

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/perustettavien ja/tai määräämänsä/määräämiensä yhtiön/yhtiöiden puolesta ja lukuun:

Toiminimi
Y-tunnus
Osoite

(jäljempänä myös ”Vuokralainen”)

Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä kumpikin erikseen ”Osapuoli” ja yhdessä ”Osapuolet”.

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Toimielin tai viranhaltija pp.kk.vvvv §

Edellä mainitusta päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.

3. VUOKRAUKSEN KOHDE

Vuokrauksen kohde on Helsingin kaupungin asemakaavan muutoksen nro XXX mukaista ohjeellista tonttia (kaavatonttia) XXX/X (pinta-ala noin 4000 m²) vastaava alue, joka muodostuu kiinteistöistä 91-12-382-7 (osapinta-ala noin 2832 m²) ja 91-432-1-26 (osapinta-ala noin 1275 m²).

Vuokrauksen kohteesta käytetään jäljempänä nimitystä ”Tontti” tai ”Vuokra-alue”.

Tontin osoite on Hangonkatu 4, Helsinki.

Tontin rajat käyvät ilmi tämän sopimuksen liitteenä 1 olevasta karttaliitteestä.

Tämän Esisopimuksen voimassaoloaikana Tontille laaditaan Kilpailuehdotuksen toteuttamisen mahdollistava asemakaavan muutos (jäljempänä ”Kaavamuutos”).

Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että Tontin rajat, pinta-ala, osoite ja kiinteistötunnus saattavat tarkentua tonttijaon laatimisen ja Tontin muodostamisen yhteydessä. Tonttia ei ole vielä muodostettu eikä merkitty kiinteistörekisteriin omana kiinteistörekisteriyksikkönään.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan Tontin osalta tonttijaon / tonttijaon muutoksen, lohkomisen ja Tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin. Mikäli Vuokranantaja on hakenut edellä mainittuja kiinteistötoimituksia, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet kustannukset Vuokranantajalle. Tontin on oltava merkittynä kiinteistörekisteriin ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Tontista muodostetaan uusia tontteja, niiden osalta noudatetaan tässä esisopimuksessa sovittuja vastaavia ehtoja kuin mitä Tontin osalta on sovittu.

Kaupunki vuokraa jokaisen tontin omalla erillisellä pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Vuokralaiselle.

Tässä esisopimuksessa sovittuja ehtoja noudatetaan tonttikohtaisesti kaikkien Tonttien osalta, ellei tässä sopimuksessa ole jonkun tontin osalta toisin sovittu tai ellei Vuokranantajan kanssa muuta sovita.

4. ESISOPIMUKSEN TAUSTA, TARKOITUS JA PERIAATTEET

Kaupunki järjesti 12. kaupunginosan korttelin 12382 tonttia 7 ja kiinteistön 91-432-1-26 osaa (noin 1275 m² suuruinen alue) koskevan hintakilpailun x.12.2024 - 21.3.2025 (jäljempänä "Hintakilpailu"). Hintakilpailua varten laadittiin liitteenä 2 oleva pp.kk.2024 päivätty tarjouspyyntö "Hintakilpailu Hangonkadun kortteli, Alppiharju" (jäljempänä "Tarjouspyyntö"). Vuokralainen jätti Vuokranantajalle Tarjouspyynnön mukaisen korkeimman rakennusoikeuden kiinteän yksikköhinnan, joka muodostui säilytettävien rakennusten ja uudiskohteen rakennusoikeuksien keskiarvosta.

Tässä maanvuokrauksen esisopimuksessa (jäljempänä myös "Esisopimus") sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täytyessä Osapuolet allekirjoittavat kutakin tonttia koskevan asuntoalueen maanvuokrasopimuksen. Lisäksi sovitaan maanvuokrasopimuksen keskeisistä ehdoista, Kaupungin ja Vuokralaisen välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä Vuokra-alueen toteuttamisen periaatteista Tarjouspyynnön mukaisesti.

Vuokranantaja vuokraa 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 Tontille. 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 tämän Esisopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Esisopimus on Kaupunkia ja Vuokralaista velvoittava.

5. MAANVUOKRASOPIMUS JA RAKENTAMISEN ALKAMINEN

Osapuolet ovat velvollisia allekirjoittamaan Esisopimuksen ehtojen ja liitteenä 3 olevan asuntoalueen maanvuokrasopimusluonnoksen perusteella laaditun Tonttia koskevan asuntoalueen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen (jäljempänä ”Maanvuokrasopimus”), kun kilpailualueetta koskeva asemakaavamuutos on saanut lainvoiman ja uudishankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

Tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään pp.kk.vvvv, 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.

Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään pp.kk.vvvv.

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

Vuokranantajalla on oikeus tehdä liitteenä olevan 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. TONTIN LUOVUTTAMINEN

6.1. Rakentamisvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella vuokra-alueen ja kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen täysin valmiiksi viranomaisten 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.

6.2. Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan, ja yhteistyössä Kaupungin kanssa, järjestämään Vuokra-alueelle, soveltuvin osin Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen, arkkitehtuurikutsukilpailun Kaupungin ja Vuokralaisen erikseen sopimalla tavalla. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan Tontin suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Arkkitehtuurikutsukilpailun perusteella Tontin arkkitehtuurisuunnittelu tulee antaa kilpailun voittaneelle suunnittelutoimistolle ja Tontti on suunniteltava ja toteutettava arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen yhdessä voittaneen suunnittelutoimiston kanssa, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

6.3. Asunnot (rahoitus- ja hallintamuoto, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus)

Tontille on toteutettava asemakaavan ja rakennusluvan mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja uudisrakennukseen 2300-3200 k-m² ja liiketilaa vähintään 200 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

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

Tontilla sijaitsee kolme suojeltua perusparannettavaa rakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 2500 k-m². Rakennukset on tarkoitettu palauttaa perusparannuksen yhteydessä asumiskäyttöön.

Vapaarahoitteisessa omistusasuntotuotannossa Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Perheasuntovaatimus koskee kilpailualueen kokonaisuutta, ei suojeltuja rakennuksia ja uudisrakennusta erikseen.

Kaupungin 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.

6.4. Rakennusten vähähiilisyys

Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025 tavoitteena on hiilineutraalisuus vuoteen 2030 mennessä. Helsingin kaupungin ilmastotyössä yhtenä keskeisenä painopisteenä on rakentamisen hiilipäästöjen minimointi. Tämä tavoite tulee ottaa huomioon myös Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa,

painottaen ratkaisuja, jotka pienentävät rakentamisen hiilipiikkiä erityisesti elinkaaren alkuvaiheessa ja jotka voidaan todentaa hiilijalanjälkilaskennalla.

Asuinkerrostalon (käyttötaluokka 2) kokonaishiilijalanjälki rakennuksen osuudelle ei saa ylittää 16,0 kg CO₂e/m²/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Mikäli rakennus on määrätty toteutettavaksi geometrialtaan monimuotoiseksi (ulkoseinämäärä > 0,23 jm/brm²), voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 % (+1,6 kg CO₂e/m²/a). Mikäli rakennukseen on määrätty toteutettavaksi pysäköintilaitos, joka sisällytetään ympäristöministeriön asetuksen Uuden rakennuksen energiatehokkuudesta mukaisesti rakennuksen E-lukuun ja siten rakennuksen hiilijalanjäljen osuuteen, voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 % (+1,6 kg CO₂e/m²/a).

Kokonaishiilijalanjälki lasketaan ja raportoidaan ympäristöministeriön vähähiilisuuden arviointimenetelmällä ja Helsingin kaupungin ohjeen mukaisesti rakennuslupavaiheessa. Laskelma tulee päivittää rakennuksen vastaanottovaiheessa.

Lisäksi Vuokralainen on velvollinen toimittamaan Tontin rakennuksista hiilijalanjälkilaskelman alueryhmän lausuntokokoukseen mennessä ja rakentamislupavaiheen hiilijalanjälkilaskelman kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle.

Laskentatulosten esittämisessä tulee käyttää Kaupungin ajantasaista ohjeistusta. Mikäli hiilijalanjäljen laskentatulokset on muuttunut rakennusluvan myöntämisen jälkeen, Vuokralaisen tulee toimittaa Tontin rakennuksia koskevat tarkistettavat hiilijalanjäljen laskentatulokset edellä mainitulle palvelulle ennen Tonttia koskevan Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Vuokralaisen hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta, eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

6.5. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen

Tontin suunnittelua ja toteutumista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön järjestämässä kokouksissa (alueryhmäkokoukset, rakennuttajakokoukset), joihin vuokraaja on velvollinen osallistumaan. Tarvittaessa voidaan järjestää katselmuksia, joissa osapuolet ovat läsnä. Alueryhmätyöskentelyn osalta viitataan Tarjouspyynnön kohdassa 4.8. 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 aluerakentamisryhmälle.

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/voittanutta suunnittelutoimistoa 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/voittaneen suunnittelutoimiston vaihtaminen on mahdollista vain perustellusta syystä ja edellyttää osaltaan aina myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun hyväksynnän.

6.6. Luvat, sopimukset ja valvonta

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki Tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Kaupunki (maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelu) 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 osaltaan kaikista Tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, urakka-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

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

Muutoin Tontin toteuttamisessa noudatetaan Tarjouspyynnössä, Esisopimuksessa ja maanvuokrasopimusluonnoksessa mainittuja ehtoja ja periaatteita.

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 vuokraa Tontin Vuokralaiselle lyhytaikaisella vuokrasopimuksella Tontille haettavaa rakennuslupaa varten. Vuokraus on voimassa kaksitoista (12) kuukautta.

Kaupunki perii vuokrauksen yhteydessä Vuokralaiselta kahden (2) kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen, joka lasketaan Tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m²) mukaan Tontin pitkäaikaisen vuokraamisen ja rakennusten kaupan esisopimuksessa määriteltyjen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti.

Lyhytaikainen vuokraus ei oikeuta aloittamaan maanrakennustöitä eikä rakennustöitä ennen kuin Tonttia koskeva Kaupungin kanssa tehtävä pitkäaikainen Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu ja ennen kuin valtuutettu tai sen perustama tai määräämä yhtiö on saanut Tontin hallintaansa. Kaupunki voi kuitenkin myöntää tarvittaessa luvan maanrakennustöiden aloittamiseen Tontin vuokraamista koskevan päätöksen jälkeen, mutta ennen Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Tältä ajalta vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan Tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka).

8. VUOKRAUSPERIAATTEET JA OSTO-OIKEUS

8.1. Vuokra-aika

Kaupunki vuokraa Tontin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella (osto-oikeuksin) Vuokralaiselle tai tämän perustamalle asunto-osakeyhtiölle Tarjouspyynnön mukaisesti määräytyvillä maanvuokrilla 31.12.2100 saakka Esisopimuksen ja liitteenä olevan Maanvuokrasopimusluonnoksen ehtojen ja periaatteiden mukaisesti.

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen osalta noudatetaan kaupungin tavanomaisesti käyttämiä vuokraehtoja sekä erikseen määriteltyjä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat keskeisiltä osin Tarjouspyyntöön sekä voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin.

Kaupunki määrää tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tonteille tässä tarjouspyynnössä asetetut tavoitteet, tonttien yleiset varausehdot sekä alueella noudatettavat lisäehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutussopimuksiin muun muassa kaikki tonttien toteuttamisen edellyttämät rasiteluonteiset ja kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut rasiteluonteiset ehdot.

8.2. Vuokra

Kunkin kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavan tontin asuinrakennusoikeuden maanvuokra ja kauppahinta määräytyvät kilpailun voittajan tarjouksessaan ilmoittaman kiinteän rakennusoikeuden (asumisen ja liiketilän) yksikköhinnan (x xxx euroa/k-m²) ja kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavan ko. tontin asemakaavan mukaisen asuinrakennusoikeuden perusteella.

Asuinrakennusoikeuden osalta vuosivuokra on 4 % ja muiden käyttötarkoitusten osalta 5 % rakennusoikeuksien laskennallisesta arvosta. Maanvuokraa peritään vähintään asemakaavassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan, ja mikäli asemakaavassa osoitettu tontin rakennusoikeus ylitetään, peritään maanvuokraa myös tältä osin.

Tontit luovutetaan käypään arvoon. Suunnitteluratkaisun ollessa tiedossa, hinnoittelun markkinaehtoisuus varmistetaan pohjautuen puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen arviolausuntoon tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei peritä, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Kaupungin noudattaman käytännön mukaisesti porrashuoneet lasketaan kokonaisuudessaan käytettävään rakennusoikeuteen, jolloin niiden osalta peritään myös kokonaisuudessaan kauppahintaa.

Vuokra-ajasta, rakennusoikeuden yksikköhinnoista, osto-oikeudesta ja muista maanvuokran määrittelyn keskeisistä periaatteista päättää kaupunginvaltuusto.

Tontille mahdollisesti toteutettavien muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään samaa vuokraa samojen periaatteiden mukaan kuin liiketilojen osalta.

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

8.3. Osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti aikaisintaan sitten kun kilpailualueen asemakaavamuutos on lainvoimainen ja tontin 12382/7 suojellut rakennukset on peruskorjattu ja hyväksytty käyttöön otetuiksi.

Tontin myyntihinta määrätään pitäen perusteena X euron kerrosneliömetrihintaa asuinrakennusoikeuden osalta ja X euron kerrosneliömetrihintaa liikerakennusoikeuden osalta. Hinta sidotaan elinkustannusindeksiin.

Myyntihintaa peritään kaikesta asemakaavaan merkitystä kerrosalasta tai mikäli toteutetaan kaavan sallimaa kerrosalaa enemmän, rakennusluvan tai poikkeamis päätöksen osoittamasta / sallimasta kerrosalasta.

Muuten noudatetaan tavanomaisia myyntiehtoja sekä kaupunki ympäristö lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Osto-oikeus on voimassa 31.12.20XX saakka. *[arviolta noin kolme vuotta]*

8.4. Korkeus

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

9. VAKUUS

Vuokralainen luovuttaa Vuokranantajalle Esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän Maanvuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi xx:n antaman noin seitsemänsadantuhannen (700 000) euron omavelkaisen takauksen nro xx / tai muun vastaavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontin -palvelun hyväksymän vakuuden. Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi Esisopimuksen allekirjoituksin.

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 Tontti on rakennettu täysin valmiiksi ja Vuokralainen on muutoinkin suorittanut kaikki Esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän Maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa. Vakuuden on oltava voimassa enintään *[vastaisuudessa muodostettavan tontin pitkäaikainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettu / pp.kk.vvvv]* saakka.

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

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 [*noin kolmen vuoden vuokraa vastaava määrä*]. 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 osalta kustakin rikkomuksesta enintään 50.000 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 ja luovuttanut Kaupungille kohdassa 9 ”Vakuus” mainitun vakuuden Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Esisopimus on voimassa X (X) vuotta sen allekirjoittamisesta lukien eli pp.kk.vvvv asti.

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

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 tai 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 esitetyssä tilanteessa mahdollisuus esittää Vuokranantajalle järjestelyä, jolla Vuokralaisen suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Vuokranantaja voi kohtuudella hyväksyä.

Esisopimuksen purkaminen 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.

Kaupungilla on Esisopimuksen purkamistilanteessa oikeus lunastaa Kaupungin ja Vuokralaisen/toteuttajaryhmän yhteistyönä laatimien Tonttia koskevien suunnitelmien, selvitysten ja mahdollisen muun aineiston täysi omistus- ja käyttöoikeus suorittamalla Vuokralaiselle omakustannusperusteisesti määräytyvä kauppahinta. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua aineiston laatimisesta Vuokralaiselle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin, joista Vuokralainen on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan suunnitelmat, selvitykset ja mahdollisen muun aineiston Kaupungille viipymättä purkamisilmoituksen tiedoksi saatuaan ja saatuaan edellä mainitun omakustannusperusteisen kauppahinnan.

13. VASTUUNVAPAUCLAUSEKKEET

Kaupunki ei vastaa mistään Vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä Tontin tai sen käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa Vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli Vuokralaisen hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi Tonttia ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästyminen.

Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, mikäli viivästyminen johtuu Tontilla sijaitsevien, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirtämisistä.

Lisäksi Kaupunki ei vastaa vahingoista, jotka aiheutuvat Tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta tai maaperän ja veden ym. puhdistamisesta tai mikäli Tonttia ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi Vuokralaisen hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka Vuokralainen joutuu tällaisten viivästyminen tms. seikkojen takia suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä Tontin osalta.

Kaupunki 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 perusteella muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy. Tällöin Vuokralainen on velvollinen Kaupungin 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 RIITOJEN 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 Karttaliite vuokra-alueesta

Liite 2 Tarjouspyyntö pp.kk.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

LUONNOS