarpeellisten ja perusteltujen lupien hakemiseksi mahdollisesti tarvittavat suostumukset kohtuullisessa ajassa. Vuokralainen on edelleen velvollinen noudattamaan Tontille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista Tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, urakka-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä.

Kaupunki suosittelee Vuokralaista toteuttamaan Tontin mahdollisuuksien mukaan (käytettävissä olevin kohtuullisin keinoin) kiertotaloutta edistävillä toimenpiteillä.

Vuokralainen vastaa Tonttia koskevien hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

Ellei Vuokralainen noudata edellä mainittuja ehtoja tai ole erikseen kirjallisesti sopinut Kaupungin kanssa poikkeuksesta edellä mainittuihin ehtoihin, Kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä Tontin vuokraamisesta sekä periä rikkoneelta osapuolelta (Vuokralaiselta) sopimussakkoa Esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

7. RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN

Kaupunki antaa Vuokralaiselle valtakirjan Tonteille haettavia rakennuslupia varten. Valtakirja on voimassa kaksitoista (12) kuukautta. Kaupunki perii valtakirjan perusteella Vuokralaiselta kahden (2) kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen, joka lasketaan kullekin Tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m²) mukaan Esisopimuksessa määriteltyjen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella Kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa ja valtakirjamenettelyssä noudattaman käytännön mukaisesti.

Valtakirja ei oikeuta aloittamaan maanrakennustöitä, eikä rakennustöitä, ennen kuin Tontteja koskevat Maanvuokrasopimukset on allekirjoitettu ja ennen kuin valtuutettu tai sen perustama tai määräämä yhtiö on saanut Tontit hallintaansa. Kaupunki voi kuitenkin myöntää tarvittaessa luvan maanrakennustöiden aloittamiseen Tonttien vuokraamista koskevan päätöksen jälkeen, mutta ennen Maanvuokrasopimusten allekirjoittamista. Tältä ajalta vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan Tonttien pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka).

8. VUOKRA JA SEN MÄÄRÄYTYMINEN

8.1. Vuokra

Tonttien maanvuokra perustuu Tonttien markkina-arvoon.

Asuinrakennusoikeuden osalta vuosivuokra on 4 % ja muiden käyttötarkoitusten osalta 5 % pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusoikeuksien laskennallisesta arvosta.

Maanvuokraa peritään vähintään asemakaavassa Tonteille osoitetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden mukaan, ja mikäli asemakaavassa osoitettu Tonttien rakennusoikeus ylitetään, peritään maanvuokraa myös tältä osin.

Kaavatontin 10667/1 alkuvuosivuokra on 227 400 euroa (asuin 3 300 k-m² x 1 700 euroa/k-m² x 4 % + liike 150 k-m² x 400 euroa/k-m² x 5 %).

Kaavatontin 10667/2 alkuvuosivuokra on 188 600 euroa (asuin 2900 k-m² x 1600 euroa/k-m² x 4 % + liike 150 k-m² x 400 euroa/k-m² x 5 %).

Kaavatontin 10667/4 alkuvuosivuokra on 166 400 euroa (asuin 2 600 k-m² x 1 600 euroa/k-m² x 4 %).

Tammikuun 1. päivästä 202X alkaen kunkin kalenterivuoden vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" siten, että alkuvuosivuokra vastaa mainitun indeksin pistelukua XXXX (XX/202X, perusindeksi). Tarkistusindeksinä käytetään edellisen vuoden indeksin pistelukujen keskiarvoa. Vuosivuokra muodostuu jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla alkuvuosivuokra saadulla luvulla.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei peritä, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tonttien edellä mainitun mukaisesti määräytyvästä vuosivuokrasta peritään alkuvuosialennuksen johdosta 80 %:a 15.3.2029 saakka.

Vuokranmaksun, vuokran korotuksen muutostilanteissa ja viivästysseuraamusten osalta noudatetaan liitteenä 3 olevan asuntoalueen maanvuokrasopimusluonnoksen kohdan 1 "Vuokranmaksu" mukaisia ehtoja ja periaatteita.

8.2. Vuokran ennakkomaksu

Vuokralaisen on halutessaan mahdollista saada tontin asuinrakennusoikeuden maanvuokraa alennettua maksamalla kertaluonteinen maksusuoritus eli nk. maanvuokran ennakkomaksu.

Vuokralaisen on mahdollista alentaa tontin asuinrakennusoikeuden osalta perittävää maanvuokraa maksamalla tontin markkina-arvon mukaisen asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan ja tavoittelemansa asuinrakennusoikeuden vuokraushinnan mukaisen asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan välinen erotus maanvuokran ennakkomaksuna. Vuokraajan on mahdollista määrittellä haluamansa tontin asuinrakennusoikeuden vuokran perusteena käytettävän asuinrakennusoikeuden yksikköhinta, mutta se ei kuitenkaan voi olla alhaisempi kuin 850 euroa/k-m².

Esimerkinomaisesti todettakoon, että mikäli vuokraaja haluaa, että tontin 10667/1 asuinrakennusoikeuden vuokran perusteena käytettävä asuinrakennusoikeuden yksikköhinta olisi 1 300 euroa/k-m², tulisi vuokraajan maksaa maanvuokran ennakkomaksua yhteensä 1 320 000,00 euroa edellyttäen, ettei tontin asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus (3 300 k-m²) ylity. Tässä tapauksessa maanvuokran ennakkomaksu lasketaan siis seuraavan kaavan mukaisesti: $(1\ 700\ \text{euroa/k-m}^2 - 1\ 300\ \text{euroa/k-m}^2) \times 3\ 300\ \text{k-m}^2 = 1\ 320\ 000\ \text{euroa}$.

Tonttien asuinrakennusoikeuden määrä maanvuokran ennakkomaksua laskettaessa määritetään kuten asuinrakennusoikeuden määrä tontin vuokraa laskettaessa eli Esisopimuksen kohdassa 8.1. "Vuokra" mainittujen periaatteiden mukaisesti. Edelleen tonttien maanvuokra määritetään muilta osin kohdan 8.1. "Vuokra" mukaisesti, vaikka Vuokralainen päättäisikin maksaa maanvuokran ennakkomaksun.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Vuokralaisen ole mahdollista saada tonttien 10667/1 ja 10667/2 liiketilojen (asemakaavamerkintä kr) maanvuokraa alennettua maanvuokran ennakkomaksulla. Liiketilojen osalta maanvuokra määritetään Esisopimuksen kohdan 8.1. "Vuokra" mukaisesti.

Maanvuokran ennakkomaksun tavoitteena on, että tontin asuinrakennusoikeuden maanvuokran vastikevaikutus saadaan tällä tavoin asunnon ostajien kannalta kustannuksiltaan kohtuullisemmalle tasolle, jolloin voidaan osaltaan parantaa tontille toteutettavan hankkeen toteuttamisen edellytyksiä.

Vuokraaja vastaa kustannuksellaan maanvuokran ennakkomaksun suorittamiseen liittyvistä mahdollisista veroista, kuten esimerkiksi varainsiirtoveron suorittamisesta.

Maanvuokran ennakkomaksu on suoritettava viimeistään ennen lopullisen Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista jäljempänä määritellyn kynnyksirahan 2. erän suorittamisen yhteydessä. Tontin Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen maanvuokran ennakkomaksun maksaminen ei enää ole mahdollista.

8.3. Vuokran lisäosuus (kynnysraha) ja sen maksaminen

Vuokralainen on velvollinen edellä kohdassa 8.1 "Vuokra" määritellyn maanvuokran lisäksi suorittamaan Kaupungille maanvuokran lisäosuuden (jäljempänä "Kynnysraha"). Kynnysrahan määrä määräytyy Vuokralaisen esittämän tarjouksen mukaisesti ja on yhteensä xxx euroa.

Vuokralainen on suorittanut 1. kynnysrahaerän suuruudeltaan xxx euroa (20 prosenttia Kynnysrahasta) Vuokranantajan ilmoittamalle tilille xxx (maksutunnus xxx) ja kyseinen 1. kynnysrahaerä kuitataan suoritetuksi Esisopimuksen allekirjoituksin.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan 2. kynnysrahaerän suuruudeltaan xxx euroa (80 prosenttia Kynnysrahasta) Kaupungille viimeistään ennen Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista ja Kynnysraha kuitataan kokonaan vastaanotetuksi Maanvuokrasopimuksen allekirjoituksin.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Kynnysrahan suorittamiseen liittyvistä mahdollisista veroista, kuten esimerkiksi varainsiirtoveron suorittamisesta.

8.4. Korko

Mikäli Kaupunki myöntää Vuokralaiselle hakemuksesta ja perustellusta syystä Tonteille (tai siitä muodostettavien tonttien) Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiselle asetettuun määräaikaan jatkamista, Tonttien alkuvuosivuokraa korotetaan alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä Maanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivään saakka 4,75 % vuotuisella korolla.

9. VAKUUS

Vuokralainen luovuttaa Vuokranantajalle Esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän Maanvuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi xxxx:n antaman kolmensadankuudenkymmenentuhannen (360 000) euron omavelkaisen takauksen nro xxxxxx. Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Esisopimuksen allekirjoituksin.

Mainitun vakuuden tulee olla sisällöltään sellainen, että Vuokranantajalla on oikeus veloittaa mainitusta vakuudesta sen antaneelta luottolaitokselta vakuuden täyteen määrään saakka tämän Esisopimuksen ja / tai sen perusteella tehtävän Maanvuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella esimerkiksi sopimussakkoja ja / tai aiheutuneita vahinkoja sekä periä ne Vuokralaiselta ylittäviltä osin.

Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan siitä, että Vuokranantajalle luovutetun vakuuden voimassaolo säilyy katkeamattomana, kunnes Vuokra-alue on rakennettu täysin valmiiksi ja Vuokralainen on muutoinkin suorittanut kaikki Esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän Maanvuokrasopimuksen mukaiset veloitteensa. Vakuuden on oltava voimassa enintään 31.7.2029 saakka.

Mikäli Vuokralaiselle myönnetään oikeus siirtää kohdan 5 "Maanvuokrasopimus" mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla vakuuden voimassaoloaikaa.

Vakuus kuitataan vastaanotetuksi Esisopimuksen allekirjoituksin.

Lisäksi Maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Vuokralainen valtuuttaa Vuokranantajan hakemaan Vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista sekä Vuokranantajan hyväksi parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella sijaitseviin/toteutettaviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään xxxx euroa (=3 x vuosivuokra ylöspäin pyöristettynä lähimpään

tuhanteen euroon). Vakuuden osalta noudatetaan liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen kohdan 3 ”Vapaa siirto-oikeus, vuokraoikeuden kirjaaminen ja vuokranantajalle annettava vakuus” mukaisia ehtoja ja periaatteita.

10. SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan Vuokranantajalle sopimussakkoa, mikäli Vuokralainen ei Esisopimuksen ehtojen mukaisesti vuokraa Tonttia tai muutoin rikkoo Esisopimuksen ja/tai Maanvuokrasopimuksen ehtoja tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä ole Vuokranantajan kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjannut laiminlyöntiään tai rikkomustaan kohtuullisessa ajassa.

Sopimussakko on suuruudeltaan Esisopimuksessa ja Maanvuokrasopimuksessa:

- Tontin 10667/1 osalta kustakin rikkomuksesta enintään 100.000 euroa.
- Tontin 10667/2 osalta kustakin rikkomuksesta enintään 100.000 euroa.
- Tontin 10667/4 osalta kustakin rikkomuksesta enintään 100.000 euroa.

Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi.

11. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO, MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

Esisopimus tulee Vuokranantajan osalta voimaan, kun Kaupungin toimivaltainen viranomainen on Esisopimuksen hyväksynyt, kun vuokrausta koskeva päätös on lainvoimainen ja kun Vuokranantaja on allekirjoittanut Esisopimuksen.

Esisopimus tulee Vuokralaisen osalta voimaan, kun Vuokralainen on allekirjoittanut Esisopimuksen, suorittanut Kaupungille kohdassa 8.3 ”Vuokran lisäosuus (kynnysraha) ja sen maksaminen” mainitun kynnysrahan 1. erän ja luovuttanut Kaupungille kohdassa 9 ”Vakuus” mainitun vakuuden Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Esisopimus on voimassa 31.1.2030 asti. Vuokranantaja ja Vuokralainen voivat erikseen kirjallisesti sopia Esisopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta. Mikäli Vuokralaiselle myönnetään oikeus siirtää kohdan 5 ”Maanvuokrasopimus” mukaisesti tai muualla Esisopimuksessa sovitulla tavalla siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla Esisopimuksen voimassaoloaikaa.

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää Esisopimusta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Vuokranantajan suostumusta.

Kaikista muutoksista Osapuoliin tai Esisopimuksen ehtoihin on sovittava kirjallisesti.

12. ESISOPIMUKSEN PURKUEHDOT

Vuokranantajalla on oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Vuokralainen olennaisesti laiminlyö Esisopimuksessa, Tarjouspyynnössä ja/tai näiden liitteissä esitettyjä vuokraus-, suunnittelu-, rakentamis- tai muita velvoitteita ja/tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuksen ehtoja ja/tai sitä, mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Vuokranantajalla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Vuokralainen asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan

taikka Vuokralainen muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Vuokralainen pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Vuokranantajalla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Vuokralainen on olennaisesti rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli Vuokralainen toimii Tontin toteuttamiseksi yhteistyössä jonkun kolmannen tahon kanssa rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä, Vuokranantajalla on oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan. Sama koskee myös tilannetta, jossa ryhmä tai yhteenliittymä muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Edelleen sama koskee tilannetta, jossa yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä on rikkonut tai vastaisuudessa olennaisesti rikkoo verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Konkurssin alettua on edellä esitetyissä tilanteissa noudatettava konkurssilain säännöksiä. Lisäksi Vuokralaisen konkurssipesällä on edellä esitetyissä tilanteissa mahdollisuus esittää Vuokranantajalle järjestelyä, jolla Vuokralaisen suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Vuokranantaja voi kohtuudella hyväksyä.

Esisopimuksen purkamisen ei vaikuta Vuokranantajan oikeuteen saada Vuokralaiselta Esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle eikä kolmannelle Esisopimuksen päättämisestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

13. VASTUUNVAPAUTUSLAUSEKKEET

Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita Vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että Tontin toteuttamista koskevat luvat tai muut päätökset oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen päätöksen tai valituksen takia muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy. Tällöin Vuokralainen on velvollinen Vuokranantajan niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan Tontin luovutusta edeltävään kuntoon.

14. SOPIMUSASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Mikäli Esisopimuksen ja Tarjouspyynnön ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan Esisopimuksen ehtoja.

15. SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAJEN RATKAISEMINEN

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Esisopimuksesta aiheutuvat riidat on pyrittävä ensisijaisesti ratkaisemaan Vuokranantajan ja Vuokralaisen välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sopimukseen, niin tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat voidaan saattaa ensimmäisenä oikeusasteena Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

16. LIITTEET

Liite 1 Asemakaavakartta / karttaliite vuokra-alueesta

Liite 2 Tarjouspyyntö 31.10.2024 liitteineen

Liite 3 Asuntoalueen maanvuokrasopimusluonnos

17. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Esisopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vuokranantajalle ja yksi Vuokralaiselle.

Helsingissä, _____kuun __. päivänä 20__

Vuokranantaja

Vuokralainen

ASUNTOALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

(jäljempänä vuokrasopimus)

**VUOKRASOPIMUKSEN
NUMERO**

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

**VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS**

*Maanvuokralain (258/1966) 3 luvun mukainen muu asun-
toalueen vuokra*

**VUOKRANANTAJA
Y-TUNNUS**

*Helsingin kaupunki
0201256-6
kaupunkiympäristön toimiala
maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI*

*Vuokrasopimuksessa ilmaisulla kaupunki tarkoitetaan so-
veltuvien osien myös kaupungin muita tahoja.*

(jäljempänä myös ”kaupunki”)

**VUOKRALAINEN
Y-TUNNUS:**

*Vuokrasopimuksessa ilmaisulla vuokralainen tarkoitetaan
kaikkia vuokralaisia yhdessä, ellei jonkin kohdan osalta ole
toisin nimenomaisesti mainittu.*

(jäljempänä ”vuokralainen”)

*Edellä mainitut vuokranantaja ja vuokralainen jäljempänä
yhdessä ”sopijapuolet”.*

VUOKRA-AIKA

VUOKRA-ALUE

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT:

1 § Vuokranmaksu

1.1 § Vuokra ja sen maksaminen

Alkuvuosivuokra on XXX XXX euroa (asuin X XXX k-m² x X XXX euroa/k-m² x 4 % + liike XXX k-m² x XXX euroa/k-m² x 5 %).

Tammikuun 1. päivästä 2023 alkaen kunkin kalenterivuoden vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" siten, että alkuvuosivuokra vastaa mainitun indeksin pistelukua XXXX (XX/202X, perusindeksi). Tarkistusindeksinä käytetään edellisen vuoden indeksin pistelukujen keskiarvoa. Vuosivuokra muodostuu jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla alkuvuosivuokra saadulla luvulla.

Vuokrasta peritään alkuvuosialennuksen johdosta 80 % 15.3.2029 saakka. Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä edellä mainitun mukaisesti alennettu vuosivuokra on 15.3.2029 saakka XXX XXX euroa.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokran vuosittain vuokranantajalle:

- (a) yhdessä erässä, jolloin eräpäivä on 30.6.
- (b) kahdessa yhtä suuressa erässä, jolloin eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.
- (c) neljässä yhtä suuressa erässä, jolloin eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

1.2 § Vuokran korotus muutostilanteissa

Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on muualla mainittu, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- ja/tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin X XXX k-m².

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa vuokra-alueen ja/tai kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen tai sen osan (tilan) käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten perusteella edellyttäen, että vuokralainen ryhtyy toteuttamaan muutoksen mukaista rakennusoikeutta hakemalla tarvittavia viranomaislupia.

Edellä mainituissa muutostilanteissa vuokranantajalla on oikeus määrittää muutoksen kohteena olevan rakennusoikeuden vuokra muutoshetken markkina-arvon mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen välittömästi ilmoittamaan vuokranantajalle edellä mainituista muutoksista. Tällöin vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa kahden kuukauden kuluttua kohdassa 6.3 mainittujen muutossuunnitelmien tutkimista seuraavan kalenterikuukauden alusta

lukien. Mikäli vuokralainen laiminlyö velvoitteensa muutoksista ilmoittamiseen, vuokranantajalla on oikeus periä tältä osin vuokraa takautuvasti sen jälkeen, kun tässä kohdassa 1.2 mainittu muutos on tullut vuokranantajan tietoon.

1.3 § Viivästysseuraamukset (viivästyskorko ja perimispalkkio)

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle erääntyneille vuokraerille ja muille vuokrasopimukseen perustuville saataville eräpäivästä lukien maksupäivään saakka viivästyskorkoa kulloinkin voimassa olevan korkolainsäädännön mukaisesti sekä korvaamaan vuokranantajan kohtuulliset perimiskulut.

2 § Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannukset

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan vuokra-alueen osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin. Mikäli vuokranantaja on hakenut edellä mainittuja kiinteistötoimituksia, vuokralainen on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet kustannukset vuokranantajalle.

Lisäksi vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-aikana edellä mainittujen kiinteistötoimitusten hakemisesta, mikäli vuokra-alueen muutokset aiheutuvat vuokralaisen aloitteesta ja/tai palvelevat kokonaan tai pääosin vuokralaisen hanketta. Kiinteistötoimitusten hakemiseen tulee saada vuokranantajan suostumus.

3 § Vapaa siirto-oikeus, vuokraoikeuden kirjaaminen ja vuokranantajalle annettava vakuus

3.1 § Vapaa siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle (vapaa siirto-oikeus).

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

3.2 § Vuokraoikeuden kirjaaminen, kiinnityksen vahvistaminen ja pantti-kirja

Vuokralainen valtuuttaa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisella vuokranantajan hakemaan vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista sekä vuokranantajan hyväksi parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella sijaitseviin/toteutettaviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään (3 x tontin vuosivuokra) euroa.

Samalla vuokralainen määrää, että hakemus sisältää peruuttamattoman määräyksen merkitä vuokranantaja pantin saajaksi kuhunkin edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettuun sähköiseen panttikirjaan.

Mikäli maanvuokraa korotetaan, vuokranantajalla on oikeus kaikissa tapauksissa vuokranantajan määrittelemään vuokran korotusta vastaavaan parhaalla mahdollisella etusijalla olevaan kiinnitykseen. Vuokralainen on velvollinen hankkimaan pantinhaltijoilta suostumukset edellä mainittuihin vuokranantajan hyväksi tehtäviin kiinnityksen enimmäismäärää koskeviin muutoksiin.

3.3 § Panttaussitoumus

Vuokralainen panttaa kunkin edellä mainitun panttikirjan vuokranantajalle vakuudeksi tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden, kuten vuotuisen vuokranmaksun ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitorvauksen, suorittamisesta viivästyskorkeineen ja perimiskuluineen.

Mikäli vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut erääntyneet saatavat maksamatta, vuokranantajalla on oikeus vuokralaista enempiä kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

3.4 § Pantin tuotto

Vuokralaisen antama panttaussitoumus kattaa myös pantin tuoton. Tuottona pidetään esimerkiksi huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

Mikäli vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen perustuvan maksuvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus saada esimerkiksi edellä mainittu huoneenvuokra välittömästi huoneenvuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen siihen saakka, kunnes vuokrasopimukseen perustuvat maksuvelvoitteet on suoritettu kokonaisuudessaan vuokranantajalle.

4 § Vuokraoikeuden siirron kirjaaminen ja ilmoittaminen

Uusi vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeuden siirron tapahduttua vuokraoikeutensa siirron kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Lisäksi uuden vuokralaisen on viipymättä siirron tapahduttua toimitettava vuokranantajalle jäljennös luovutusasiakirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoitettava samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Tällöin vuokralainen on velvollinen myös antamaan siirronsaajana olevalle uudelle vuokralaiselle vuokraoikeuden siirtoa koskevassa luovutusasiakirjassa tai muussa saannon perusteena olevassa asiakirjassa tiedot vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta, joka on voinut tai voi ai-

heuttaa maaperän, pohjaveden tai sedimentin pilaantumista, sekä tiedot tehdyistä pilaantuneisuustutkimuksista, puhdistustoimenpiteistä sekä maaperään sijoitetuista jätteistä kuten esimerkiksi tuhkasta ja betonista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava vuokra-alue.

Myös edellinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta kirjaamisviranomaisen kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada mahdollisesti maksamatta olevat vuokrat ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

5 § Vuokra-alueen hallinnan luovuttaminen

Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta eikä sen osaa toisen hallintaan (kuten alivuokraus tai jälleenvuokraus).

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus huoneenvuokrasopimuksin vuokrata vuokra-alueella oleva rakennus tai sen osa (huoneisto) sekä siihen liittyvä mahdollinen maa-alue toisen käytettäväksi huoneiston yhteydessä tämän vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen. Vuokralainen ei kuitenkaan tällöin vapaudu miltei osin tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista eikä vastuista suhteessa vuokranantajaan.

6 § Suunnittelu- ja rakentamisvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella vuokra-alueen ja kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen asemakaavan, rakennusluvan ja tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Vuokra-alueen suunnittelu, rakentaminen ja muut toimenpiteet tulee suorittaa siten, ettei vuokra-alueen ja sen rakennusten toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta, eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa, haittaa, eikä vaaraa vuokra-alueen ja sitä ympäröivien alueiden käyttäjille. Sama velvollisuus koskee myös vuokra-alueen alapuolella, ja sen ympäristössä mahdollisesti sijaitsevia tai sinne asemakaavassa tai muutoin toteutettaviksi osoitettuja rakennuksia, rakenteita, maanalaisia tiloja, yleisiä alueita, johtoja, putkia ja vastaavia.

6.1 § Suunnitelmien yhteensovittaminen ja vuokra-alueen rakentamiskelpoisuus

Vuokra-alueen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä lähialueen kortteleiden ja muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat ja rakentamisen yleisten alueiden sekä muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen yleisten alueiden ja vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Vuokra-alueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

6.2 § Viranomaismääräysten ja ohjeiden noudattaminen

Vuokralainen on vuokra-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa velvollinen kustannuksellaan muun ohella noudattamaan:

- vuokra-aluetta koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä rakennusluvan yhteydessä tai muutoin poikkeamispäätöstä,
- kulloinkin voimassa olevaa vuokranantajan laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut”, ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita tai vuokranantaja toisin määrää, ja
- muita mahdollisia hankkeen toteuttamisen edellyttämiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita.

6.3 § Suunnitelmien esittäminen sekä lupien hankkiminen ja noudattaminen

Kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen tai sen osan (tilan) suunnitelmat (pääpiirustukset) on sen lisäksi, mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemisen yhteydessä vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) tutkittavaksi.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan vuokra-alueen rakennus- ja muutostöiden edellyttämät rakennus- ja muut vastaavat luvat sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Lisäksi muun muassa katu- ja muille yleisille alueille rakennettaessa on haettava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelujen alueidenkäyttö ja –valvonta-yksikön (jäljempänä ”Alueidenkäyttö ja -valvonta”) ohjeistuksen mukaisesti kaivu- ja sijoitusluvut/sijoitussopimukset sekä tarvittavat työmaa-alueiden vuokraukset. Tällöin on noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

Mikäli vuokrasuhteen aikana esimerkiksi vuokra-alueelle rakennettujen tilojen tai niiden osien käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai vuokra-alueelle rakennetaan lisää kerrosalaa, muutossuunnitelmat (pääpiirustukset) on esitettävä edellä tässä kohdassa 6.3 mainituin tavoin vuokranantajan tutkittavaksi.

Vuokranantaja tutkii suunnitelmien vuokrasopimuksen mukaisuuden ja vuokran määräytymistä varten kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen kerrosalamäärän (k-m²) siten kuin edellä kohdassa 1.2 on mainittu.

6.4 § Rakentamisvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella vuokra-alueen ja kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen täysin valmiiksi viranomais-ten hyväksymään kuntoon tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Rakennusta/rakennuksia ei saa ilman vuokranantajan lupaa kokonaan eikä osittain purkaa.

Mikäli yksi tai useampi rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi perustellusta syystä pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus maanvuokralain mukaisesti. Vuokranantajalla ei ole kuitenkaan oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen, jos vuokralaisen laiminlyönti on vähäinen.

7 § Muut suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitavat asiat

Vuokralainen on lisäksi vuokra-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan muun muassa seuraavista seikoista ja ryhtymään niiden edellyttämiin toimenpiteisiin:

7.1 § Pohjaveden ja hulevesien hallinta

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, ettei rakennuksen toteuttaminen, käyttö, ylläpito, korjaaminen eikä uudistaminen aiheuta muutoksia orsi- ja pohjavesiolosuhteisiin. Vuokralainen on kaupungin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan esittämään orsi- ja pohjaveden hallinnasta sekä tarkkailusta erikseen suunnitelman rakennusvalvontapalveluiden hyväksyttäväksi.

Samoin vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan vuokra-alueen osalta hulevesien hallinnasta ja noudattamaan kaupungin asiasta mahdollisesti antamia ohjeita.

7.2 § Yksityiskohtainen pohjatutkimus ja perustamistavan valinta

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen perustamistavan suunnittelusta ja valinnasta.

7.3 § Maaperän radonpitoisuuteen ja alueen tulvimiseen varautuminen

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä huolehtimaan viranomaisohjeiden ja määräysten edellyttämällä tavalla siitä, ettei vuokra-alueen eikä sen ympäristön mahdollisesta maaperän radonpitoisuudesta eikä mahdollisesta tulvimisesta aiheudu vahinkoa eikä haittaa vuokra-alueelle, vuokra-alueella oleville ihmisille, rakennuksille, puustolle eikä muulle omaisuudelle.

7.4 § Vuokra-alueen maa- ja kiviaines sekä puut

Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan irrottamistaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja kuljettamaan ne omalla kustannuksellaan kaupungin osoittamaan paikkaan.

Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottopaikkaa, eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Vuokra-alueella tämän vuokrasuhteen alkaessa sijaitsevat puut ovat kaupungin omaisuutta. Vuokralainen on oikeutettu kaatamaan vuokra-alueella esimerkiksi rakennuksien, kulkuteiden

ja johtoalueiden kohdilta puut parhaaksi katsomallaan tavalla sen jälkeen, kun säännösten ja kaupungin ohjeistuksen mukaiset luvat puiden kaatamiselle on saatu.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimitamaan ne kustannuksellaan kaupungin osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan kaupungin suorittamassa puustokatselmuksessa.

Vuokra-alueen rakentamattomalla osalla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaupungin luvatta kaataa. Kaupungilla on oikeus määrätä, että istutettaviksi määrätty tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin suojattava.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee vuokranantajan toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

7.5 § Työmaan siistinä pitäminen ja liikennejärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä sekä vuokra-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäriöille kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Vuokra-alueen ulkopuolisten tontti-, katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Alueidenkäyttö ja -valvonnan ohjeistuksen mukaisesti. Tällöin on noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

Vuokralaisen on hyväksyttävä kaikki liikenteeseen vaikuttava rakentaminen hyvissä ajoissa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Alueidenkäytöllä ja -valvonnalla sekä tarvittaessa myös Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:llä. Vuokralainen vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään

- vuokra-alueen vuokranantajan mahdollisesti antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti, ja
- työmaan käytössä olleet katu- ja muut yleiset alueet sekä niille sijoitetut rakennelmat, rakenteet, johdot, laitteet sekä muut vastaavat Alueidenkäytön ja -valvonnan hyväksy-

mään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava Alueidenkäytön ja -valvonnan antamien ohjeiden, päätösten ja niiden perusteella annettujen määräysten sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

7.6 § Johdot, viemärit, laitteet ja niiden siirrot

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja tai liikenteen ohjauslaitteita.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen sekä uudistamisen vuokra-alueella. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta toiselle.

Mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä po. johtojen omistajien kanssa. Lisäksi vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokranantajan kanssa johtosiirtojen tms. tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista.

Johtosiirtoehdot sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtoehdot määrittelee niiden omistaja. Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

7.7 § Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Vuokra-alueella on sijainnut osittain rakennus, joka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä ja vanhoja perustuksia. Vuokra-alueella saattaa sijaita vanhoja johtoja ja putkia.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella ja sen maaperässä mahdollisesti sijaitsevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

8 § Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokranantaja ilmoittaa, että tonteilla aiemmin harjoitetun toiminnan takia tonttien maaperä saattaa olla pilaantunut.

Nihdin alueen maaperässä on paikoitellen jätettä ja tuhkatäyttöä. Lisäksi Nihdin alueen pohjavedessä on todettu paikoin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia.

Tontin maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöseuranta- ja -valvontayksikön 19.11.2020 myöntämän puhdistuspäätöksen HEL 2020-011109 178 § mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

Maaperän puhdistamisen tavoitteet on määritetty alueen käytön mukaan. Puhdistuspäätöksen mukaisesti alueelle voidaan jättää maa-aineksia, joiden haitta-ainepitoisuudet ylittävät Vna 214/2007 mukaiset alemmat ohjearvot.

Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin on koko rakennusalueelle rakennettava tuulettuva alapohja tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla (jäljempänä ”riskinhallintarakenteet”). Mikäli tontille kuitenkin rakennetaan pysäköintihalli, joka ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuulettua alapohjarakennetta tai radonputkitusta ei tarvitse toteuttaa. Vuokralainen on tietoinen, että kyseiset rakenteet ovat olennainen osa pilaantuneisuudesta aiheutuvien riskien hallintaa. Mikäli vuokralainen ei toteuta em. riskinhallintarakenteita, vastaa vuokralainen kustannuksellaan poikkeaviin rakenteisiin liittyvästä lisäsuunnittelusta ja -riskinarvioinnista, niiden hyväksyttämistä ympäristöviranomaisella sekä viranomaisten edellyttämistä lisätoimenpiteistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantaja ei vastaa lisääntyneestä riskistä eikä mahdollisista haitoista, joita maaperässä, vedessä tai huokoskaasussa olevista haitta-aineista saattaa aiheutua, mikäli riskinhallintarakenteet on jätetty toteuttamatta.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu) suunnitelmat tontin maarakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista. Vuokralaisen on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten pilaantuneen maan kaivusta ja kuljetuksesta Kaupungin osoittamaan vastaanottopaikkaan, ympäristöviranomaisen päätöksen ja Kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista, ympäristöteknisestä valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta siltä osin, kun ne eivät liity riskinhallintarakenteiden poisjättämiseen.

Kaupunki maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Selvytyden vuoksi todetaan, että alemman ohjeiston alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamisesta 20 km etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovitaan tarkemmin ennen rakentamista. Kaupunki maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja Kaupungin hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Kaupunki ei vastaa puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

Edellä mainittu Kaupungin vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun tontille rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan muutoksen nro xxx ja tämän sopimuksen käyttö-tarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytyt käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Mikäli tontin maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa vuokralainen kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Selvytyden vuoksi todetaan, että vuokralainen vastaa kuitenkin vuokra-alueen pilaantumisesta, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista ja/tai sen jälkeen. Samoin vuokralainen vastaa vuokra-aikana vuokra-alueen pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle. Vuokralaisen tulee liittää kunnostuksen loppuraportti alueelle rakennettavan rakennuksen huoltokirjaan. Lisäksi jos tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

Kaupungilla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden sekä huokoskaasun tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (15.11.2023) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä.

9 § Vuokralaisen vastuu maaperästä

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alueen maaperä, pohjavesi, eikä sedimentti vuokralaisen toimesta eikä muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti vuokranantajalle sekä estämään pilaantumisen leviämisen. Vuokralainen on velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen jäljempänä kohdassa 19.1 mainitun mukaisesti.

Vuokra-alueella ei saa hyödyntää jätteitä eikä luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja maarakentamisessa ilman vuokranantajan erillistä lupaa.

10 § Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta kulloinkin antamia määräyksiä. Lisäksi vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan haitallisten vieraslajien torjunnasta vuokra-alueella.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontapalveluiden ohjeistuksen vastaisesti kaataa.

Vuokralainen on velvollinen tarkkailemaan ja huolehtimaan vuokra-alueella sijaitsevien puiden kunnosta sekä ryhtymään kustannuksellaan tarvittaviin toimenpiteisiin huonokuntoisista puista mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen torjumiseksi. Vuokralainen vastaa puista aiheutuvista kaikista mahdollisista vahingoista ja muista seuraamuksista.

11 § Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapidovelvollisuus

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Siihen asti kunnes alueen asemakaava on vahvistettu ja katu on luovutettu tai katsottava luovutetuksi yleiseen käyttöön (kadunpito päätös), vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä, että vuokra-alueen kohdalla pidetään kunnossa ja puhtaana puolet alueeseen rajoittuvaan tiemaa-han kuuluvan, yleistä liikennettä varten osoitetun tien leveydestä ja sen lisäksi po. tieltä vuokra-alueelle johtavat tieosat. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekkoitus.

12 § Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

12.1 § Yleistä

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen toteuttamisen yhteydessä kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja/tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja /tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset vuokranantajan hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin. Vuokranantajan niin vaatiessa rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt tulee myös merkitä kiinteistörekisteriin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksessa on tällöin sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä, näiden kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteenluonteiset asiat, 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 edellyttämien välttämättömien rasitteenluonteisten asioiden, rasitteiden, eikä yhteisjärjestelyiden sopimisesta/perustamisesta mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää sen omistuksessa olevien tonttien osalta tai myymällä luovutettavien tonttien luovutusasiakirjoissa.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vuokranantajan kanssa sekä sijoitusluvista/sijoitussopimuksista tai muista vastaavista luvista Alueidenkäytön ja -valvonnan kanssa.

Mikäli kaupungin myymällä luovuttamat tontit, vuokranantajan omistuksessa olevat tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä siten, että osapuolten kohtuulliset intressit tulevat huomioiduksi sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimukseen ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimukseen. Sijoituslupien/sijoitussopimusten tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää Alueidenkäyttö ja -valvonta.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainitussa sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

12.2 § Asemakaavassa yleiseen käyttöön osoitetut vuokra-alueen osat

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan vuokra-alueella vuokrasopimuksen allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olevaan asemakaavaan merkityn yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varatun vuokra-alueen osan käyttämisen asemakaavan osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen. Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä kustannuksellaan toteuttamaan mainitun kulkuyhteyden vuokra-alueelle sekä kustannuksellaan pitämään sen vuokrasuhteen aikana kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia vuokra-alueella sijaitsevia tai sinne toteutettavia viemäritunneleita, maanalaisia johtoja tai vastaavia asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla vuokra-alueen osilla edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Tällöin kaupungilla on kuitenkin oikeus tarvittaessa rajoittaa energiakaivojen toteuttamista vuokra-alueelle. Vuokranantajan tulee suorittaa edellä mainittuja rasitteita ja rasitteenluonteisia asioita koskevat rakentamistoimenpiteet aiheuttaen mahdollisimman vähäistä haittaa vuokralaiselle. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Lisäksi sopijapuolet sitoutuvat sopimaan vuokrasopimuksen voimassaoloaikana muistakin asemakaavaan merkityistä yleistä käyttöä palvelevista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä ja niitä koskevien ehtojen sisällyttämisestä vuokrasopimukseen tai muuhun vuokra-alueella koskevaan luovutusasiakirjaan tai erikseen laadittaviin rasite- tms. sopimukseen edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän vuokrasopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Rasite- tms. sopimusten perusteella suoritettavat rakentamistoimenpiteet tulee suorittaa aiheuttaen mahdollisimman vähäistä haittaa vuokralaiselle.

13 § Muuntamot, jakokaapit ja muut yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueensa osalta selvittämään sähköverkosta vastaavalta taholta vuokra-alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä otta- maan nämä huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

13.1 § Muuntamot

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan niin vaatiessa korvauksetta sallimaan uudisrakentamisen yhteydessä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan muuntamotilan tai erillismuuntamon sijoittamisen vuokra-alueelle. Muuntamotila tai erillismuuntamo sijoitetaan maan tasoon mahdollisimman lähelle katuja omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos tai muuhun osapuolten sopimaan paikkaan. Vuokralainen on lisäksi tarvittaessa velvollinen korvauksetta sallimaan muuntamoon tai erillismuuntamoon liittyvien johtojen, rakenteiden ja laitteiden sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja sille toteutettavissa rakennuksissa.

Muuntamotila tai erillismuuntamo toteutetaan Helen Sähköverkko Oy:n käyttöön. Muuntamotilan tai erillismuuntamon suunnittelusta ja rakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen ottaen huomioon jäljempänä mainittu kustannusten maksamisesta. Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan ennen muuntamotilan tai erillismuuntamon rakentamisen alkamista Helen Sähköverkko Oy:n kanssa mainittujen tilojen suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannusten maksamisesta vuokralaiselle Helsingin kaupungin alueella tavanomaisesti noudatettavien ehtojen mukaan. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus ratkaista asia.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

13.2 § Jakokaapit

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan niin vaatiessa kustannuksellaan toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat talonrakentamisen yhteydessä vuokra-alueelle.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan jakokaappien tilojen tai vastaavien sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja sille toteutettavissa rakennuksissa tai rakennelmissa.

Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä Helen Sähköverkko Oy:n tai muiden niitä tarvitsevien toimijoiden kanssa. Kaupunki ei kuitenkaan suorita korvausta mainituista toiminnoista, ellei kaupungin kanssa asiassa muuta sovita.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

13.3§ Muut yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueensa osalta selvittämään kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, infraomaisuusyksiköltä, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymältä mainittujen tahojen alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Vuokranantajan niin vaatiessa vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan vuokra-alueelle katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarausten ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa.

Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. Kaupunki ei kuitenkaan suorita korvausta mainituista toiminnoista, ellei kaupungin kanssa asiassa muuta sovita.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Vuokralainen on kaupungin vaatimuksesta velvollinen korvauksetta sallimaan myös muiden tarpeellisten myöhemmin vuokrasopimuksen voimassaoloaikana vuokra-alueelle sijoitettavien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden, laitteistojen, kiinnikkeiden tai vastaavien, kuten valopylväiden, valaisimien ja/tai liikenteen ohjauslaitteiden, rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella edellyttäen, ettei niistä aiheudu kohtuutonta haittaa vuokra-alueen käytölle.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

14 § Maanalaiset hankkeet

Vuokranantajalla ja/tai sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa vuokra-alueelle ja sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää sekä kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

15 § Energiakaivot

Vuokralaisella on oikeus maalämmön hyödyntämiseksi ja rakennusten viilentämiseksi toteuttaa vuokra-alueelle tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä energiakaivoja laitteistoinen kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön, viranomaisohjeiden ja tätä varten myöntävien 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/tilan 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 tasoisen energijärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokranantaja korvaa asiassa mahdollisia välillisiä vahinkoja, kuten korvaavasta järjestelmästä aiheutuvaa energian käyttökustannusten ja/tai energijärjestelmän ylläpitokustannusten nousua.

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

16 § Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai tämän edustajan läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä vuokranantajalle tai tämän edustajalle pääsy kaikkiin tiloihin.

Mikäli katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

17 § Vuokra-alueen osan luovuttaminen yleistä tarvetta varten

Mikäli vuokranantaja tarvitsee vuokra-aikana osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralainen on velvollinen kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovuttamaan sitä varten tarvittavan alueen. Tämä ei kuitenkaan koske vuokra-alueen osaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon teknisen arvon mukaan. Mikäli sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen korvauksen määrästä, sitoutuvat sopijapuolet hankkimaan asiasta ulkopuolisen asiantuntijan lausunnon ja noudattamaan lausunnossa esitettyä.

Korvausta ei makseta ylellisyyslaitteista, eikä vuokra-alueen pinta-alan pienentymisestä.

18 § Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen vuokranantajan tuolloin määrittelemän uusin ehdoin edellyttäen, että:

- vuokra-alue päätetään vuokrata samanlaiseen käyttötarkoitukseen,
- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa ja
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

19 § Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

19.1 § Maaperän pilaantuminen sekä vuokra-alueen puhdistaminen ja siivoaminen

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta sekä siellä säilytetyistä jätteistä ja aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän, pohjaveden tai sedimentin pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on kustannuksellaan teetettävä ulkopuolisella asiantuntijalla tutkimukset koskien vuokra-alueen maaperän, pohjaveden ja sedimentin pilaantuneisuutta sekä toimitettava tutkimustulokset vuokranantajalle.

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän, pohjaveden ja sedimentin siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle eikä sen käytölle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle puhdistamisesta loppuraportin.

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta tai vuokralaisen taikka vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen kustannuksellaan myös tämän tutkimisesta ja puhdistamisesta. Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokrasuhteen päättyessä.

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen myös siivoamaan vuokra-alueen.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä 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 ja kohdassa 19.2 §:ssä mainitusta lunastushinnasta.

Edellä mainittu puhdistamisvelvollisuus koskee vuokrasuhteen aikana aiheutuneen pilaantumisen puhdistamista. Lisäksi puhdistamisvelvollisuus koskee ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista, jos pilaantuminen on aiheutunut vuokralaisen ja/tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta.

19.2§ Kaupungin lunastusvelvollisuus

Vuokra-ajan päättyessä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokra-alueella sijaitsevat vuokralaisen omistamat rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi. Kaupunki maksaa lunastuskorvauksena vuokralaiselle 80 % rakennusten markkina-arvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana oletuksella, että maanvuokrasopimus olisi jatkettavissa vuokrasopimuksen päättymisen ajankohtana kaupungin vastaavilla asuintonteilla muutoinkin käytettävien tavanomaisiin vuokrasopimusehdoin ja käypään maanvuokraan sijainti, käyttötarkoitus ja ominaisuudet huomioon ottaen.

Markkina-arvon määrittelyssä rakennukset huomioidaan siinä kunnossa, missä rakennukset vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana ovat, eikä määrittelyssä huomioida ylellisyyslaitteita eikä laitteita ja/tai rakennelmia, jotka eivät palvele välittömästi vuokrasopimuksen mukaista käyttötarkoitusta.

Mikäli sopijapuolet eivät kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokranantaja on tehnyt vuokralaiselle kirjallisen ehdotuksen lunastuskorvauksesta, saa sovittua lunastuskorvauksen määrää, kaupunki suorittaa lunastuskorvauksena vuokralaiselle 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Tällöin teknistä arvoa määritettäessä ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa, eikä ylellisyyslaitteita.

Lunastuskorvauksen maksamisen edellytyksenä on, että vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa. Kaupungilla on oikeus kuitata lunastuskorvauksesta mahdolliset tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet saatavat, mikä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle tai jäljempänä kohdassa 19.3 mainituin tavoin pantinhaltijoille.

Lunastuskorvausta ei suoriteta, mikäli vuokrasuhde päätetään vuokralaisen vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella.

Mikäli vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus pidennetyn vuokra-ajan loppuun tai siihen saakka, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Mikäli vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin on vahvistettu velan vakuudeksi kiinnityksiä, vuokranantaja suorittaa pantinhaltijoille edellä mainitun lunastushinnan, vuokranantajan tämän vuokrasopimuksen perusteella olevat saatavat siitä ensin vähennettynä, etuoikeusjärjestyksen mukaisesti, todellisia saatavia vastaan, kuitenkin enintään kiinnitetyn saamisen määrän, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

Selvytyden vuoksi todetaan, että vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan vuokrasuhteen päättyessä vuokra-alueelta poistamaan lunastamatta jäävät rakennukset ja muun vuokra-alueella sijaitsevan omaisuutensa ottaen huomioon kohdassa 19.3. mainitut ehdot rakennusten poistamisesta ja suojelluista rakennuksista.

19.3 § Lunastusvelvollisuudesta vapautuminen ja rakennusten poistaminen vuokra-alueelta

Mikäli vuokranantaja tarjoaa ennen vuokra-ajan päättymistä vuokralaiselle vuokra-ajan pidentämistä tuolloin kaupungin vastaavanlaisissa maanvuokrauksissa käyttämin tavanomaisin ehdoin ja käyväällä vuokralalla vuokra-alueen sijainti, käyttötarkoitus ja ominaisuudet huomioon ottaen vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi, mutta vuokralainen ei hyväksy tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan rakennuksista lunastusta.

Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois myös omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella sijaitsevan omaisuuden. Vuokralainen on velvollinen myös siivoamaan vuokra-alueen ja tasaamaan sen kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

Mikäli kuitenkin rakennusta ei saa purkaa suojelumääräyksen tai muun syyn vuoksi, vuokralainen on tällöin velvollinen luovuttamaan rakennuksen korvauksetta vuokranantajan omistukseen.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut vuokra-alueella sijaitsevaa omaisuuttaan sekä puhdistanut ja siivonnut vuokra-alueen, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat vuokralaiselta ja lunastushinnasta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella sijaitseva 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.

19.4 § Käyttökorvaus

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kaksinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna, siivottuna ja tasattuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

20 § Lisäehdot

20.1 § Vapaarahoitteisten omistusasuntojen lisäehdot

- a) Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan vuokra-alueelle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan tässä vuokrasopimuksessa asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

21 § Ilmoitukset ja tiedoksiannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään, kotipaikkaa sekä posti-, sähköposti- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset, kuten vuokrasopimuksen päättämistä koskevat ilmoitukset, ja kehotukset lähettämällä ne vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan posti-, sähköposti- tai laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty vuokranantajalle viimeksi ilmoitettuun posti-, sähköposti- tai laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän vuokrasopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

22 § Vastuuvapauslausekkeet

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä vuokrakohteen tai sen käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Vuokranantaja ei myöskään vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi vuokra-alueella ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta.

Vuokranantaja ei myöskään vastaa vahingoista, mikäli viivästyminen johtuu vuokra-alueella sijaitsevien, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirtämisistä

Lisäksi vuokranantaja ei vastaa vahingoista, jotka aiheutuvat vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisen tai maaperän ja veden ym. puhdistamisen johdosta tai mikäli vuokra-alueella ei muista syistä saada rakennuskelloseksi vuokralaisen hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka vuokralainen joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

Vuokranantaja ei myöskään vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että vuokralaisen hanketta koskevat luvat tai muut päätökset oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen päätöksen tai valituksen johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy. Tällöin vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan alueen luovutusta edeltävään kuntoon.

23 § Sopimussakko

Mikäli vuokralainen laiminlyö kohdassa 6.4 sovitun rakentamisveloitteen määräaikojen suhteen, vuokranantajalla on oikeus periä vuokra-alueesta kaksinkertaista vuokraa siltä ajalta, kun rakentamisvelvollisuus on täyttämättä.

Mikäli vuokralainen muutoin ei noudata tämän vuokrasopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, eikä vuokranantajan kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa, vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kustakin rikkomuksesta enintään ~~100 000~~ euroa.

Edellä mainitun sopimussakon enimmäismäärä korottuu kaksinkertaiseksi 20 vuoden välein vuokrasuhteen alkamisesta lukien.

24 § Vahingonkorvaus

Edellä kohdassa 23 sovitun sopimussakon lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tämän vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisesta tai noudattamatta jättämisestä aiheutuneet välittömät ja välilliset vahingot täysimääräisesti.

25 § Vuokrasopimuksen ehtojen muuttaminen

Vaikka jokin tämän vuokrasopimuksen ehto katsotaan pätemättömäksi, mitättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi lainsäädännön, verotuksen muutoksen, viranomaismääräyksen tai muun syyn takia, se ei vaikuta vuokrasopimuksen tai sen muiden ehtojen lainmukaisuuteen, pätevyYTEEN tai täytäntöönpanokelpoisuuteen.

Sopijapuolet sitoutuvat tämän kohdan 25 tarkoittamissa tilanteissa neuvottelemaan vuokrasopimuksen muuttamisesta ja mainitun ehdon/ehtojen korvaamisesta siten, että sopijapuolten alkuperäinen yhteinen sopimustahto sekä vuokrasopimuksen tarkoitus ja luonne toteutuvat mahdollisimman tarkasti.

26 § Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat on pyrittävä ensisijaisesti ratkaisemaan vuokranantajan ja vuokralaisen välisin neuvotteluin. Mikäli

neuvotteluissa ei päästä sopimukseen, niin vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat voidaan saattaa ensimmäisenä oikeusasteena Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

27 § Organisaationimikkeet

Tähän vuokrasopimukseen on merkitty kaupungin tahot sellaisina kuin ne ovat vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä. Mainitut tiedot voivat muuttua vuokrasuhteen aikana.

28 § Päiväys ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Helsingissä kuun päivänä 20

Helsingin kaupunki