OSTOTARJOUS

KOHDE: Pientalorakennus osoitteessa Tankomäenrinne (47373/1), ent. Melatie 15, 00950 Helsinki. Rakennus myydään ja tontti vuokrataan

Osoite:	Tankomäenrinne (47373/1)	Postitoimipaikka: 00950 Helsinki

HINTATARJOUS

_____euroa. Ostaja vastaa myös varainsiirtoverosta sekä tontin muodostamis-kustannuksista.

Käyttötarkoitus: Asuinkäyttö

OSTOTARJOUKSEN TEKIJÄN TIEDOT tulevat olla samat kuin kauppakirjassa / maanvuokra-sopimuksessa. Tämä pätee myös jos tarjous tehdään yhtiön tai perustettavan yhtiön lukuun

Nimi/nimet:

Henkilötunnus:

Osoite: Postitoimipaikka:

Puhelin nro:

Ostaja on huolella tutustunut jaettuun myyntimateriaaliin (www.tilakeskus.fi/myydään) ja on tietoinen siitä että tarjous on sitova. Kirjalliset ostotarjoukset liitteineen toimitetaan suljetussa kirjekuoressa tilakeskuksen lomakkeella osoitteeseen Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, Tilakeskus, PL 2213, 00099 Helsingin kaupunki. Käyntiosoite on Sörnäistenkatu 1A, asiakaspalvelupiste 3krs. 00580 Helsinki. Kirjekuoressa on oltava tunnus "47373/1" sekä lähettäjän osoitetiedot. Myös postitse saapuneiden tarjousten tulee olla perillä (huom.) Tilakeskuksessa torstaina 12.12.2013 klo 15.00 mennessä.

Paikka ja aika:

_____ päivänä _____kuuta 2013.

Allekirjoitus:

_____ _____

Nils Smeds

8.11.2013

Asuinpientalo Mellunkylässä, Tankomäenrinteessä – korjattavaksi tai purettavaksi. Rakennus myydään ja tontti vuokrataan.

Osoite:

Tankomäenrinne (entinen Melatie)
00950 Helsinki
Eniro karttalehti 55 DU 80
Kaupunginosa 47 (Mellunkylä)

Ajo-ohje:

Kallvikintie > Rantakiventie > Melatie

Rakennus:

Vuonna 1944 valmistuneessa puurakenteisessa asuinrakennuksessa on kaksi maanpäällistä kerrosta sekä pieni varastotila rakennuksen betoniperustassa. Ensimmäisessä kerroksessa on 2 h + k ja toisessa kerroksessa 2h. Rakennuksen bruttoala on n. 96 m². Huopakatto.

Suojelu:

Kaavassa ei ole suojelumerkintää rakennuksen osalta.

Kunto:

Rakennus myydään **purkukuntoisena.** Ostaja vastaa kustannuksellaan kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisessa tai purkamisessa tarvittavista toimenpiteistä. Vesi-, laho- ja homevaurioita voi esiintyä. Kaupunki ei vastaa vaurioiden korjaamiseen aiheuttamista kustannuksista.

Sähkö:

Rakennus on liitetty kaupungin sähköverkkoon.

Vesi- ja viemäri:

Kunnallistekniikka ei ole. Rakennusvirastossa aloitetaan alueen yleisten alueiden suunnittelua (esirakentaminen, kadut, kunnallistekniikka, viheralueet). Suunnitteluun menee arviolta reilu vuosi. Aikaisintaan rakentaminen alkaa 2015 - 2016.

Lisätietoja saa rakennusviraston katu- ja puisto-osaston investointi-toimistosta.

Liittymät:

Sähköliittymä siirtyy vastikkeetta ostajalle kaupan myötä.

Asemakaava:

Vuokrattavalla tontilla (47373/1) on voimassa 29.6.2012 vahvistettu asemakaava nro 12008. Asemakaavan mukaan tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen (AO). Rakennusoikeus on AO/II/180m² + ta. Tontille on merkitty rakennusala (ta) jolle saa kerrosalan estämättä rakentaa autosuojan, sauna-, työ-, tms. tiloja sisältävän enintään 30m²:n kokoisen yksikerroksisen talous-rakennuksen. Muuta autosuojaa ei saa tontille rakentaa.

Kaavamerkintä: ~pp = Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen osa.

Asemakaava koskevia asioita hoitaa
Timo Karhu, kaupunkisuunnitteluvirasto, puh. 09- 310 37332

Tontti: Rakennuksen ostajalle vuokrataan osoitteessa Tankomäenrinne, 00950 Helsinki, noin 634 m²:n suuruinen tontti (47373/1). Kiinteistölautakunnan päätöksellä vuokra-aika on 30 vuotta jos olemassa olevaa rakennus peruskorjataan. Mikäli rakennus puretaan uudisrakennuksen tieltä niin vuokra-aika on 60 vuotta ja vuokrausperusteet pitää hakea kaupunginvaltuustosta. Maanvuokra määräytyy rakennusoikeuden ja käyttötarkoituksen mukaan. Alustava maanvuokra on noin 4 400 €/vuosi.

Maanvuokrasopimusta koskevia asioita hoitaa:
Kiinteistölakimies Tiina Aitta, tonttiosasto, puh. 310 73 889

Mittaus- ja lohkomiskustannukset: Ostaja vastaa tontin tontinjako-, lohkomis- ja kiinteistörekisteriin merkitsemiskustannuksista yhteensä arviolta 2 400,00 euroa.

Varainsiirtovero: Rakennuksen ostaja vastaa varainsiirtoverosta 4 %

Rakennuksen luovutus: Kaupunki luovuttaa rakennuksen ostajalle siinä kunnossa kun se on esittelytilaisuudessa/ kaupantekohetkellä

Tarjous: Kirjalliset, tilakeskuksen lomakkeella tehdyt sitovat ostotarjoukset, on toimitettava suljetussa kirjekuoressa **torstaina 12.12.2013 klo 15.00** mennessä osoitteella Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, Tilakeskus, käyntiosoitteeseen: Sörnäistenkatu 1 A, 3.krs / asiakaspalvelu, 00580 Helsinki tai postiosoitteella PL 2213, 00099 Helsingin kaupunki. Kuoressa tulee olla tunnus "47373/1" sekä lähettäjän yhteystiedot. Myös postitse lähetettyjen tarjousten on **oltava perillä (huom.) Tilakeskuksessa mainittuna aikana.**

Ratkaisu: Kiinteistöviraston Tilakeskus tulee esittämään kiinteistölautakunnalle hyväksyttäväksi korkeimman tarjouksen. Helsingin kaupunki pidättää oikeuden hylätä tai hyväksyä tehdyt tarjoukset.

Ostajan valinnasta ilmoitetaan kaikille tarjousten jättäneille.

Nils Smeds

8.11.2013

Kauppahinnan maksaminen ja maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen:

Kauppahinta on suoritettava kokonaisuudessaan ja maanvuokrasopimus allekirjoitettava kuukauden kuluessa siitä, kun asiaa koskeva ostajalle osoitettu tieto kiinteistölautakunnan päätöksestä on jätetty postin kuljetettavaksi.

Esittelyt: 14.11, 19.11, 21.11 sekä 27.11 klo 15.00 – 15.30

Yhteyshenkilö Tilakeskuksessa:
Nils Smeds, 09 – 310 40354
arkisin 08.15 – 16.00

Postiosoite
PL 2213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
Tilakeskus
Sörnäistenkatu 1, 3. krs

Puhelin (09) 310 40301
Faksi (09) 310 40380

Sähköposti tilakeskus@hel.fi

Internet www.tilakeskus.fi

Y-tunnus 0201256-6

Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

ASEMAKAAVAOSASTO

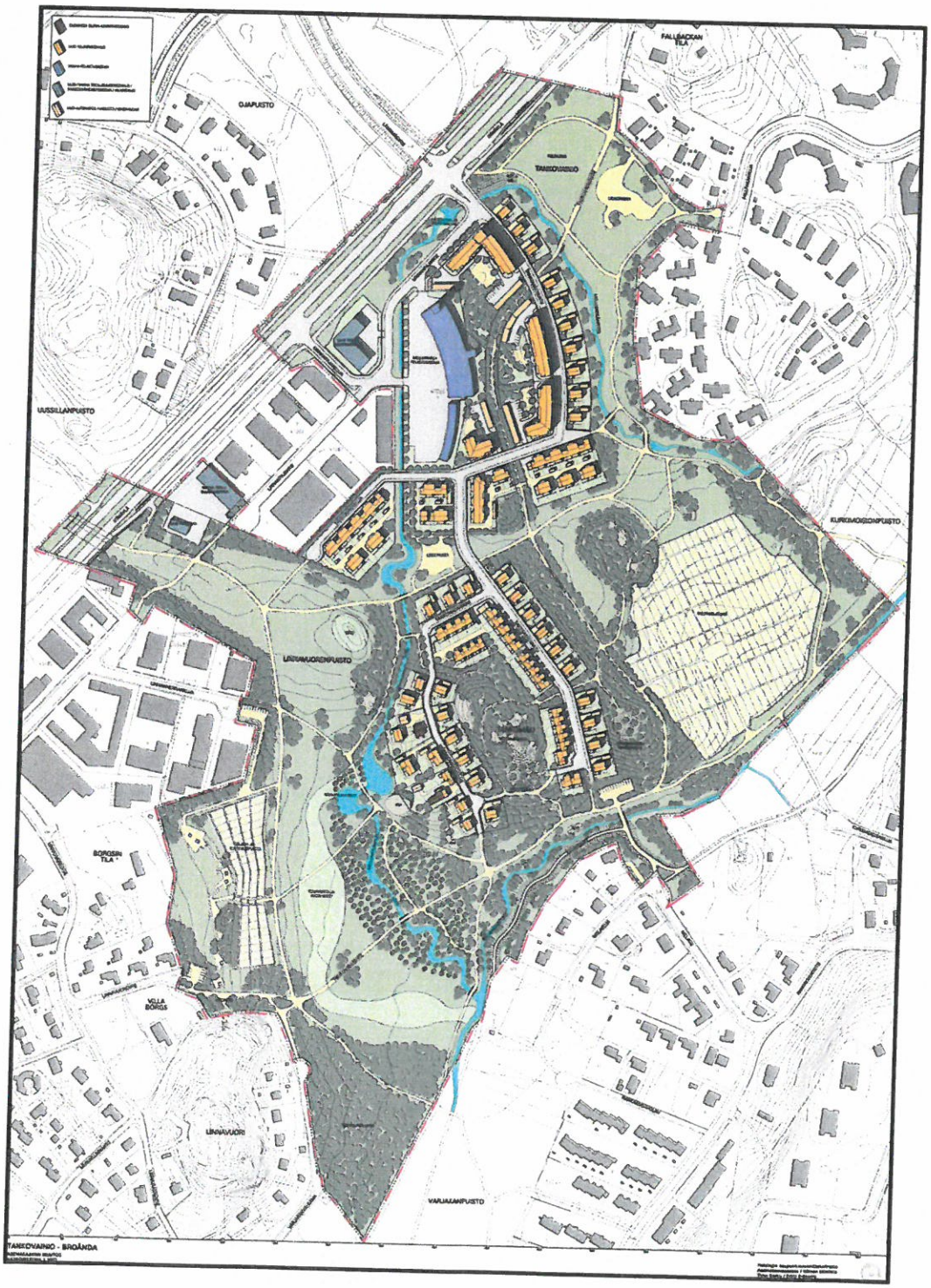
2010:12008

OTE

TANKOVAINIO - BROÄNDA

45. - 47. - 54. Kaupunginosa, Vartiokylä, Mellunkylä, Vuosaari

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Vesihuolto

Alueelle rakennetaan uusi vesijohtoverkko, joka liitetään pohjoisosassa olemassa olevaan 250 mm vesijohtoon ja eteläosassa Melatiellä olevaan 600 mm runkoverkkoon.

Jätevesi

Tankomäen alueen eteläosan jätevedet johdetaan viettoviemäreissä Melatiellä olevaan jätevesiviemäriin ja muiden kiinteistöjen jätevedet johdetaan viettoviemäreissä alueella etelä-pohjoissuunnassa sijaitsevaan 1000 mm jätevesiviemäriin.

Sadevesi

Katu- ja liikennealueiden sadevedet johdetaan viettoviemäreissä ja puretaan alueen puroihin ja johdetaan edelleen Vartionkylänlahteen. Katto- ja perustusten kuivatusvedet ja tonttialueiden sadevedet liikennealueita lukuun ottamatta imeytetään maaperään, mikäli se on mahdollista.

Kaukolämpö

Alueelle rakennetaan uusi kaukolämpöverkosto Linnanpajantiellä olemassa olevassa kaukolämpöverkosta.

Sähkö

Asemakaavan toteuttaminen vaatii yhden uuden jakelumuuntamon rakentamisen alueelle. Alueen pohjoisosan tonteista osa voidaan liittää nykyiseen pelastuslaitoksen tiloissa sijaitsevan muuntamon jakelualueeseen.

Tankomäentien pohjoisosan rakennettavalla katualueelle hylätään keskijännitekaapelia noin 150 metrin matkalla: Korvaava reitti rakennetaan suoraan Länsimäentien suunnasta Tankomäenkadussa. Kaapelisiirtoja jouduttanee tekemään lähellä pelastuslaitosta Tankomäenkadun rakentamisen yhteydessä. Pelastuslaitoksen itäpuolella olevat tontit on vapautettava pienjänniteverkon sähkökaapeleista. Pienjänniteverkon kaapelit palvelevat muutosalueen ulkopuolista sähkönjakelua ja niille korvaavat reitit rakennetaan katujen rakentamisen yhteydessä. Kaapelisiirtojen ja korvaavien reittien kustannusarvio laaditaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Tietoliikenne

Alueen tietoliikenneyhteydet voidaan rakentaa Linnanpajantiellä ja Itäväylällä olemassa olevasta verkostosta.

Jätehuolto

Alueen jätehuolto toteutetaan pääkaupunkiseudun yleisten jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentamiskustannukset

Alueesta on kiinteistöviraston geotekninen osasto laatinut rakennettavuusselvityksen, GEO 11374. Kustannukset on laskettu hintatasossa 2/08. Perustamiskustannuksiin sisältyy yleiskustannuksia 16 %, rakennuttajan kustannuksia 8 % ja arvonlisäveroa 22 %.

Kitkamaa-alueilla rakennukset perustetaan anturoilla tai laatalla kallion tai maan varaan ja lattiat voidaan tehdä kantavina tai maanvaraisina. Kaksikerroksisen asuinrakennuksen perustamiskustannukset ovat noin 90 euroa/k-m^2. Esirakentamistarvetta ei ole.

Savialueilla, missä savikerroksen paksuus on alle 3 metriä, rakennukset perustetaan tukipaaluin kantavan kerroksen varaan tai vaihtoehtoisesti massanvaihdon varaan. Lattiat tulee rakentaa kantavina. Kaksikerroksisen asuinrakennuksen perustamiskustannukset ovat noin 90...125 euroa/k-m^2 perustamistavasta riippuen. Esirakentamiskustannukset ovat arviolta 60 euroa/m^2.

Savialueilla, missä savikerroksen paksuus on yli 3 metriä, tulee rakennukset perustaa paalujen välityksellä kantavan pohjakerroksen varaan ja lattiat tulee tehdä kantavina. Kevyet, paalutetuista rakennuksista irti olevat rakenteet perustetaan syvästabiloinnin tai paalutuksen varaan. Kaksikerroksisen asuinrakennuksen perustamiskustannukset ovat noin 120...170 euroa/k-m^2 paalupituudesta riippuen. Esirakentamiskustannukset ovat arviolta 70...130 euroa/m^2 riippuen stabiloitava kerroksen paksuudesta.

Esirakentamiskustannukset koko alueen osalta ovat yhteenlaskettuna noin 4 miljoonaa euroa.

Painumavaurioille alttiit putkijohdot tulee perustaa teräsbetonilaatan, syvästabiloinnin tai paalutuksen varaan. Piha- ja liikennealueet esirakennetaan syvästabiloimalla.

Kellarirakentaminen on pääsääntöisesti mahdollista alueilla, jossa maanvarainen perustaminen on mahdollista ja kuivatustason sen salliessa.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaavatyön yhteydessä on tehty maastomalliin perustuvia melulaskentoja, joilla on arvioitu melun leviämistä eri meluntorjuntavaihtoehdoilla. Itäväylän vuoden 2035 ennusteliikennemääränä on laskennoissa 30 000 ajoneuvoa/d.

Selvitysten perusteella asemakaavassa on esitetty Itäväylän varteen meluaitoja torjumaan melun leviämistä kaava-alueen asuintonteille ja virkistysalueille. Esteiden korkeus vaihtelee 1,5 metrin melukaiteesta 3,5 metrin meluaitaan. Näitä meluntorjuntakeinoja on aiemmin esitetty myös Itäväylän kehittämisselvityksessä (2002) suojaamaan nykyistä asutusta Fallpakassa. Lisäksi kaavassa on esitetty matalan meluvallin rakentamista Tankomäenkadun ja Itäväylän liittymän läheisyyteen. Meluesteillä saadaan melutasot hyväksyttävälle tasolle sekä asuintonteilla että virkistysalueilla.

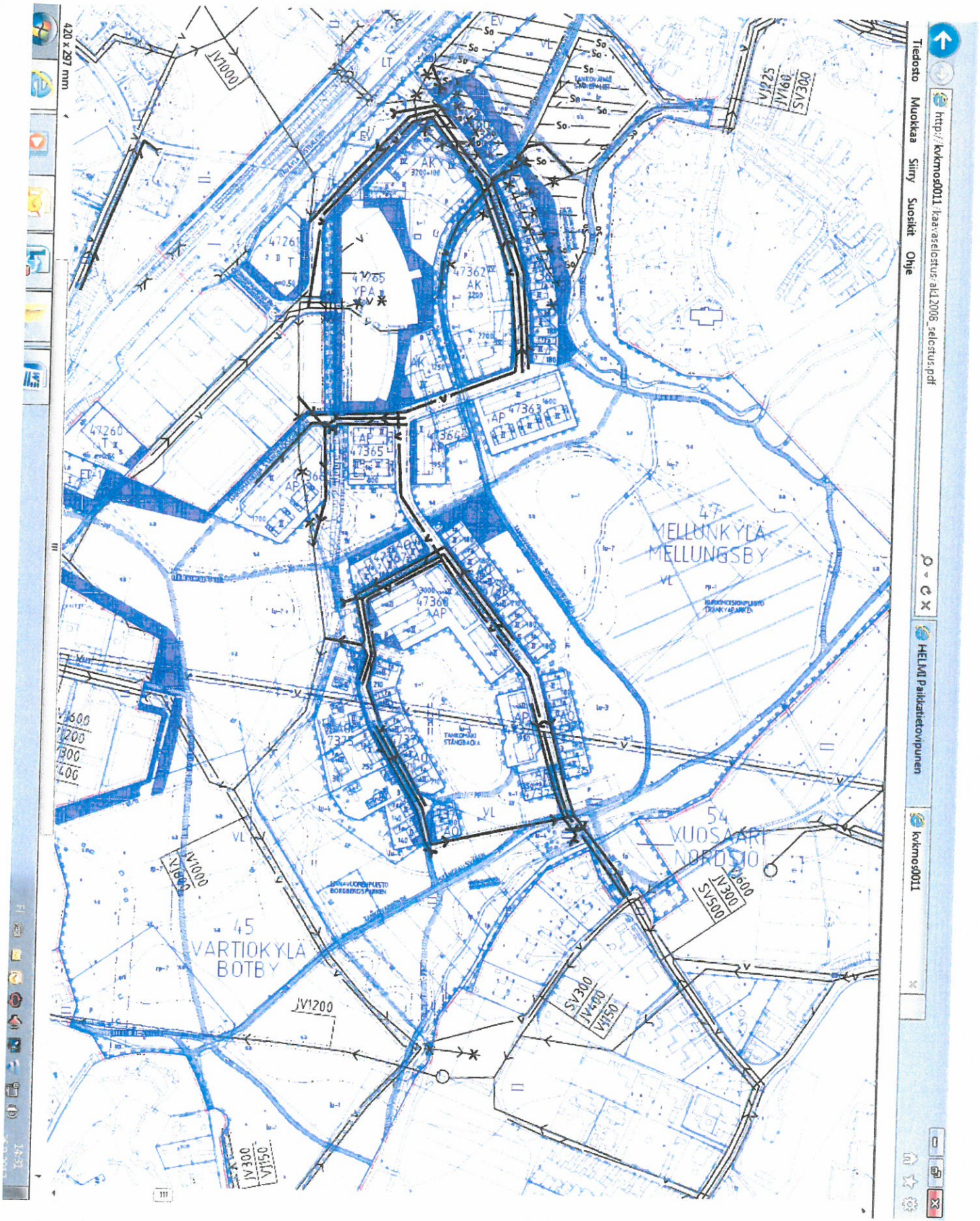
Kaavassa on annettu määräyksiä lähimpänä Itäväylää olevan asuinkerrostalon ja pientalojen rakenteiden ääneneristävyydestä liikennemelua vastaan. Asuinkerrostalolle on lisäksi annettu meluun liittyviä määräyksiä parvekkeiden sijoittelusta sekä huoneistojen suuntautumisesta. Lähimpänä Itäväylää sijaitsevalle pientalotontille on annettu rakennusluvan myöntämiseen ja meluesteen rakentamiseen liittyvä ajoitusmääräys sekä määritelty rakennusalan rajat, joihin talousrakennus on rakennettava kiinni, jotta se suojaisi pihaa melulta mahdollisimman hyvin.

Kaavan asuintontit ovat liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien suhteen riittävän etäällä Itäväylästä.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 14.4.2010 esittää Tankovainion alueelle tulevien uusien katujen nimeksi Tankomäen mukaan Tankomäenkatu (Stångbacksgatan), Tankomäenkuja (Stångbacksgränden) ja Tankomäenrinne (Stångbacksbrinken). Linnanpajantien (Borgsmedjevägen) osa, joka on vanha liittymä Itäväylälle, muuttuu Linnanpajankujaksi (Borgsmedjegränden). Linnanpajantie jatkuu Tankomäenkatuun asti.

Puistossa oleva vanha tie nimetään Tankovainiontieksi (Stångfallsvägen), joka on käytössä oleva nimi. Puronnimien kirjoitusasua korjataan nykyisten oikeinkirjoitussuositusten mukaisesti Mellunkylänpuroksi



Vesihuoltosuunnitelma

TONTTIJAKOKARTTA
TOMTINDELNINGSKARTA

1:500

HELSINKI
HELSINGFORS

TONTTIEN MUODOSTUMINEN - TOMTERNAS BILDNING

N:O	PINTA-ALAT / AREALER m²			KIINTEISTÖ / FASTIGHET	MÄÄRÄALA / OUTBRUTET OMRÅDE
	YHTEENSÄ SUMMA	KIINTEISTÖITTÄIN ENL. FASTIGH.	MÄÄRÄALOITTAIN OUTBR. OMR. (LAK. YHTEINEN UPPHÄVT SAMF.)		
1	634	599		419-1-332	KOIVIKKO
		35		419-2-159	UPPBY

TONTTIJAKOALUEELLA SIJAITSEE KARTOITTAMATTOMIA MAANALAISIA JOHTOJA

KOORDINAATTILUETTELO - KOORDINATFÖRTECKNING

PISTE PUNKT	Y	X	PISTE PUNKT	Y	X
1	59729.380	24386.570	4	59707.860	24373.680
2	59736.075	24359.739	5	59713.900	24382.707
3	59712.790	24353.928			

TONTTIJAKO:
TOMTINDELNING:

KORTTELI/TONTIT: 47373/1
KVARTER/TOMTER:

KAUPUNGINOSA/STADSDEL: 47. MELLUNKYLÄ/MELLUNGSBY

ASEMAKAAVA:
STADSPLAN: N:O 12008/9.5.2012

LASK:
RÄKN: APe

PIIRT:
RIT: HKo

KARTTALEHTI: 5623:9
KARTBLAD: L 5 P 4

KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI:
GODKÄNT BASKARTAN OCH UPPGJORT TOMTINDELNINGEN FÖRORDNAD AV FASTIGHETSINGENJÖREN: 4.9.2012

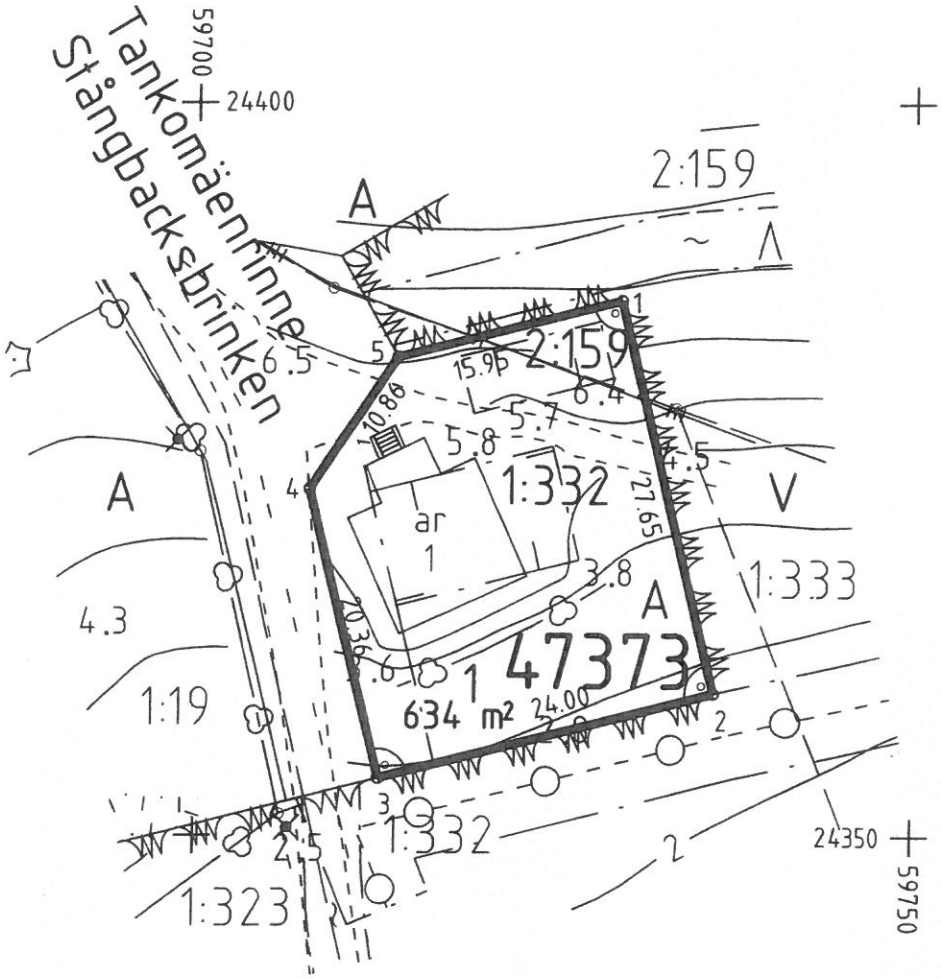
MITTAUSTEKNIKKO:
MÄTNINGSTEKNIKER:

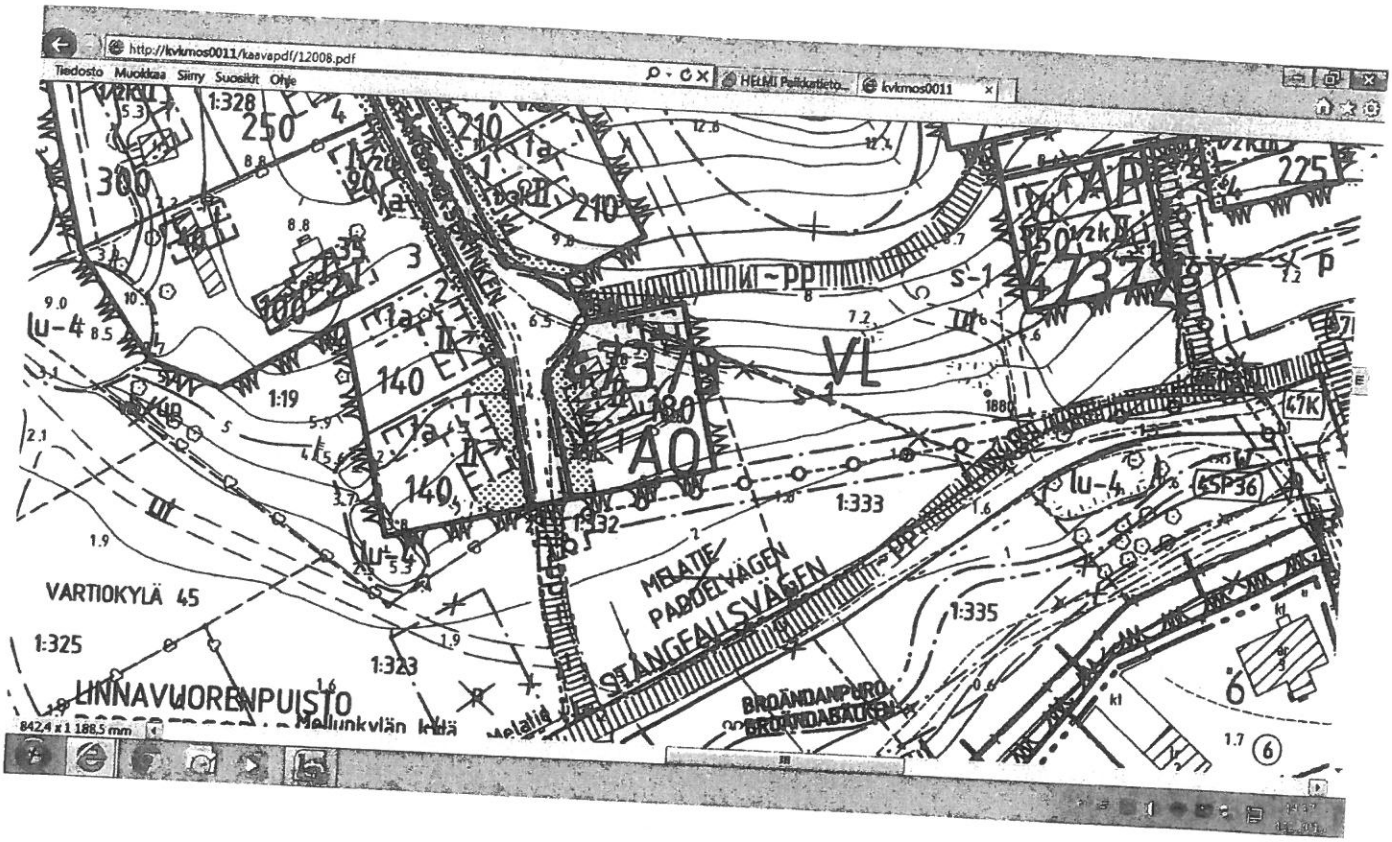
KAUPUNGINGEODEETTI HYVÄKSYNYT:
GODKÄND AV STADSGEODETEN:

ARI LAGERSTEDT

N:O 12201

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsyste
Helsingin kaupungin erilliskoordinaatist
Helsinfors stads lokala koordinatsyste
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: NN




http://kvkmos0011/kaavapdf/12008.pdf
Tiedosto Muokkaa Siirry Suosikit Ohje
HELMI Paikkatieto...
kvkmos0011
VARTIOKYLÄ 45
LINNAVUORENPUISTO
MELATIE
PADDELVÄGEN
STÅNGFALLSVÄGEN
BROÄNDANPURO
BROÄNDABÄCKEN
842,4 x 1 188,5 mm

HELSINGIN KAUPUNKI
KIINTEISTÖVIRASTO

OMAKOTIALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUS NUMERO	
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	
VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	Asuntotarkoituksiin, ilman tontinvuokraoikeutta
VUOKRANANTAJA	Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta
VUOKRALAINEN	
VUOKRA-AIKA	
VUOKRA-ALUE	

Klk 23.10.2001, 792§, 25.4.2006, 294§, 5.12.2006, 787§, 26.6.2007, 455§, Kvsto 25.8.2010, 184§

SOPIMUKSEN EHDOT:

1 §

Vuokra

Tammikuun 1. päivästä alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 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
(a) yhdessä erässä. Eräpäivä on 30.6.
(b) kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.
(c) neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Vuokrasta peritään 31.12.20 saakka % jne.

Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä vuokra on 31.12.00 saakka euroa, jolloin vuokra-ajalta . . - . . perittävä vuokra on euroa jne.

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.

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 Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Hel-

singin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosastolle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Myös entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta Etelä-Suomen maanmittaustoimiston 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.

3 a §

Vuokraoikeuden saa maanvuokrasopimuksen 21 §:n voimassaoloaikana siirtää ainoastaan luonnolliselle henkilölle.

4 §

Alivuokraus

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

5 §

Vakuudet

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston hallinto-osaston 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 kiinteistöviraston hallinto-osastolle.

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 §

Piirustukset

Rakennuspiirustukset sekä muutospiirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

7 §

Rakentamisvelvollisuus

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

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.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

8 §

Maa-ainekset ja puut

Rakennusvirastolla on oikeus korvauksetta kuljettaa vuokra-alueelta pois turve ja ruokamulta ennen rakennustöiden aloittamista.

Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvä ylijäämäkiviaines on kaupungin omaisuutta, joka tulee kuljettaa korvauksetta rakennusviraston osoittamaan paikkaan.

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

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.

Rakennusvalvontavirastolla 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 rakennusvalvontaviraston luvatta kaataa.

10 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito-velvollisuus

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.

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi pilaantunut,

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on puhdistettu ympäristöviranomaisten päätöksen ( ) mukaisesti.

Vuokra-alueen kunnostuksen loppuraportti on sopimuksen liitteenä.

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 kiinteistöviraston tonttiosastolle.

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

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 kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

Lunastus

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

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

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 mää-

rä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä 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.

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. Vuokralainen on velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut lunastamatta jäävää omaisuutta sekä puhdistanut ja siivonnut vuokra-aluetta, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset 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.

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 kiinteistöviraston tonttiosastolle 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.

19 §

Sopimussakko

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

20 §

Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

21 §

Kaupungin lunastusoikeus

Kun vuokraoikeus siirretään vastikkeellisesti muulle kuin avio- tai avopuolisolle, rintaperillisille, ottolapsille, vanhemmille, ottovanhemmille, sisaruksille tai sisarpuolille, luovutuksesta saatava vastike ei saa ylittää tontilla olevien rakennusten, rakennelmien ja istutusten jäljempänä 3 momentissa mainitulla tavalla määriteltyä arvoa. Jos tontti on rakentamaton, vastike ei saa ylittää rakennuksen suunnittelusta, rakennuslupa hakemisesta ja tontin parantamisesta aiheutuneita todellisia kustannuksia.

Jos luovutushinta on sanottua korkeampi, kaupungilla on oikeus maanvuokralain 21 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan oikeus irtisanoa vuokrasopimus ja lunastaa tontilla olevat vuokramiehen rakennukset, rakennelmat ja istutukset jäljempänä 3 momentin mukaisesti määräytyvästä hinnasta.

Edellä tarkoitettu lunastushinta on se hinta, mihin lunastettava omaisuus luovutuksen ajankohtana on arvioitava käyvän hinnan mukaan siinä kunnossa, missä se silloin oli. Lunastushintaa arvioitaessa ei ota huomioon rakennelmia ja laitteita, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen tarkoitukseen eikä ylellisyyslaitteita.

Jos vuokraoikeus tonttiin ja sillä olevat vuokramiehen rakennukset on kiinnitetty velasta, kaupunki suorittaa, kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa, edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etuoikeuden mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokramiehelle.

Vuokramiehen kirjallisesta pyynnöstä, jossa on selvitettävä luovutuksen kohde, kauppahinta ja muut kauppaehdot sekä vuokramiehen osoite, kaupunki on velvollinen etukäteen ilmoittamaan, tuleeko se käyttämään irtisanomis- ja lunastusoikeuttaan, jos vuokraoikeus rakennuksineen kuuden (6) kuukauden kuluessa kaupungin päätöksestä luovutetaan ilmoitetuilla ehdoilla.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 25.8.2010 (184 §) mukaisesti tämä pykälä on voimassa 10 vuotta maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien.

22 §

Aiempi käyttö

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen 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 kiinteistöviraston tonttiosaston 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.

23 §

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.

24 §

Lisäehdot

25 §

26 §

27 §

28 §

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

Helsingissä kuun päivänä 200

Kiinteistölautakunnan puolesta:

Ilkka Kaartinen
kiinteistöviraston hallinto-osaston
osastopäällikkö

Teuvo Sarin
kiinteistöviraston hallinto-osaston
apulaisosastopäällikkö

Todistavat: