2 Vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten omistus- ja hallintaoikeus siirtyy vuokralaiselle kauppakirjan ja tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisella.

3 Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokra-alueen maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan tai tontilla todetaan olevan kerrosalaa enemmän kuin 155 k-m² (esimerkiksi jos vuokra-alueelle kaavamuutoksen tai poikkeamisluvan perusteella siirrettäisiin toinen asuinrakennus).

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa vastaamaan alueen vastaavassa käyttötarkoituksessa olevien uudisrakennusten käypää vuokratasoa tilanteissa, joissa rakennus puretaan tai tuhoutuu ja sen tilalle vuokra-alueelle rakennetaan uusi rakennus.

4 Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 10276 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

5 Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvat ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

6 Vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten korjaamista ja uudisrakentamista koskevat pääpiirustukset (arkkitehtisuunnitelmat) on sen lisäksi, mitä rakennuslupa-asiakirjojen käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä ennen lupahakemuksen jättämistä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Edellä mainitut suunnitelmat ja niiden toteuttaminen on tehtävä ottaen huomioon asemakaavassa rakennusten suojelusta esitetyt määräykset ja periaatteet.

Suunnitelmat on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, kiinteistöviraston ja kaupunginmuseon kanssa.

Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi, vuokra-alueelle rakennetaan lisää kerrosalaa tai vuokra-alueelle siirretään uusi rakennus, muutospiirustukset on esitettävä ennen luvan hakemista kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

7 Rakennuksia ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muuten tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen yhden (1) vuoden kuluessa, mikäli jäljempänä mainitusta ei muuta johdu.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua rakentamisaikaa.

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

Edellä tässä kohdassa sanottu ei koske vuokra-alueella sijaitsevaa heikkokuntoista talousrakennusta. Mikäli vuokralainen haluaa purkaa mainitun talousrakennuksen, vuokralainen on velvollinen hakemaan purkamiselle tarvittavat luvat sekä suostumukset.

8 Mikäli rakennus osittain tai kokonaan tuhoutuu korjauskelvottomaksi, eikä alueelle saa rakentaa vastaavaa uudisrakennusta, vuokralaisella on oikeus irtisanoa 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 tonttiosaston hyväksymään kuntoon.

Mikäli vuokralainen ei täytä tätä velvollisuuttaan, kaupungilla on oikeus suorittaa mainitut toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja kustannuksella 17 §:n 11 ja 12 momentin mukaisesti.

9 Milloin rakennusta ei saa purkaa, vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokrasuhteen päättyessä 17 §:n muita kuin rakennuksen purkamista koskevia ehtoja.

Rakennuksen purkamisen estyessä vuokranantaja on myös velvollinen vuokrasuhteen päättyessä lunastamaan itselleen vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen 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 § 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy vuokranantajan 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 vuokranantaja, 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.

10 Vuokralainen on velvollinen pitämään rakennuksen sen kulloisestakin täydestä arvosta palovakuutettuna.

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan vaatiessa toimittamaan selvityksen voimassa olevasta palovakuutuksesta.

11 Vuokralainen on velvollinen huolellisesti hoitamaan vuokra-aluetta rakennusviraston antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti ja pitämään sen jatkuvasti siistissä ja hoidetussa kunnossa.

12 Vuokralainen on velvollinen rajaamaan vuokra-alueen matalalla ympäristöönsä sopivalla puusäleaidalla tai vapaasti kasvavalla yhtenäisellä pensasaidalla. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan aidan rakentamista, hoidosta, kunnossapidosta, korjauksesta sekä uusimisesta.

13 Vuokralaisella on oikeus korvauksetta käyttää vuokra-alueen ulkopuolella puistoalueella sijaitsevaa vuokra-alueelle johtavaa kulkuyhteyttä vuokra-alueelle tapahtuvaa kulkua ja ajoa varten. Mainittu kulkuyhteys on merkitty liitteeseen 2.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan edellä mainitun kulkuyhteyden kunnossa- ja puhtaanapidosta, talvikunnossapito mukaan lukien. Vuokralainen on velvollinen sopimaan asiasta tarkemmin rasitteenluonteisella sopimuksella rakennusviraston palveluosaston kanssa.

Mainittuun sopimukseen tulee sisällyttää mm. seuraavat ehdot:

Yhteyden toteuttaminen ja/tai käyttö ei saa estää ja/tai rajoittaa puiston tai sillä olevan yhteyden asemakaavan mukaista käyttöä yleisenä alueena, eikä muutoinkaan luoda vaikutelmaa puiston tai yhteyden yksityisyydestä. Yhteyden käyttö muuhun kuin vuokra-alueelle suoritettavaan ajoon ja kulkuun on kielletty. Yhteyttä ei saa käyttää ajoneuvojen pysäköintiin. Puiston yleistä käyttöä ei saa estää eikä kulkua rajoittavia liikennemerkkejä saa asentaa.

Yhteys on jatkuvasti pidettävä siistinä ja muutoinkin käyttötarkoitustaan vastaavassa kunnossa siten, ettei se aiheuta vaaraa tai vahinkoa alueella liikkuville, eikä heikennä yleistä viihtyvyyttä ja/tai kaupunkikuvaa.

Vuokralainen vastaa kaikista mahdollisista vahingoista, joita edellä mainittujen velvoitteiden laiminlyönti, talvikunnossapidon laiminlyönti mukaan lukien, kaupungille tai kolmannelle aiheuttaa.

14 Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-aluetta koskevista mahdollisista muistakin rasitteenluonteisista asioista, rasitteista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston palveluosaston kanssa. Mainitut sopimukset tulee liittää vuokra-alueen tai tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate).

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista sopimuksista aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

15 Vuokralainen on hallinnut huoneenvuokrasopimuksen perusteella vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia 1.11.2004 alkaen ja siten hallinnut tosiasiassa vuokra-aluetta vastaavaa pihapiiriä mainitusta

päivästä alkaen. Ennen tämän maanvuokrasopimuksen tekemistä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli maaperässä todetaan pilaantuneisuutta, tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteyttä tonttiosastoon. Jos pilaantuneisuuden voidaan osoittaa tapahtuneen ennen 1.11.2004, vastaa tonttiosasto pilaantuneisuudesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista edellyttäen, että tonttiosastoon on oltu yhteydessä ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Muissa tapauksissa vuokralainen vastaa pilaantuneeseen maaperään ja sen kunnostamiseen liittyvistä kaikista kustannuksista.

16 Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen (tarkoittaa myös esim. tontille mahdollisesti siirrettävää rakennusta) 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 ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

17 Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään puistoalueen johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittausosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella huomioiden kuitenkin asemakaavan piha-alueita koskevat määräykset, mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi vuokranantajaan.

Helsingin kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

18 Jos vuokra-alueesta voidaan myöhemmin muodostaa oma, lohkottavissa oleva tontti, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin.

19 Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Vuokranantaja ei vastaa muutoinkaan vuokra-alueen tai vuokralaisen hankkeen toteuttamisesta tai käytöstä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

20 Mikäli vuokrasuhde päättyy kesken vuokrakauden vuokranantajasta riippumattomasta syystä, vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranantajalta korvausta kärsimästään vahingosta.

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

22 Muutoin noudatetaan soveltuvin osin asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykäliä 1.1-4 §, 6-7 §, 11.1–4 § ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettynä.