Liite 1
sopimusehdot (2-21)

Suutarila, tontti 40097/2
A1140-568, HEL 2015-010487

2

Vuokra-alueella sijaitsevien rakennuksen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät vuokralaiselle rakennuksia koskevan kauppakirjan ja tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisella.

Vuokralainen on velvollinen toteuttamaan vuokra-alueelle vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

3

Vuokralainen on velvollinen rakentamaan asemakaavan muutoksen nro 11749 mukaisen uudisrakennuksen (R2) vuokra-alueelle asuntotarkoitukseen kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita.

Vuokralainen on velvollinen välittömästi ilmoittamaan vuokranantajalle (kiinteistöviraston tonttiosastolle) mainitun uudisrakennuksen (R2) rakentamisen aloittamisesta muun muassa vuokran laskuttamista ja perintää varten.

4

Vuokralainen saa käyttää vuokra-aluetta (tontti 40097/2) väliaikaiseen vastaanottokeskustoimintaan. Vuokralaisen on velvollinen huolehtimaan tämän maanvuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan em. toiminnasta huolimatta.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki vastaanottokeskustoimintaa varten tarvittavat viranomais- ja muut luvat sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä. Edelleen vuokralainen vastaa kaikesta siitä vahingosta, mitä em. toiminnasta saattaa aiheutua vuokranantajalle tai kolmannelle.

5

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-aluetta (tontti 40097/2) koskevaan 7.9.2015 päivättyyn rasitustodistukseen (liite 3) on 18.11.2014 merkitty muuna muistutusasiana maininta hallintopakkopäätöksestä (Tunnus: 40-0068-13-

HAL, Rakennuspaikka: Suutarila, 91-40-97-2, Pallomäentie 2, Kiinteistönhaltija: Helsingin kaupunki / Kiinteistövirasto / Tilakeskus) (liite 4), jolla rakennuslautakunta (11.11.2014, 372 §) päätti velvoittaa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kunnostamaan asemakaavassa suojellun rakennuksen sakon uhalla 1.12.2015 mennessä.

Vuokralainen on edelleen tietoinen, että em. hallintopakkopäätöksessä asetetut velvoitteet ja uhat siirtyvät luovutuksensaajaa velvoittaviksi, kun kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan.

6

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11749 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen rakentamisessa noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (Ohje viimeksi päivitetty 31.3.2015), ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita tai tonttiosasto toisin määrää.

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

7

Vuokra-alueella sijaitsevien ja sinne toteutettavien rakennusten (R1 ja R2) korjaamista ja/tai uudisrakentamista koskevat suunnitelmat (pääpiirustukset) on sen lisäksi, mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan tai vastaavan hakemista vuokranantajan (kiinteistöviraston tontti-osaston) hyväksyttäväksi.

Mikäli vuokrasuhteen aikana esimerkiksi vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai vuokra-alueelle rakennetaan lisää kerrosalaa, muutospiirustukset on esitettävä etukäteen ennen luvan hakemista vuokranantajan (tonttiosaston) hyväksyttäväksi.

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

Suunnitelmat on tehtävä suojellun rakennuksen (R1) osalta yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

8

Tontille toteuttavaa uudisrakennusta (R2) eikä sr-2 merkinnöin suojeltua rakennusta (R1) saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa. Jos em. rakennukset osaksi tai kokonaan palavat tai muuten tuhoutuvat, ne 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.

9

Mikäli sr-2 merkinnöin suojeltu rakennus (R1) osittain tai kokonaan tuhoutuu korjauskelvottomaksi, eikä alueelle saa rakentaa vastaavaa uudisrakennusta, vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus välittömästi päättymään, mikäli vuokra-alueella sijaitsevan uudisrakennuksen (R2) osalta vuokrasuhteen jatkamista ja vuokrasopimuksen tarkistamista vastaamaan muuttuneita olosuhteita ei voida pitää vuokralaisen kannalta kohtuuttomana.

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.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrasuhteen päättyessä uudisrakennuksen (R2) osalta noudatetaan 17 §:n lunastamista koskevia ehtoja.

10

Milloin sr-2 -merkinnöin suojeltua rakennusta (R1) ei saa purkaa, vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokrasuhteen päättyessä 17 §:n muita kuin rakennuksen purkamista koskevia ehtoja.

Tällöin mainitun rakennuksen purkamisen estyessä vuokranantaja on myös velvollinen vuokrasuhteen päättyessä lunastamaan itselleen vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen (R1) ja uudisrakennuksen (R2) vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi edellyttäen, että rakennukset ovat olleet vuokrasuhteen päättyessä asuinkäytössä.

Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Sopijapuolet pyrkivät ensisijaisesti sopimaan edellä mainitusta teknisestä nykyarvosta neuvotteluteitse. Ellei tämä onnistu, teknisen nykyarvon vahvistaa ulkopuolinen asiantuntija.

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.

11

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

12

Vuokralainen on velvollinen pitämään suojellun rakennuksen (R1) sen kulloisestakin täydestä arvosta palovakuutettuna.

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan vaatiessa toimittamaan selvityksen voimassa olevasta palovakuutuksesta.

13

Vuokralaisen on hoidettava vuokra-aluetta ja sillä olevia rakennuksia kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon julkaisemien rakennusten suojeluohjeiden ja lähiympäristön hoito-ohjeiden mukaisesti.

14

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan kolmen (3) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien peruskorjaamaan vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen (R1) julkisivut, vesikaton ja muut ulkorakenteet ja laitteet sekä siistimään pihapiirin vuokranantajan (kiinteistöviraston tonttiosasto) hyväksymään kuntoon.

Vuokranantaja (kiinteistöviraston tonttiosasto) järjestää velvoitteen täyttämisen toteamiseksi vuokra-alueella katselmuksen vuokralaisen ilmoituksesta. Mainittu velvollisuus katsotaan suoritetuksi, kun rakennuksen julkisivut, vesikatto ja muut ulkorakenteet sekä laitteet on peruskorjattu ja piha siistitty suojelumääräykset huomioiden siten, että rakennus laitteineen ja rakenteineen sekä sen pihapiiri näyttävät kaupunkikuvassa siistiltä ja huolitellulta.

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

15

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 asiasta sopimiseksi vuokranantajaan (kiinteistöviraston tonttiosasto). Tällöin vuokranantaja vastaa vuokralaiselle vakiintuneiden periaatteiden mukaisesti maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Edellä mainittu vuokranantajan vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan muutoksen nro 11749 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi. Mikäli maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa vuokralainen kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Edellä mainittu ei koske vuokralaisen 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, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

16

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta yhdessä viereisten tonttien sekä tarvittavilta osin yleisten alueiden osalta rakennusviraston kanssa sekä muiden lähialueen kortteleiden tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteen-luonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus /sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksessa on tällöin muun ohella sovittava tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, irtainvarastotilojen, väestönsuojatilan, pelastusteiden, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien käytettävyydestä, 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 edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

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

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

17

Asemakaavan muutoksessa nro 11749 vuokra-alueen osalle merkityllä uudisrakennusta varten varatulla rakennusalalla sijaitsee kunnallisteknisiä johtoja (kaukolämpöjohto) liitteen 2 mukaisesti.

Em. kaukolämpöjohdon sijoittuminen rakennusalan poikki tulee huomioida vuokra-aluetta ja uudisrakennuksen toteuttamista suunniteltaessa. Uudisrakennus tulee toteuttaa siten, että johtosiirtoa ei tarvitse tehdä, ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita.

18

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

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella. Mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä vuokran-antajan (kiinteistöviraston tonttiosasto) sekä po. johtojen omistajien kanssa. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja. Sama koskee alueella sijaitsevia käytössä olevia valopylväitä, valaisimia sekä muita vastaavia laitteita ja rakenteita. Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen tontin rakentamisen aloittaminen tai rakentaminen viivästyy mahdollisista kunnallisteknisten johtojen tai viemärien tai vastaavien siirroista johtuen.

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.

20

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

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

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

Muutoin noudatetaan soveltuvin osin asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykäliä 1.1-4 §, 6.1 §, 7§, 11.2–4 § ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettynä.