ASUNTOALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

(jäljempänä vuokrasopimus)

VUOKRASOPIMUKSEN NUMERO	
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	
VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	*Maanvuokralain (258/1966) 3 luvun mukainen muu asuntoalueen vuokra*
VUOKRANANTAJA *Y-TUNNUS*	*Helsingin kaupunki* *0201256-6* *kaupunkiympäristön toimiala* *maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu* *PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI* *Vuokrasopimuksessa ilmaisulla kaupunki tarkoitetaan soveltuvin osin myös kaupungin muita tahoja.* *(jäljempänä myös ”kaupunki”)*
VUOKRALAINEN *Y-TUNNUS:*	*Asunto Oy Helsingin Meripuisto* *3259567-8* *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	*16.11.2023 – 31.12.2085*
VUOKRA-ALUE	*Helsingin kaupungin tontti 91-10-658-9, pinta-ala 806 m²*

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT:

1 § Vuokranmaksu

1.1 *§ Vuokra ja sen maksaminen*

Alkuvuosivuokra on asuintilojen osalta 81 690,00 euroa (asuin 1 167 k-m² x 1 750 euroa/k-m² x 4 %) ja liiketilojen osalta 775,00 euroa (liike 31 k-m² x 500 euroa/k-m² x 5 %).

Tammikuun 1. päivästä 2025 alkaen kunkin kalenterivuoden vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin ”1951:10 = 100” siten, että asuintilojen alkuvuosivuokra ja liiketilojen alkuvuosivuokra vastaa mainitun indeksin pistelukua 2311 (9/2023, perusindeksi). Tarkistusindeksinä käytetään edellisen vuoden indeksin pistelukujen keskiarvoa. Vuosivuokra muodostuu jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla alkuvuosivuokrat saadulla luvulla.

Vuokrasta peritään alkuvuosialennuksen johdosta sääntelemättömiltä vapaarahoitteisilta omistusasunnoilta ja liiketiloilta 80 % 15.11.2028 saakka. Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä edellä mainitun mukaisesti alennettu vuosivuokra on 31.12.2024 saakka asuintilojen osalta 65 352,00 euroa (perusindeksin pisteluku 2311) ja liiketilojen osalta 620,00 euroa (perusindeksin pisteluku 2311).

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokran vuosittain vuokranantajalle neljässä yhtä suuressa erässä, jolloin eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Lisäksi vuokralaiselta peritään asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 31.10.2022 (183 §) mukaan valtuutuksen antamisesta 2 kuukauden maanvuokraa vastaava korvaus 13 744,17 euroa tämän vuokrasopimuksen maanvuokralaskutuksen yhteydessä.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 11.1.2022 (13 §) mukaan vuokralaiselle hyvitetään varausmaksu 2 300 euroa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokrassa.

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 1 198 k-m².

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa vuokra-alueen ja/tai kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen tai sen osan (tilan) käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, ra-

kennusoikeudessa 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 panttikirja*

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 (248 000) 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 puhtaanapitokorvauksen, suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

Mikäli vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut erääntyneet saatavat maksamatta, vuokranantajalla on oikeus vuokralaista enempää 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 aiheuttaa 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 miltään 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 koordinointiryhmien 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 sijoitusluvat/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 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.

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 toimittamaan 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 määrätyt 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. Ympäröiville 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 hyväksytettävä 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 hyväksymään 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 rakennus, joka on purettu. Maaperässä on paikoitellen puujätettä alueella sijainneen sahan toiminnan vuoksi. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia tai käytöstä poistettuja 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

Kaupunki ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut ja alueen maaperässä on paikoitellen puumateriaalia aiemman toiminnan vuoksi.

Vuokra-alueen maaperä on kunnostettu ja paksut puujätekerrokset on poistettu pohjavesipintaan kaupungin toimesta Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen 2.7.2018 (133 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

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

Talonrakentamisen yhteydessä alueelta poistetaan lisäksi tarvittaessa pilaantuneeksi luokiteltavia, kunnostustavoitteet alittavia, maamassoja ja jätteitä rakentamisen vaatimassa laajuudessa.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen jatkosuunnittelua varten kaupungille suunnitelmat vuokra-alueen maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa.

Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin on koko rakennusalalle rakennettava tuulettuva alapohja tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla ja alapohjan rakenteet on tiivistettävä (jäljempänä ”riskinhallintarakenteet”). Mikäli tontille rakennettava pysäköintilaitos kuitenkin ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radonputkitusta ei tarvitse toteuttaa. Vuokralainen on tietoinen, että kyseiset rakenteet ovat olennainen osa pilaantuneisuudesta aiheutuvien riskien hallintaa. Mikäli vuokralainen ei toteuta edellä mainittuja riskinhallintarakenteita, vuokralainen vastaa kustannuksellaan poikkeaviin rakenteisiin liittyvästä lisäsuunnittelusta ja -riskinarvioinnista, niiden hyväksyttämisestä 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 ilmoittaa kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Kaupunki maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovitaan tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Jos vuokra-alueelle 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.

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun vuokra-alueelle rakennettavat kaikki rakennukset ovat asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 ja tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta pitkäaikaisen vuokrasopimuksen mukaisen vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Selvyyden 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.

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 puhtaanapitovelvollisuus

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 (kadunpitopäätös), vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä, että vuokra-alueen kohdalla pidetään kunnossa ja puhtaana puolet alueeseen rajoittuvaan tiemaahan kuuluvan, yleistä liikennettä varten osoitetun tien leveydestä ja sen lisäksi po. tieltä vuokra-alueelle johtavat tieosat. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekoitus.

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 maanvuokrasopimuksiin 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 edellyttämistä 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 edellyttämistä 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 maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. 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-aluetta koskevaan luovutusasiakirjaan tai erikseen laadittaviin rasite- tms. sopimuksiin 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 ottamaan 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 katua 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 noudatettavin ehdoin. 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 johtovarauksien 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 laitteistoineen kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön, viranomaisohjeiden ja tätä varten myönnettävien 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 energiajärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokranantaja korvaa asiassa mahdollisia välillisiä vahinkoja, kuten korvaavasta järjestelmästä aiheutuvaa energian käyttökustannusten ja/tai energiajärjestelmän 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 määrittelemin 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.

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.

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.

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 käytettävin tavanomaisin 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.

Selvyyden 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 käyvällä vuokralla 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-aluetta, 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*

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan noudattamaan ryhmärakennuttamislakia ja toteuttamaan ryhmärakennuttamismenettelyllä vuokra-alueelle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

20.2 § *Varauspäätöksen noudattaminen*

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 10.06.2019 (446 §) ja kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 11.1.2022 (13 §) sekä niiden liitteiden mukaisia varausehtoja, kuten Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueellisia lisäehtoja (muun muassa Kalasataman älykkäitä energiajärjestelmiä koskevat ehdot ja ohjeet), ellei tämän vuokrasopimuksen ehdoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen noudattamaan Ryhmärakennuttaminen 2021 – hakuohjeen/hakumenettelyn (Kylk 9.2.2021, 55 §) ja sen liitteiden ehtoja sekä asiassa annettujen jatkosuunnitteluohjeiden ratkaisuja ja periaatteita, ellei tässä vuokrasopimuksessa toisin todeta.

Edellä mainittujen päätösten perusteella vuokralainen on velvollinen noudattamaan myös jäljempänä kohdissa a) – d) mainittuja ja tässä vuokrasopimuksessa tarkennettuja Verkkosaaren pohjoisosan alueellisia lisäehtoja.

a) *Alueellinen palveluyhtiö*

Vuokralainen on velvollinen ryhtymään osakkaaksi Kalasataman Palvelu 2 Oy:hyn kaupungin määräämin ehdoin. Mainittu yhtiö tuottaa omakustannusperusteisia palveluja tonttien vuokralaisille ja omistajille (osakkeenomistajilleen).

Vuokralainen on velvollinen tekemään mainitun palveluyhtiön kanssa tontin osalta merkintä- ja käyttösopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palveluiden mukaisesti palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palveluyhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokasopimuksen allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan hyvissä ajoin palveluyhtiölle laskutusosoitteen merkintähinnan laskutusta varten (Jari Paavilainen, Retta Services Oy, Valimotie 17-19, 00380 Helsinki, puhelin +358 40 687 2038, jari.paavilainen@retta.fi).

Lisäksi vuokralainen on velvollinen suorittamaan merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti palvelujen käytöstä kuukausittaiset käyttömaksut palveluyhtiölle rakennusvalvontapalveluiden

hyväksymän rakennuksen käyttöönottotarkastuksen jälkeen.

Mikäli tontin vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin luovutetaan toiselle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään merkintä- ja käyttösopimuksen ja palveluyhtiön osakkeet uudelle vuokralaiselle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

b) ***Alueellinen jäteyhtiö ja jätteen putkikeräysjärjestelmä***

Vuokralainen on velvollinen järjestämään tontille rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätteen keräyksen (tämänhetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi, pienkartonki ja muovi) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Vuokralainen on jätteen keräystä varten velvollinen kytkemään tontille rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä yhtiö) osakkeenomistajaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki muuta päätä.

Vuokralainen on myös velvollinen tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan yhtiön kanssa

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaista vuokrausta tai valtuutusta koskevasta päätöksestä,
- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja
- käyttösopimuksen ennen tontille toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotettavaksi hyväksymistä.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) tontille tai tonttia palvellen muualle tarkoituksenmukaiseen paikkaan.

Kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä korttelia 10658 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttö- tai keräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen tontilla ja myös tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin 10658 muiden tonttien kanssa mahdollisten yhteisten väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja –syöttöpisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta sekä näiden käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Edelleen vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön tontilla.

Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys ja jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla (korttelikohtainen kierrätyshuone).

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan tontin jätteenkeräyksestä ja jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli tontin vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin luovutetaan toiselle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään jäteyhtiötä/putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle vuokralaiselle mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

c) *Logistiikkasuunnitelmat*

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden (projektinjohtaja Joonas Hakkila, puhelin (09) 310 76693, joonas.hakkila@hel.fi) antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuudella tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

Vuokralainen tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja Kalasataman alueelle laadittua alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin

edustajana logistiikkaoperaattori, ellei vuokranantaja toisin määrää.

Vuokralainen sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös vuokra-alueen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

Mikäli vuokralainen tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä vuokralainen viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisesti vuokralaiselta.

d) ***Ympäristötaiteellinen maksu***

Vuokralainen on velvollinen maksamaan asemakaavassa tontille merkityn rakennusoikeuden mukaisesti kaupungille (kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle) tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

Vuokralainen on velvollinen ottamaan yhteyttä hyvissä ajoin (2 kuukautta) ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista aluerakentamiseen (anni.backman@ hel.fi, p. 09/310 25822) ympäristötaidemaksun indeksitarkistamista ja laskutusta varten sekä ilmoittamaan tontin arvioidun luovutusajankohdan.

20.3 § *Jäteputkijärjestelmään liittyviä ehtoja*

a)

Tonteilla 10658/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ja 10 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön korttelin 10658 alueelle tarvittaessa toteutettavia jätekatoksia tontteja palvelevaa väliaikaista jätteen keräystä ja jätehuoltoa varten.

b)

Tonteilla 10658/6, 7, 8, 9 ja 10 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10658/10 toteutettavaa korttelikohtaista kierrätyshuonetta sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.

c)

Tonteilla 10658/9 ja 10 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10658/10 toteutettavia alueelliseen putkikeräysjärjestelmään kuuluvia syöttöasemia ja syöttöpisteitä

tontteja palvelevaa sekä järjestelmän tarkoittamaa ja hoitamaa jätteen keräystä varten sekä niitä varten toteutettavaa teknistä tilaa.

d)

Tontit 10658/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ja 10 ovat velvollisia keskenään sopimaan mainittujen yhteisen väliaikaisen jätekatoksen, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja -pisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien 10658/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ja 10 kesken asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

20.4 § Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja

Tontin 10658/9 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 ja rakennusluvan edellyttämät 9 autopaikkaa sijoitetaan vuokra-alueelle (tontille 10658/9) toteutettavan rakennuksen maantasokerroksen päädyssä sijaitseviin autotalleihin, jonne ajo ja kulku suoritetaan mainitun tontin kautta. Autopaikoista 1 on liikuntaesteiselle soveltuva. Autopaikat varustetaan sähköauton latauspistein.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun tontin asukkaiden ja liiketilojen käytössä.

20.5 § Yhteinen kulkuyhteys

Tonteilla 10658/8, 9 ja 10 on oikeus käyttää toistensa aluetta asemakaavaan kevyen liikenteen väyläksi merkityillä tontin osilla (pp/h) ajoon, huoltoon ja kulkuun omalle tontille. Ellei muuta perustetta sovita, tontit 10658/8, 9, 10 vastaavat oman vuokra-alueensa/tonttinsa osalta mainitun kulkuyhteyden (pp/h) toteutuksesta, ylläpidosta, korjauksista ja huollosta sekä kustannuksista.

20.6 § Yhteinen leikki- ja oleskelualue

Tonttien 10658/6, 7, 8 ja 9 vuokralaiset/omistajat ovat velvolliset yhteistyössä huolehtimaan, ettei mainittujen tonttien piha-alueita aidata ja että piha-alueet toteutetaan mainittujen tonttien yhteiseen käyttöön leikki- ja oleskelualueeksi. Ellei muuta perustetta sovita, kukin tontti vastaa oman vuokra-alueensa/tonttinsa osalta mainitun yhteisen pihan toteutuksesta, ylläpidosta, korjauksista ja huollosta sekä kustannuksista.

Tonteilla 10658/6, 7, 8 ja 9 on oikeus tarvittaessa kulkuun mainittujen tonttien kautta yhteiselle leikki- ja oleskelualueelle.

20.7 § Vuokra-alueella sijaitseva tulvareitti

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan vuokra-alueella asemakaavaan merkityn vuokra-alueen osan käyttämisen tulvareittinä (tu) sekä kustannuksellaan toteuttamaan maini-

tun vuokra-alueen osan sekä kustannuksellaan pitämään sen kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Mainitulle vuokra-alueen osalle (alueelle) ei saa tehdä veden virtausta estävää rakenteellista estettä (tu).

20.8 § Osto-oikeus

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus seuraavin ehdoin:

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on toteutettu tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti ja kun rakennus on rakennusvalvontapalveluiden toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Kauppahinnan perusteena olevat asuintilan ja liiketilan rakennusoikeuksien markkina-arvot (euroa/k-m²) määräytyvät myyntiajankohdan mukaan, eivätkä ole sidottu tämän vuokrasopimuksen vuokran perusteena käytettyihin vastaaviin rakennusoikeuden arvoihin. Kaupan perusteena käytetään kuitenkin aina vähintään asuintilan ja liiketilan vuokrien määrän perusteena käytettyjä rakennusoikeuden markkina-arvoja.

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m²) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ja/tai poikkeamispäätöksessä ylittää asemakaavan ja asemakaavan muutokseen nro 12375 merkityn tontin yhteenlaskettujen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa edellä mainittua kauppahintaa.

Mikäli osto-oikeutta ei käytetä mainitun viiden vuoden määräajan kuluessa, se raukeaa.

20.9 § Yhteisjärjestelysopimus

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan liitteenä 1 olevaa tonttien 10658/6, 7, 8, 9 ja 10 vuokralaisten välistä yhteisjärjestelysopimusta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupunki on tämän sopimuksen osapuolena vain ja ainoastaan siinä tarkoituksessa, että se hyväksyy omistamiensa tonttien osalta tässä sopimuksessa määritellyt järjestelyt.

Helsingin kaupunki ei vastaa miltään muilta osin po. sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista kuin siitä, että kaupunki sitoutuu tarvittaessa siirtämän tämän sopimuksen oikeuksineen ja velvoitteineen tulevalle vuokralaiselle tai omistajalle.

Samoin kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista ja kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamiseen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

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-aluetta 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-aluetta ei muista syistä saada rakennuskel-

poiseksi 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 rakentamisvelvoitteen 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 2023

Helsingin kaupunki

Asunto Oy Helsingin Meripuisto

LIITTEET

Liite 1 Yhteisjärjestelysopimus

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

koskien tontteja

91-10-658-6
91-10-658-7
91-10-658-8
91-10-658-9
91-10-658-10

28.2.2023

ALLEKIRJOITUSVERSIO

Sisällysluettelo

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS 3

1 Osapuolet 3

1.1 Tontti 91–10–658–6 (jäljempänä ”Tontti 6”) 3

1.2 Tontti 91–10–658–7 (jäljempänä ”Tontti 7”) 3

1.3 Tontti 91–10–658–8 (jäljempänä ”Tontti 8”) 3

1.4 Tontti 91–10–658–9 (jäljempänä ”Tontti 9”) 3

1.5 Tontti 91–10–658–1 0 (jäljempänä ”Tontti 10”) 3

1.6 Helsingin kaupunki (jäljempänä ”Kaupunki”) 3

jota edustaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu (y-tunnus 0201256–6), osoite PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki, ... 3

tonttien 91–10–658–6, 91–10–658–7, 91–10–658–8, 91–10–658–9, 91–10–658-10 omistajana. 3

2 Sopimusalue ja sopimuksen tarkoitus 3

3 Tämän Sopimuksen muuttaminen ja täydentäminen 4

4 Liitteenä olevat piirustukset (tarkennetaan) 4

5 Yleisperiaatteet 5

5.1 MRL 164 §:n mukainen yhteisjärjestelysuunnitelma 5

5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen 5

5.3 Alustava arvio kustannusten jakamisesta ja vastuun alkamisajankohdasta 5

5.4 Mahdolliset väliaikaisratkaisut 6

5.5 Jakokaappi 6

5.6 Katuvalaistus (suunnitelmat tarkentuvat) 6

5.7 Huolto- ja pelastustiet sekä nostopaikat (suunnitelmat tarkentuvat) 6

5.8 Kulkuoikeudet ja yleisessä käytössä oleva tonttien välinen kuja 7

5.9 Lajitteluhuone 7

5.10 Jätteen putkikeräysjärjestelmä 7

5.11 Johdot, putkistot ja laitteet 8

5.12 Liittymät 8

6 Asemakaavamuutokset ja muut viranomaispäätökset 8

7 Korvaukset 8

8 Kiinteistövero 8

9 Vakuutukset 8

10 Sopimuksen liittäminen tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja mahdollinen myöhäisempi rekisteröinti 8

11 Sovellettava laki ja riidanratkaisu 8

12 Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset 9

13 Liitteet 10

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Tämä yhteisjärjestelysopimus (jäljempänä "Sopimus") on tehty xx Osapuolten 2 Dilkä seura

1 Osapuolet

1.1 Tontti 91–10–658–6 (jäljempänä "Tontti 6")
Verkkosaaren Poiju ry y-tunnus 3247031-4, perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun
osoite c/o Kalasatamankatu 22 A 36, 00580 Helsinki
Tontin 91–10–658–6 tulevana vuokraoikeuden haltijana

1.2 Tontti 91–10–658–7 (jäljempänä "Tontti 7")
Taskinen Ryhmä y-tunnus xx, perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun
osoite
Tontin 91–10–658–7 tulevana vuokraoikeuden haltijana

1.3 Tontti 91–10–658–8 (jäljempänä "Tontti 8")
Asunto Oy Helsingin Verkkosaaren Joutsen, y-tunnus 3280292-1,
osoite c/o Apajatie 19, 96800 Rovaniemi
Tontin 91–10–658–8 tulevana vuokraoikeuden haltijana

1.4 Tontti 91–10–658–9 (jäljempänä "Tontti 9")
As Oy Helsingin Meripuisto, y-tunnus 3249576–8,
osoite c/o Korkeanmäentie 5 B, 00730 Helsinki
Tontin 91–10–658–9 tulevana vuokraoikeuden haltijana

1.5 Tontti 91–10–658–10 (jäljempänä "Tontti 10")
Asunto Oy Helsingin Verkkosaarenranta, y-tunnus 3150024-3,
osoite c/o Avain Yhtiöt Oy, Lautatarhankatu 8 B, 00580 Helsinki
Tontin 91–10–658–10 vuokraoikeuden haltijana

jäljempänä "Osapuoli" ("Osapuolet") siten kuin asiayhteys kulloinki

1.6 Helsingin kaupunki")(jäljempänä "Kaupunki
jota edustaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu (y-tunnus 0201256–6), osoite PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki,
tonttien 91–10–658–6, 91–10–658–7, 91–10–658–8, 91–10–658–9, 91–10–658-10 omistajana.

2 Sopimusalue ja sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10658 Osapuolten yhteiseen käyttöön tulevien tilojen ja alueiden suunnittelusta, toteutuksesta, käytöstä, ylläpidosta ja kustannuksista sekä tonttien suunnittelusta ja rakentamisesta niiltä osin kuin Osapuolten hallinnassa olevilla tonttikokonaisuuksilla on joko rakenteelliset, toiminnalliset tai tekniset yhtymäkohdat toisiinsa. Sopimusalue on kuvattu liitteenä 1 olevassa asemapiirroksessa (jäljempänä "**Sopimusalue**").

Osapuolten allekirjoittama Sopimus liitetään tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin, jolloin se sitoo myös em. tonttien / vuokraoikeuksien myöhempiä luovutuksensaajia. Osapuolet toteavat, että tällä Sopimuksella perustettavat oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä, ellei jäljempänä erikseen toisin todeta. Pysyvyydellä tarkoitetaan enintään kunkin tontin vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa, ellei tonttia myydä vuokrasopimuksen osto-optioehdon perusteella Osapuolelle.

Tontti 6, Tontti 7, Tontti 8, Tontti 9 ja Tontti 10 ovat Sopimuksen allekirjoitushetkellä Helsingin kaupungin omistuksessa ja tontit tullaan vuokraamaan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella osto-optioehdoin. Tontin 10 pitkäaikainen vuokrasopimus on allekirjoitettu 24.08.2022. Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupunki on tämän Sopimuksen osapuolena vain ja ainoastaan siinä tarkoituksessa, että se hyväksyy omistamiensa tonttien osalta tässä Sopimuksessa määritellyt järjestelyt. Helsingin kaupunki ei vastaa mistään tästä Sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista, eikä vahingoista, eikä haitoista, eikä mahdollisista muista seuraamuksista, omistamiensa tonttien osalta, vaan velvollisuuksista ja kustannuksista vastaavat po. tonttien nykyiset tai tulevat vuokraoikeuden haltijat. Kaupunki sitoutuu siirtämään tämän Sopimuksen ehtoineen mahdollisille myöhemmin tuleville vuokraoikeuden haltijoille.

3 Tämän Sopimuksen muuttaminen ja täydentäminen

Suunnitelmien keskeneräisyyden vuoksi Osapuolet sitoutuvat täydentämään tätä yhteisjärjestelysopimusta myöhemmin valmistuvien suunnitelmien mukaiseksi. Lisäksi Osapuolet sitoutuvat tekemään ja hyväksymään tähän Sopimukseen kaikki ne lisäykset tai korjaukset, jotka ovat tarpeen yhden tai useamman Osapuolen kiinteistön tarkoituksenmukaisen käytön kannalta, mikäli tällaisella sopimusmuutoksella ei aseteta lisää maksuvelvoitteita tai muulla tavoin heikennetä muiden Osapuolten asemaa.

Sopimusalueen laajuuden ja siitä johtuvan pitkän suunnittelu- ja toteutusaikataulun vuoksi Osapuolet tulevat yhteisesti sopimaan, että sopimusalueella olevat ja sinne perustettavat uudet asunto-osakeyhtiöt/yhtiöt sitoutuvat käsittelemään vuosittain yhtiökokouksissaan tämän sopimuksen muutostarpeet ja hyväksymään edellä kerrotun periaattein sopimukseen tehtävät muutokset tai lisäykset aina siihen saakka, kunnes Sopimusalueen viimeinenkin asunto-osakeyhtiö/osakeyhtiö on valmiiksi rakennettu ja käyttöön otettu. Osapuolet sitoutuvat muutoinkin myötävaikuttamaan toistensa rakennushankkeiden mahdollisimman suotuisaan etenemiseen.

Tämän Sopimuksen Osapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien tonttien, rakennusten ja erityisten oikeuksien osalta myöhemmin siirtyy, ovat velvollisia muuttamaan tätä Sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomaismääräyksen taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän yhteisjärjestelyn muuttamisen tarpeelliseksi tai tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolen luopuessa tonttinsa hallintaoikeudesta ennen kuin ko. tontin rakennusluvan mukaiset työt on aloitettu tai mikäli Osapuoli ei solmi sille varatusta tontista maanvuokrasopimusta Kaupungin kanssa, vapautuu ko. Osapuoli kokonaisuudessaan tämän Sopimuksen mukaisista velvoitteista.

Tämä yhteisjärjestelysopimus ei estä Osapuolia tekemästä kahdenvälisiä rasitesopimuksia kiinteistö- tai rakennusrasitteista, jotka sisältönsä ja merkityksensä puolesta voitaisiin ottaa mukaan tähän Sopimukseen. Osapuolten yhteisenä tavoitteena on kuitenkin sopia ensisijaisesti tässä Sopimuksessa ja tähän Sopimukseen myöhemmin tehtävissä lisäyksissä kaikista niistä yhteisjärjestelyistä, rasitteista tai rasitteenluonteisista asioista, joita Sopimusalueen rakentaminen ja tonttien käyttö edellyttävät.

4 Liitteenä olevat piirustukset (tarkennetaan)

Tämän Sopimuksen liitteenä on yhdeksän (9) liitedokumenttia: sopimusalue (liite numero 1), jakokaappi (liite numero 2), katuvalojen vaijerikiinnitys (liite 3), kaapelipääkotelo (liite 4), lajitteluhuone (liite 5), naapuritontin talliin ajo sekä pelastusalue (liite 6), kevyelle liikenteelle varattu tontin osa (liite 7) ja jätteen imukeräysjärjestelmä (liite 8) sekä arvio lajitteluhuoneen vuosittaisista hoito-, huolto- ja kunnossapitokustannuksista (liite 9).

Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetusija sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

5 Yleisperiaatteet

5.1 MRL 164 §:n mukainen yhteisjärjestelysuunnitelma

Sopimus sisältää Sopimusalueen muodostavien tonttien välisen yhteisjärjestelyn mukaan lukien maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Lisäksi sopimus sisältää eräitä muita yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyviä Osapuolten kesken sovittavia asioita.

Yhteisjärjestelysuunnitelmassa esitetään ne alue- ja tilavaraukset, joita käyttämällä ja joiden avulla alueelle suunnitellut tässä Sopimuksessa sovitut yhteiset rakenteet, käyttö- ja kulkuoikeudet, yhteydet ja toiminnot toteutetaan. Suunnitelmassa on huomioitu Sopimusalueen tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten käyttötarkoitus ja asemakaavan toteutuminen.

5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen

Osapuolet tulevat luovuttamaan toisilleen puolin ja toisin oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, huoltaa, peruskorjata ja uusia hallitsemallaan tontilla tai rakennuksessa olevia tässä Sopimuksessa määriteltyjä toista tonttia tai sillä olevia rakennuksia palvelevia johtoja, putkistoja, laitteita, rakenteita tms. siten kuin tässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.

Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista toiminnan järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavista yhteisjärjestelyistä tai rasitteista ei ole sovittu, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta ja sopimaan tarvittavista yhteisjärjestelyistä ja/tai rasitteista. Yhteisjärjestelyjen ja/tai rasitteiden rakentamis-, ylläpito-, ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen.

Tässä Sopimuksessa lähtökohtana on sovittavien oikeuksien korvauksettomuus, ellei jonkin järjestelyn osalta nimenomaisesti todeta toisin.

5.3 Alustava arvio kustannusten jakamisesta ja vastuun alkamisajankohdasta

Yleisperiaatteena pidetään, että Sopijapuoli vastaa yksin kustannuksellaan vain tätä Osapuolta palvelevan alueen/varusteen suunnittelusta, rakentamisesta, mahdollisesta uudelleenrakentamisesta, peruskorjauksesta sekä huollosta, hoidosta ja kunnossapidosta. Siltä osin, kun alue/varuste palvelee useampaa Osapuolta, jaetaan suunnittelusta, rakentamisesta, mahdollisesta uudelleenrakentamisesta, peruskorjauksesta sekä huollosta, hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset niiden Osapuolten kesken, joita alue/varuste palvelee tässä sopimuksessa sovituin kustannusperustein eli asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa, ellei myöhemmin toisin sovita. Alla olevassa taulukossa on esitetty kustannusjako yhteisjärjestelykokonaisuuksittain.

Vastuu kustannuksiin alkaa kunkin Osapuolen osalta siitä hetkestä, kun Osapuolen hallinnoimalla tontilla sijaitseva asuinrakennus on rakennusvalvontaviranomaisen puolesta hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Tontin 6, Tontin 7, Tontin 8, Tontin 9 ja Tontin 10 väliset yhteisjärjestelyt

	Rakennusoikeus	Kustannusvastuu
91-10-658-6	1750	18,21 %
91-10-658-7	1180	12,28 %
91-10-658-8	1750	18,21 %
91-10-658-9	1180	12,28 %
91-10-658-10	3750	39,02 %
Yhteensä	9610	100,00 %

Tontin 8, Tontin 9 ja Tontin 10 väliset yhteisjärjestelyt

	Rakennusoikeus	Kustannusvastuu
91-10-658-8	1750	26,20 %
91-10-658-9	1180	17,66 %
91-10-658-10	3750	56,14 %
Yhteensä:	6680	100,00 %

Tontin 9 ja Tontin 10 väliset yhteisjärjestelyt:

	Rakennusoikeus	Kustannusvastuu
91-10-658-9	1180	23,94 %
91-10-658-10	3750	76,06 %
Yhteensä:	4930	100,00 %

Mikäli tämän sopimuksen Sopijapuoli aiheuttaa toiminnallaan vahinkoa toiselle Osapuolelle, on vahingon aiheuttanut Sopijapuoli velvollinen korjaamaan ja korvaamaan aiheuttamansa vahingon.

Viranomaisten vaatimien, yhteiseen käyttöön tulevien ja kaikkia Osapuolia palvelevien sopimusten tai esimerkiksi opastetaulujen hankinnasta ja kustannuksista vastataan tämän kohdan vastuujaon mukaisesti.

5.4 Mahdolliset väliaikaisratkaisut

Osapuolet toteavat, että tämän Sopimuksen mukaista rakentamista ei välttämättä voida toteuttaa ilman rakennusaikaisia väliaikaisratkaisuja. Kulloinkin rakentamisvaiheessa olevan Osapuolen vastuulla on kustannuksellaan toteuttaa tarvittavat väliaikaisjärjestelyt.

5.5 Jakokaappi

Selvyyden vuoksi todetaan, että liitteessä 2 esitetystä jakokaapista on tehty oma erillinen sopimus Helen Sähköverkko Oy:n kanssa ja että jokainen tontti vastaa tontillaan sijaitsevan jakokaappi-/muuntamotilan sopimuksesta aiheutuvista kustannuksista.

5.6 Katuvalaistus (suunnitelmat tarkentuvat)

Kaupungilla on oikeus sijoittaa liitteissä 3 kuvatut katuvalaistuksen vaatimat kaapelit, johdot ja muut laitteistot Tontille 8 ja Tontille 10. Kaupunki vastaa kaikista katuvalaistuksen käyttöön liittyvistä kustannuksista.

5.7 Huolto- ja pelastustiet sekä nostopaikat (suunnitelmat tarkentuvat)

Liitteessä 6 on kuvattu pelastusalue, jota Tontilla 8, Tontilla 9 ja Tontilla 10 on oikeus käyttää tonteillaan tapahtuvassa palo- ja pelastustoimessa. Rakentamisesta, mahdollisesta uudelleenrakentamisesta, peruskorjauksesta sekä huollosta, hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista vastataan kohdan 5.3. mukaisesti. Pelastustoimenpiteen aiheuttamisen vaurioiden korjaamisesta ja korjauskustannuksista vastaa se Osapuoli, josta toimenpide on aiheutunut.

5.8 Kulkuoikeudet ja yleisessä käytössä oleva tonttien välinen kuja

Tontilla 8, Tontilla 9 ja Tontilla 10 on oikeus käyttää liitteessä 6 kuvattua kulkuyhteyttä tonteille ajoon.

Liitteessä 7 kuvattu kulkualue on yleisen kävely- ja pyöräliikenteen käytössä. Osapuolet vastaavat kujan rakentamisesta, mahdollisesta uudelleenrakentamisesta, ennallistamisesta, peruskorjauksesta sekä huollosta, hoidosta ja kunnossapidosta, kuten talvikunnossapidosta, sekä jakavat aiheutuvat kustannukset kohdan 5.3. vastuujaon mukaisesti.

Tontti 8 ja Tontti 9 vastaavat omien hankkeidensa rakentamisen aikana siitä, että kulkuyhteys Tontin 10 pysäköintihalliin säilyy ja tonttien välisen kujan käyttö on turvallista.

Tonttien välisen kujan pintavedet ohjataan tontilla 10 sijaitsevaan hulevesikaivoon. Tämän lisäksi osapuolet ovat velvollisia korvauksetta sallimaan vuokra-alueella asemakaavaan merkityn osan käyttämisen tulvareittinä (tu) sekä kustannuksellaan toteuttamaan mainitun vuokra-alueen osan sekä kustannuksellaan pitämään sen kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolten välisistä investointi- ja rakentamiskustannuksista sekä rakentamisen toteutuksesta sovitaan lähtökohtaisesti erillisellä sopimuksella. Yhteisen kujan peruskorjauksesta sekä huollosta, hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista vastaavat tontti 8, tontti 9 ja tontti 10 kohdan 5.3 mukaisesti.

5.9 Lajitteluhuone

Tontille 10 sijoitetaan liitteessä 5 kuvattu Tontin 6, Tontin 7, Tontin 8, Tontin 9 ja Tontin 10 yhteinen jätteiden lajitteluhuone, jota sopijaosapuolilla on oikeus käyttää. Lajitteluhuoneen rakentamisesta, mahdollisesta uudelleenrakentamisesta, peruskorjauksesta sekä huollosta, hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista vastaavat osapuolet kohdan 5.3. vastuujaon mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että uudelleenrakentaminen tulee kyseeseen silloin kun suunnitelmien mukainen käyttöikä umpeutuu tai muussa välttämättömässä tilanteessa, kuten rakennuksen tai sen osan tuhoutuessa tulipalon tai muun vahingon seurauksena.

Tontilla 6, Tontilla 7, Tontilla 8, Tontilla 9 ja Tontilla 10 on pysyvä ja yhtäläinen oikeus käyttää Tontilla 10 sijaitsevassa rakennuksessa sijaitsevaa lajitteluhuonetta (kierrätyshuonetta) sellaisen jätteen keräykseen, jota ei hoideta alueellisella jätteiden putkikeräysjärjestelmällä. Jätehuone ei kuitenkaan ole tarkoitettu esimerkiksi isokokoisten jätteiden (esim. kalusteet) tai poikkeuksellisen painavien jätteiden keräykseen, jotka eivät määränsä tai laatunsa tai muun vastaavan syyn vuoksi sovellu kerättäväksi yhdessä muiden jätelajien kanssa. Osapuolilla on pysyvä ja yhtäläinen oikeus kulkea kierrätyshuoneeseen Tontin 10 kautta.

Kierrätyshuoneen ylläpidosta, huollosta, korjauksesta, peruskorjauksesta ja uusimisesta vastaa Tontti 10, mutta kustannukset jaetaan Tontin 6, Tontin 7, Tontin 8, Tontin 9 ja Tontin 10 kohdan 5.3 vastuujaon mukaisesti, ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n kanssa sovita erikseen muuta lajitteluhuoneen operoinnista ja/tai ylläpidosta ja/tai muusta vastaavasta jäteyhtiön käyttösopimuksessa tai muuten.

5.10 Jätteen putkikeräysjärjestelmä

Selvyyden vuoksi todetaan, että alueellinen jäteyhtiö (Kalasataman jätteen putkikeräys Oy, y-tunnus 2346322-7) toteuttaa ja omistaa alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmään osat, kuten jätteen putkistot, syöttöpisteet, korvausilmaventtiilit sekä jäteputken runkolinjan ja syöttöpisteiden välisen osuuden. Tontti 6, Tontti 7, Tontti 8, Tontti 9 ja Tontti 10 ovat velvollisia korvauksetta sallimaan putkikeräysjärjestelmän toimivuuden edellyttämien järjestelmien osien (kuten putkistot, syöttöpisteet, venttiilit ja muut laitteet) sijoittamisen sekä ylläpidon, huollon, korjauksen, peruskorjauksen ja uusimisen omistamiensa tai hallitsemiensa Tonttien alueella ja Tonteilla sijaitsevien rakennusten rakenteisissa.

Tontti 6, Tontti 7, Tontti 8, Tontti 9 ja Tontti 10 tekevät jäteyhtiön kanssa kukin oman merkintäsopimuksen osakkeiden merkitsemisestä ja maksamisesta sekä käyttösopimuksen jätteen putkikeräysjärjestelmän käytöstä, ylläpidosta, huollosta, korjauksista ja peruskorjauksista ja uusimisesta sekä niihin liittyvistä kustannuksista.

Tontilla 9 ja Tontilla 10 on yhteinen putkikeräysjärjestelmä. Putkikeräysjärjestelmän rakentamisesta, mahdollisesta uudelleenrakentamisesta, peruskorjauksesta sekä huollosta, hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista vastaavat Tontti 9 ja Tontti 10 kohdan 5.3. vastuujaon mukaisesti. Putkikeräysjärjestelmän vaatima jätetila ja jätteen syöttöpisteet sijaitsevat liitteessä 8 esitetysti Tontilla 10.

5.11 Johdot, putkistot ja laitteet

Jätteen putkikeräysjärjestelmän syöttöputki Tontin 8, Tontin 9 ja Tontin 10 välisen kujan paalulaatan päällä.

5.12 Liittymät

Kukin Osapuoli solmii oman vesi-, kaukolämpö-, sähkö- sekä tietoliikenne- ja kaapeli-tv-liittymäsopimuksensa valitsemansa palveluntarjoajan kanssa. Osapuolet vastaavat edellä mainittujen liittymien kustannuksista itsenäisesti.

6 Asemakaavamuutokset ja muut viranomaispäätökset

Osapuolet sitoutuvat siihen, että eivät hae sellaisia asemakaavan muutoksia tai muita viranomaispäätöksiä, joilla tässä Sopimuksessa sovittu yhteisjärjestely lakkaisi ilman, että asiasta on sovittu muiden Osapuolten kanssa.

7 Korvaukset

Tässä yhteisjärjestelyä koskevassa Sopimuksessa sovittavista yhteisjärjestelyistä, rasitteista ja rasitteenluontoisista oikeuksista ei puolin eikä toisin makseta korvauksia, ellei muuta sovita tai ole sovittu.

8 Kiinteistövero

Kukin Osapuoli vastaa oman rakennuksensa kiinteistöverosta yksin kustannuksellaan.

9 Vakuutukset

Kukin Osapuoli on velvollinen ottamaan kiinteistöään koskevan täysarvovakuutuksen. Kukin osapuoli vakuuttaa oman osuutensa liitteessä 7 esitetystä kujasta.

10 Sopimuksen liittäminen tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja mahdollinen myöhäisempi rekisteröinti

Tämä sopimus liitetään Tontin 6, Tontin 7, Tontin 8, Tontin 9 ja Tontin 10 pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ehtona noudatettavaksi.

Mikäli Tontin 6, Tontin 7, Tontin 8, Tontin 9 ja Tontin 10 omistusoikeus siirtyy myöhemmin vuokrasopimuksen osto-optioehdon perusteella Kaupungilta Osapuolelle, niin tällöin omistusoikeuden siirryttyä tällä Osapuolella on oikeus hakea muita Osapuolia enempää kuulematta tämän yhteisjärjestelyn perustamista ja Sopimuksen merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Kirjaamisen kustannuksista vastaavat Osapuolet tämän Sopimuksen kohdassa 5.3 mainittujen kustannusvastuiden mukaisessa suhteessa. Kaupunki ei vastaa miltään osin mainituista kustannuksista.

11 Sovellettava laki ja riidanratkaisu

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Kaikki tähän Sopimukseen liittyvät riitaisuudet, erimielisyydet ja vaateet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sovinnolliseen ratkaisuun, Sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Helsingin käräjäoikeudessa.

12 Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tämä Sopimus sitoo Osapuolia välittömästi sen allekirjoittamisen jälkeen. Tämä Sopimus voidaan allekirjoittaa käyttäen sähköistä allekirjoitusjärjestelmää.

Tätä Sopimusta on laadittu kuusi (6) samasanaista kappaletta, yksi (1) kullekin Osapuolelle.

Verkkosaaren Poiju ry, y-tunnus 3247031-4, perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun
Tontin 91–10–658–6 tulevana vuokraoikeuden haltijana

_____ _____

Taskinen Ryhmä, perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun
Tontin 91–10–658–7 tulevana vuokraoikeuden haltijana

_____ _____

Asunto Oy Helsingin Verkkosaaren Joutsen, y-tunnus 3280292-1
Tontin 91–10–658–8 tulevana vuokraoikeuden haltijana

_____ _____

As Oy Helsingin Meripuisto, y-tunnus 3249576–8
Tontin 91–10–658–9 tulevana vuokraoikeuden haltijana

_____ _____

Asunto Oy Helsingin Verkkosaarenranta, y-tunnus 3150024-3
Tontin 91–10–658–10 vuokraoikeuden haltija

_____ _____

Helsingin kaupunki
Tontin 6, Tontin 7, Tontin 8, Tontin 9 ja Tontin 10 omistajana

_____

tiimipäällikkö
maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
asuntotontit-tiimi

13 Liitteet

1) Sopimusalue
2) Jakokaappi
3) Katuvalojen vaijerikiinnitys
4) Kaapelipääkotelo
5) Korttelin yhteinen lajitteluhuone tontilla 10
6) Tonttien 10658-8 ja -9 taliin ja tontin -10 halliin ajolle sekä pelastukselle varattu alue
7) Julkiselle kevyelle liikenteelle varattu tontin osa
8) Jätteen imukeräysjärjestelmä
9) Arvio lajitteluhuoneen hoito-, huolto- ja kunnossapitokustannuksista (ei sisällä varsinaista jätehuoltoa)

1. SOPIMUSALUE

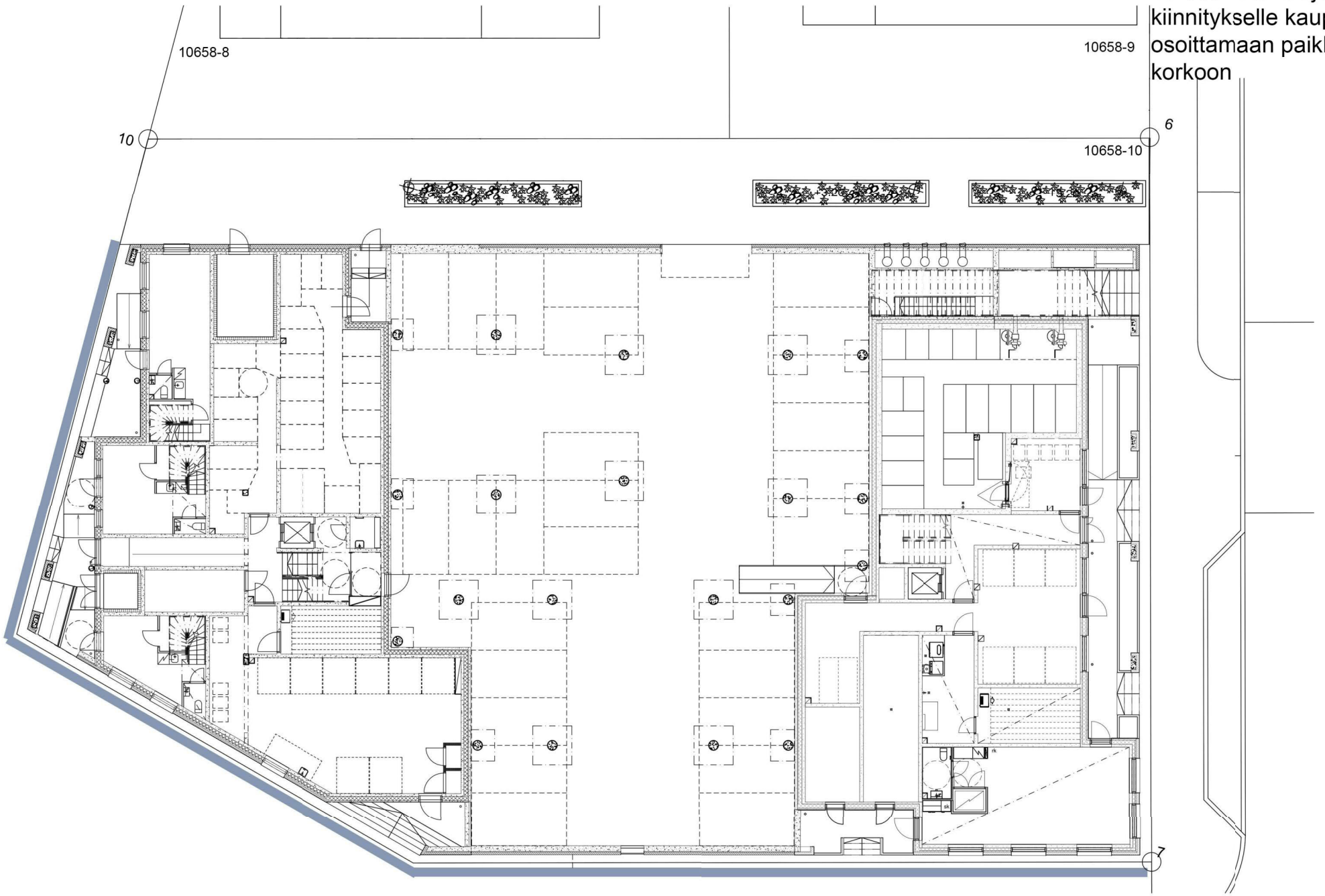
Tontit 6, 7, 8, 9 ja 10

RASITE 2

Jakokaappi yhdyskuntateknistä huoltoa varten

RASITE 3

Varaus katuvalojen vaijeri-kiinnitykselle kaupungin osoittamaan paikkaan ja korkoon

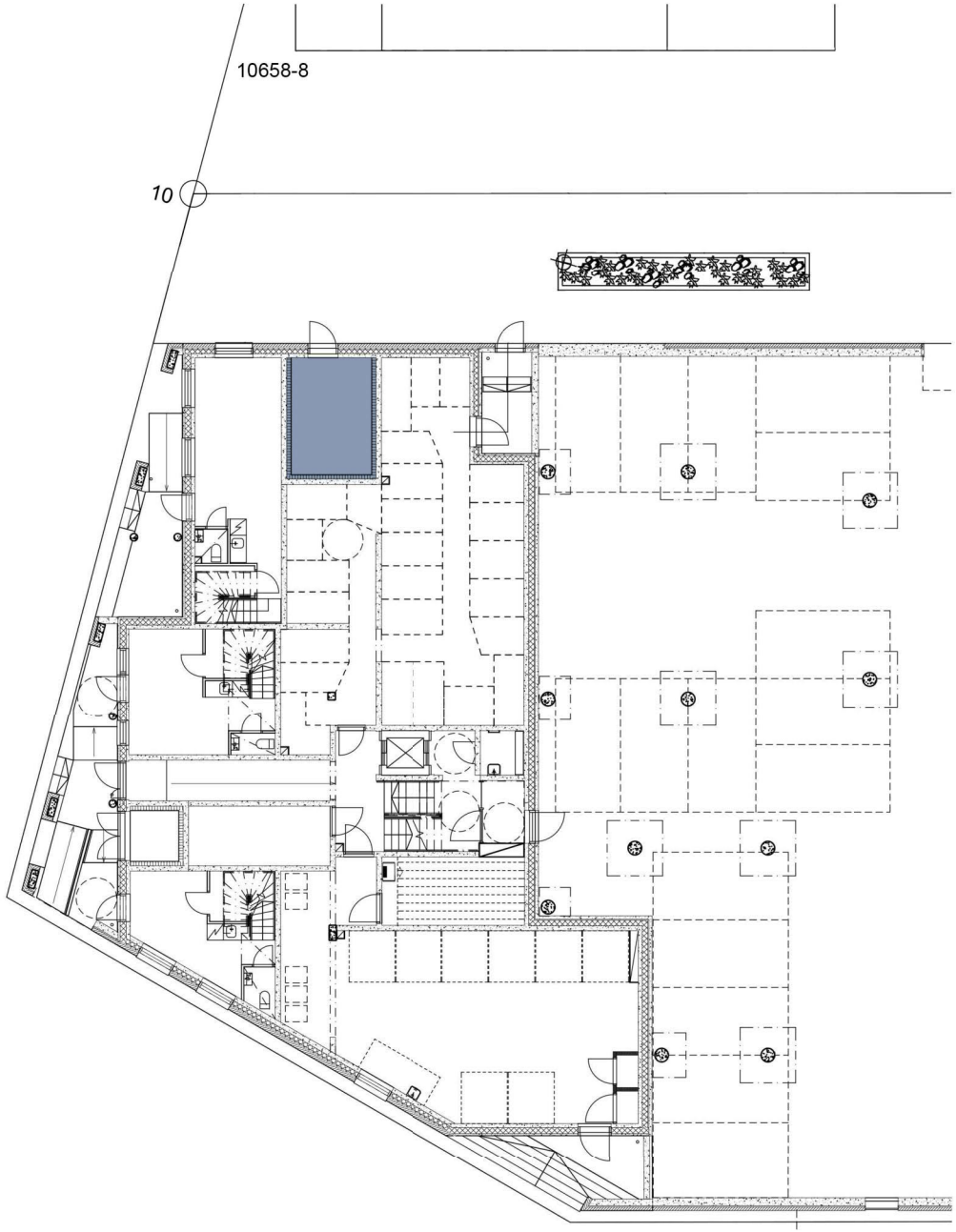


RASITE 4

Varaus kaapelipäätekotelolle
kaupungin katuvaloille

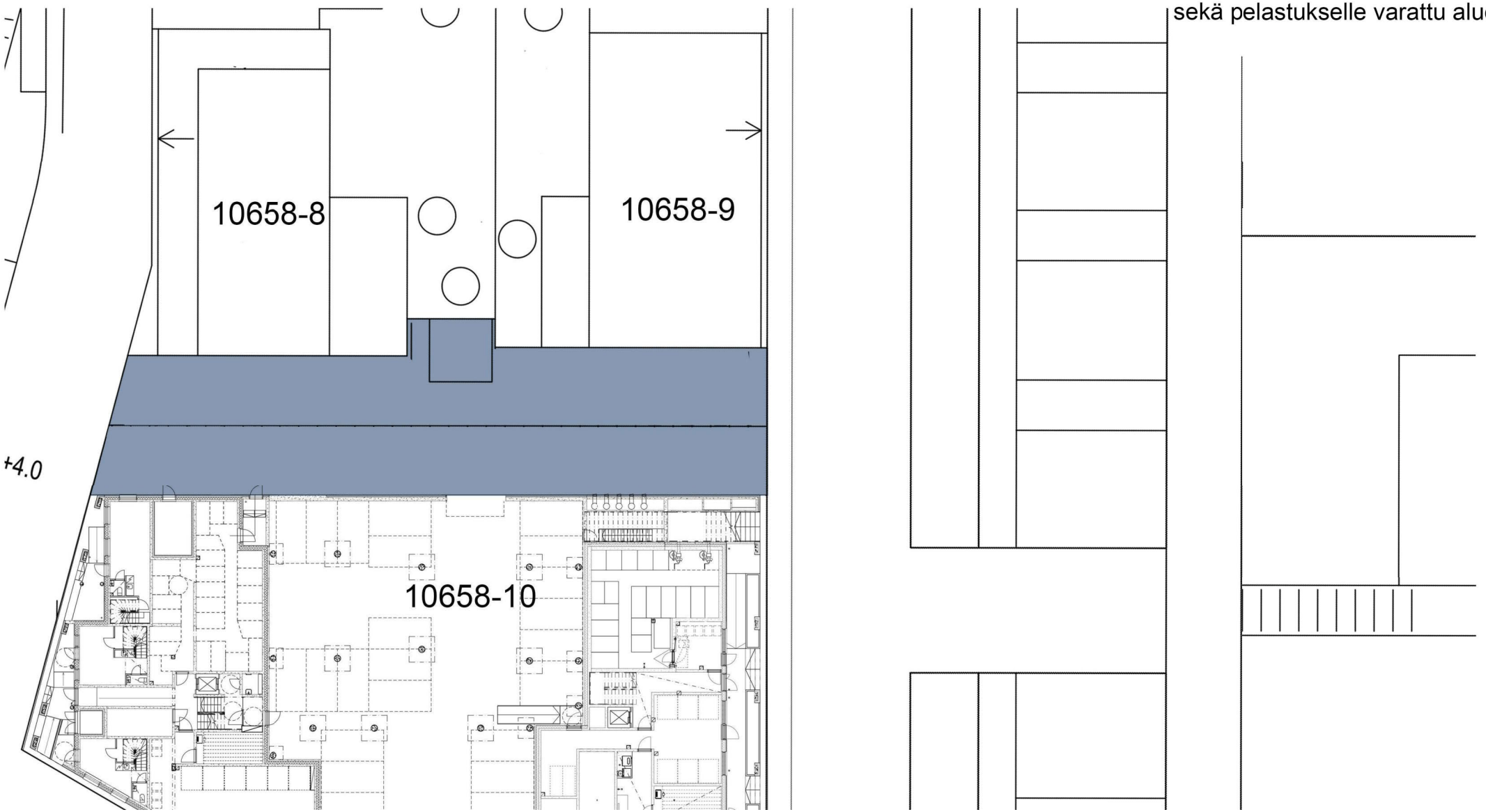
RASITE 5

Korttelin yhteinen lajitteluhuone



RASITE 6

Tonttien 10658-8, -9
talliin ja tontin 10 halliinajolle
sekä pelastukselle varattu alue.



VERKKOSAARENRANNAN LAJITTELUHUONEEN KÄYTTÖKUSTANNUSARVIOT **18.5.2022**

			Kommentti
SIIVOUS	1200	€ / vuosi	Arvio siivouksesta 100 €/krt, siivous 1 krt/kk
SÄHKÖ	100	€ / vuosi	Valaistus, ilmanvaihto
VESI	80	€ / vuosi	Vesipiste
KUNNOSSAPITO	1500	€ / vuosi	Laskennallinen arvio keskimääräisestä vuosittaisesti kunnossapitotarpeesta (korjausmaalaus, ylläpitohuolto, lukitus jne.)
JÄTEHUOLTO	toteutuvien kulujen mukaan		Jäteyhtiön perimät maksut, riippuu oleellisesti tyhjennysvälistä ja lopullisesta asukasmäärästä
Yhteensä	2880	€ / vuosi	Arvio yhteensä 2880 € + jäteyhtiön veloitukset toteutuvan mukaan

Huomiot

Laskelma on arvio, joka perustuu käytettävissä oleviin tietoihin ja huomioitava on, että esim. lajitteluhuoneen siivouskustannukset riippuvat hyvin pitkälti alueen tulevien asukkaiden toiminnasta. Laskelmassa on lyhyesti avattu perusteita käyttökustannuksille.