HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristön toimiala

ASUNTOALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUS NUMERO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	Asunto- ja liiketarkoituksiin, ilman tontinvuokraoikeutta Vuokrauksen tarkoituksesta on lisäksi tarkemmin voimassa, mitä jäljempänä on mainittu
VUOKRANANTAJA Y-TUNNUS	Helsingin kaupunki 201256-6 Kaupunkiympäristön toimiala Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
VUOKRALAISET Y-TUNNUS:	N.N (1/1) perustettavan yhtiön lukuun
VUOKRA-AIKA	1.12.2017 – 31.12.2046

VUOKRA-ALUE

Liitteestä ilmenevät määräalat kiinteistöstä 91-412-1-937. Määräalat ovat suuruudeltaan 4 962 m^2 ja 206 m^2, yhteensä 5 168 m^2.

SOPIMUKSEN EHDOT:

1 §

Vuokra

Tammikuun 1. päivästä 2019 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 787 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2018 saakka 15 197 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.12.2017 - 31.12.2018 perittävä vuokra on 16 463 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä jäljempänä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 410 k-m^2. Selvyyden vuoksi todetaan, että korotukseen ei kuitenkaan oikeuta 80 k-m^2 suuruisen talousrakennuksen tai rantasaunan käyttö liiketiloja (huvilarakennusta) tukevana tilana.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2 §

Lohkomiskustannukset

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin, mikäli vuokra-alue kaavassa osoitettaisiin omaksi ohjeelliseksi tontikseen.

3 §

Siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

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

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

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

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

4 §

Alivuokraus

Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi.

5 §

Vakuudet

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään ( ) euroa.

Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle.

Mikäli 1 §:n mukaista maanvuokraa tarkistetaan, kaupungilla on oikeus kaikissa tapauksissa parhaalla etusijalla oleviin kiinnityksiin.

Panttaussitoumus

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

Jos vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut erääntyneet maksut maksamatta, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Pantin tuotto

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään esimerkiksi huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

Jos vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen perustuvan maksuvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus saada edellä mainittu huoneenvuokra välittömästi huoneenvuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen.

6 §

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia voidaan poikkeamispäätöksen mukaan käyttää asumistarkoituksiin. Lisäksi asemakaavan mukainen käyttö yhdistys- tai muuhun julkiseen tai puolijulkiseen toimintaan on mahdollista.

Vuokrasopimuksen laatimisen hetkellä vuokra-alueella sijaitsevaa huvilarakennusta (300 k-m^2) ja talousrakennusta (80 k-m^2) on tarkoitus käyttää liiketarkoituksiin, mikäli huvilarakennukselle ei saada vuokralaisen suunnitelmien mukaista rakennuslupaa tai vuokralainen ei muutoin päätä ottaa niitä asuinkäyttöön. Näitä rakennuksia koskee jäljempänä 17.5 §:ssä mainittu poisvientivelvoite.

Vuokra-alueella sijaitsevaa 110 k-m^2 suuruista rakennusta tullaan käyttämään asuintarkoituksiin. Tätä rakennusta koskee jäljempänä 17.3 ja 17.4 §:ssä mainitut lunastamista koskevat ehdot. Muihin rakennuksiin sovelletaan 17.5 §:ssä olevaa rakennusten poisvientiä koskevaa ehtoa.

Mikäli vuokralainen ottaa edellä mainitut huvilarakennuksen ja talousrakennuksen asuinkäyttöön, tulee vuokralaisen ilmoittaa tästä vuokranantajalle, jolloin vuokrasopimukseen tehdään rakennusten lunastamista koskeva sopimusmuutos.

Piirustukset ja suunnitelmat

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

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

7 §

Rakentamisvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan peruskorjaamaan vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset asemakaavan / poikkeamispäätöksen ja vuokrasopimuksen ja edellyttämällä ja rakennusvalvontaviranomaisen rakennus- tai muussa luvassa määrittelemällä tavalla sekä vuokranantajan hyväksymien piirustusten mukaan.

Hyväksyttyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava vuokra-alueelle kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Sama koskee peruskorjaamisvelvoitetta.

Edellä mainitusta määräajasta huolimatta vuokralainen on velvollinen viipymättä suorittamaan kustannuksellaan sellaiset korjaus- ja muut toimenpiteet, jotka ovat välttämättömiä rakennusten säilymisen turvaamiseksi.

Rakennusta ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen yhden (1) vuoden kuluessa.

Mikäli rakennus osittain tai kokonaan tuhoutuu korjauskelvottomaksi, eikä vuokra-alueelle saa rakentaa vastaavaa uudisrakennusta, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus välittömästi päättymään.

Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois tuhoutuneen rakennuksen perustuksineen ja muun vuokra-alueella olevan omaisuuden sekä siivoamaan vuokra-alueen tontit-yksikön hyväksymään kuntoon.

Mikäli vuokralainen ei täytä tätä velvollisuuttaan, kaupungilla on oikeus suorittaa mainitut toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja kustannuksella 17 §:n mukaisesti.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamis- / peruskorjaamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus.

8 §

Maa-ainekset ja puut

Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne 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.

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

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee Helsingin kaupungin toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

9 §

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Kaupungin rakennusvalvontapalvelulla on oikeus määrätä, että istutettaviksi määrätyt tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin aidattava.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontapalvelun luvatta kaataa.

10 §

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

Vuokralainen voi eri sopimuksella antaa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi.

11 §

Vuokranantajan Ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueelle rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja vastaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu kaupungin vastuu ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista ja /tai sen jälkeen aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Vuokranantaja ei vastaa missään tapauksessa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

12 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille sekä erikseen kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle.

13 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. 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 pääsy kaikkiin tiloihin.

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

14 §

Yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle tai sen yli.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa varaamaan vuokra-alueelta tilan muuntamoa varten.

15 §

Kunnallistekniikka

Kaupunki rakentaa vuokra-aluetta palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

16 §

Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

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

17 §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

17.1 § Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa

maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle kunnostuksen loppuraportin.

17.2 § Vuokra-alueen siivoaminen

Vuokralainen on kaikissa tapauksissa vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

17.3 § Lunastus

Kun vuokra-aika päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen asuinkäytössä olevat rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi.

Asuinkäytössä olevilla rakennuksilla tarkoitetaan vuokrasopimuksen laatimishetkellä vuokralaisen asuinkäyttöön suunnittelemaa 110 k-m^2:n suuruista rakennusta. Mikäli vuokralainen myöhemmin ottaa myös muita vuokra-alueella olevia rakennuksia asuinkäyttöön, tulee vuokralaisen ilmoittaa tästä vuokranantajalle (tontit-yksikkö), joka hyväksyy muutoksen. Tällöin myös näihin rakennuksiin sovelletaan nyt kyseessä olevaa vuokranantajan lunastusvelvollisuutta (17.3 §) ja jäljempänä olevaa lunastamatta jäävää omaisuutta koskevaa ehtoa (17.4 §).

Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana.

Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Jos vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy kaupungin velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä olevat vuokralaisen rakennukset on kiinnitetty velasta, suorittaa kaupunki, kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa, edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

17.4 § Lunastamatta jäävä omaisuus

Milloin kaupunki on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi vuokra-alueen uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Mikäli rakennuksia ei saa purkaa, on vuokralainen velvollinen luovuttamaan vuokra-alueella olevat rakennukset korvauksetta vuokranantajalle.

17.5 § Rakennusten poisvienti

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa muut kuin edellä mainitut asuinkäytössä olevat rakennukset, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Mikäli rakennuksia ei saa purkaa, on vuokralainen velvollinen luovuttamaan vuokra-alueella olevat rakennukset korvauksetta vuokranantajalle.

17.6 § Toimenpiteiden tekeminen tai teettäminen vuokralaisen lukuun

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä (17 §) mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat lunastushinnasta tai vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva 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

17.7 § Käyttökorvaus

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

18 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi kaupungille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty kaupungille viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

Lisäehdot

19 §

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunkisuunnittelulautakunnan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 11904 koskevaa poikkeamispäätöstä 17.1.2017 (11 §) siinä laajuudessa kuin vuokralainen haluaa käyttää poikkeamismahdollisuutta.

Vuokralainen on muutoin velvollinen noudattamaan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 11904, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan alueellisia rakennustapaohjeita ja muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.

Vuokralainen on velvollinen tontin rakentamisessa noudattamaan kulloinkin voimassaolevaa tontit-yksikön laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (Ohje on viimeksi päivitetty 30.6.2017), ellei vuokranantajan (tontit-yksikkö) kanssa toisin sovita tai tontit-yksikkö toisin määrää.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen sekä vuokra-alueen ja sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvat ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

20 §

Vuokra-alueen suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin, asemakaavoituspalvelun, rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden ja tontit-yksikön kanssa.

21 §

Vuokralainen on tietoinen vuokra-aluetta koskevasta asemakaavasta ja siten esimerkiksi rakennuksia ja piha-aluetta koskevista suojelu- ja vastaavista määräyksistä sekä vuokra-aluetta ympäröivien alueiden käyttötarkoituksista

22 §

Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä ja vuokra-alueen 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.

Katu- ja muiden yleisten alueiden sekä tonttialueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kaupunkiympäristötoimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden kanssa sen määräämin ehdoin.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen kaupunkiympäristötoimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

23 §

Vuokra-alueelle ajetaan asemakaavan tarkoittamalla tavalla kaavaan merkityn Furuvikintien kautta. Furuvikintie on kaavassa osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueen osaksi, jolla kiinteistölle ajo on sallittu (kaavamerkintä pp / t). Furuvikintie on osa kaavaan merkittyä virkistysaluetta eikä siten katualuetta.

Kulkuyhteyden kunnossapidosta (talvikunnossapito mukaan lukien), huollosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista tulee tarvittaessa sopia palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden alueidenkäyttöyksikön kanssa ja kulkuyhteyttä käyttävien muiden kiinteistöjen kanssa. Sopimus toimitetaan vuokranantajan (tontit-yksikön) hyväksyttäväksi, jolloin se liitetään tähän maanvuokrasopimukseen sen osana noudatettavaksi.

Palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden alueidenkäyttö-yksiköllä on oikeus määrätä, että vuokralainen ja muut kulkuyhteyttä käyttävät huolehtivat edellä mainituista asioista kustannuksellaan siltä osin kuin kyse on vuokra-aluetta ja muita käyttäjiä (muut kuin kaupunki) palvelevista toimenpiteistä tai siltä osin kuin kaupunki ei ylläpidä kyseistä kulkuyhteyttä kunnan tarpeisiin.

24 §

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että kiinteistön kiinteistörekisteriotteeseen, jonka määräala tällä sopimuksella vuokrataan, on merkitty tieoikeus kiinteistön 91-412-1-936 (Honkalahti) hyväksi.

Tieoikeuden sijainti ilmenee liitteenä olevasta kiinteistötoimituksen kartasta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kiinteistölle 91-412-1-936 kuljettaessa ei ole käytetty edellä mainitun tieoikeuden mukaista reittiä, vaan tosiasiallinen reitti on syntynyt vuokra-aluekartasta likimäärin ilmenevälle alueelle.

Muodostettaessa kiinteistöstä 91-412-1-936 asemakaavan mukaista tonttia 49099/1 tultaneen kulkuyhteysrasite määrittelemään uudelleen sen tosiasiallisen sijainnin ja suuntauksen mukaisesti. Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannnuksista, mikäli kulkuyhteys määritellään kuitenkin lohkomistoimituksessa tästä poikkeavasti.

25 §

Vuokralaisella on oikeus kulkea laiturialueelle liitteenä olevasta vuokra-aluekartasta ilmenevällä alueella.

26 §

Kaupunki on vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten myynnin yhteydessä myynyt vuokralaiselle vuokra-aluetta palvelevat vesi-, viemäri- ja muut johdot. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan näiden huollosta, ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan johtoja koskevaa Helsingin kaupungin rakennusviraston alueidenkäyttötoimiston päällikön sijoitussuostumuspäätöstä 18.6.2015 (258 §) liitteineen.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tarvittaessa kunnallisteknisiä liittymiä koskevien sopimusten tekemisestä sekä mahdollisten uusien kunnallisteknisten liittymien suunnittelusta ja rakentamisesta.

27 §

Vuokra-alueelle (206 m^2 suuruiselle määräalalle) mahdollisesti kiinnitettävälle laiturille on saatava lupa liikunta-palvelukokonaisuudelta. Sama koskee myös mahdollisesti myynnin yhteydessä ostajalle rakennusten aiemmalta huoneenvuokralaiselta jäävää laituria.

28 §

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta yhdessä viereisten kiinteistöjen sekä tarvittavilta osin myös yleisten alueiden ja muiden lähialueen kiinteistöjen kanssa kustannuksellaan laatimaan po. kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset maankäyttö- ja kaupunkirakenteen tontit-yksikön hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien kiinteistöjen pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Kiinteistöillä ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden alueiden käyttö ja –valvonta -yksikön kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset vuokranantajan (tontit-yksikön) hyväksyttäväksi.

Mikäli mainitut osapuolet eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

29 §

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai vastaavia. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittauspalvelut).

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Mikäli vuokra-alueen asemakaavan ja / tai poikkeamispäätöksen mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tai vastaavien siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tai vastaavien siirtämisestä po. johtojen omistajien kanssa. Lisäksi vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokranantajan (tontit-yksikkö) kanssa johtosiirtojen tms. tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtosiirtoehdot sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtoehdot määrittelee niiden omistaja.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

30 §

Vuokralainen on velvollinen pitämään rakennukset niiden kulloisestakin täydestä arvosta palovakuutettuna.

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan vaatiessa toimittamaan selvityksen voimassa olevasta palovakuutuksesta.

31 §

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

32 §

Aiempi käyttö

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen, peruskorjaamisen tai muutoin vuokra-alueen käytön edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan

neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

33 §

Maanalaisia hankkeita

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

34 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

35 §

Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä vuokrasopimuksessa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta / peruskorjaamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua vuokranantajalle tai kolmannelle.

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

Helsingissä kuun päivänä 20

Helsingin kaupunki

Teuvo Sarin
Kiinteistölakimies
Hallinto- ja lakipalvelut

_____