LYHYTAIKAINEN VUOKRAUS RAKENNUSLUVAN HAKEMISTA VARTEN

1. Vuokranantaja:

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta. Vuokranantajalla tarkoitetaan myös kiinteistöviraston tonttiosastoa.

2. Vuokralainen:

Yhteisesti määräosin Fastighets Ab Majsporten (Y-tunnus 1026748-9) (4 925/6 150) ja Fastighets Ab Arcadahallen (Y-tunnus 2793037-1) (1 225/ 6 150) (Y-tunnus:).

3. Vuokra-alue:

Helsingin kaupungin . kaupunginosan ( ) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro mukaisen korttelin ohjeellista kaavatonttia vastaava alue (pinta-ala noin m^2, os.)

tai

Helsingin kaupungin . kaupunginosan ( ) korttelin hyväksytyn tonttijaon nro mukainen tontti (pinta-ala m², os.).

tai

Helsingin kaupungin 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin 21677 tontti/tontit 5 (kiinteistötunnus 91-21-677-5, pinta-ala 3 604 $m^{2,}$ os. Kyläsaarenkuja).

3.1 Vuokra-aluekartta: Ei ☒ Liitteenä ☐

4. Vuokraustunnus: A2121-13

5. Käyttötarkoitus:

Rakennusluvan hakeminen ☒

Rakennusluvan hakeminen ja maanrakennustöiden suorittaminen ☐

6. Vuokra- ja irtisanomisaika:

Vuokra-aika on 1.5.2017-30.4.2018 (yksi (1) vuosi).

Vuokraus on määräaikainen, ja se päättyy ilman eri ilmoitusta vuokra-ajan päättyessä.

Vuokranantajalla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa vuokrasopimus päättymään 2 viikon kuluttua irtisanomisilmoituksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantiin sovelletaan, mitä yleisten vuokrausehtojen 9.7 §:ssä on määrätty. Irtisanomisilmoitus annetaan kirjallisesti.

Ellei erikseen toisin ole määrätty, tämä vuokraus päättyy ilman eri ilmoitusta, kun vuokra-aluetta koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa tai tontin muu luovutusasiakirja allekirjoitetaan.

7. Vuokra:

11 990 euroa koko vuokra-ajalta (vastaa 2 kuukauden vuokraa).

Mikäli vuokralaiselle myönnetään tällä vuokrasopimuksella tai vastaisuudessa annettavalla erillisellä kiinteistöviraston tonttiosaston kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (ks. kohta 5), peritään vuokraa kuitenkin jokaiselta kuukaudelta ja vuokra on **5 995 euroa/kuukausi**. Mikäli oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen myönnetään em. tavalla vastaisuudessa annettavalla ilmoituksella, kuukausittainen vuokranmaksuvelvoite alkaa kiinteistöviraston tonttiosaston ilmoittamasta ajankohdasta.

7.1 Vuokranmaksu:

Vuokra maksetaan viimeistään laskuun merkittynä eräpäivänä.

Ellei vuokraeriä tai muita vuokrasopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille saataville eräpäivästä lukien maksupäivään saakka viivästyskorkoa ja perimispalkkiota kaupungin vahvistaman perusteen mukaan.

8. Vuokrausehdot:

Tässä vuokrauksessa noudatetaan edellä mainittuja ja jäljempänä esitettyjä (A) yleisiä vuokrausehtoja sekä mahdollisia jäljempänä esitettyjä (B) erityisiä vuokrausehtoja.

9. Sopimussakko:

Mikäli vuokralainen ei noudata tämän sopimuksen ehtoja, vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa.

10. Vahingonkorvaus:

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

(A) Yleiset vuokrausehdot

1§ Siirto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

2 § Alivuokraus

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

3 § Varauspäätöksen noudattaminen

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-aluetta koskevaa kaupungin varauspäätöstä liitteineen ja sitä mahdollisesti tarkentavia päätöksiä, ellei erikseen toisin ole sovittu.

3.1 § Hankkeen rahoitus- ja hallintamuoto

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan vuokra-alueelle alla olevan vaihtoehdon/olevien vaihtoehtojen mukaisen hankkeen/mukaiset hankkeet.

F

A) Vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja
B) Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja
C) Vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I –ehdoin
D) Vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas II –ehdoin
E) Vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja
F) Valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntoja
G) Valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) nuorisoasuntoja
H) Valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja
I) Valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja
J) Velvoiteautopaikkoja
K) Muu tuotanto (mikä):

4 § Rakennussuunnitelmien (ja hankinta-arvon) hyväksyttäminen

4.1 § Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntohankkeiden suunnitelmat ja hankinta-arvo

Vuokra-alueelle rakennettavan Hitas- hankkeen suunnitelmat (pääpiirustukset) on, sen lisäksi, mitä niiden käsittelystä on mahdollisesti erikseen määrätty, esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan tai vastaavan hakemista kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksyttäväksi. Vuokralainen on lisäksi velvollinen esittämään kohteen hankinta-arvon asunto-osaston hyväksyttäväksi.

Suunnitelmille ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ennen näiden saattamista asunto-osaston käsiteltäväksi.

Hintakontrolloidun asuntotuotannon suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksymisen osalta noudatetaan edellä mainittua menettelyä, ellei tontin varauspäätöksen ehdoista muuta johdu tai kiinteistöviraston tonttiosasto toisin määrää.

4.2 § Muiden hankkeiden suunnitelmien hyväksyminen

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen suunnitelmat (pääpiirustukset) on sen lisäksi, mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan tai vastaavan hakemista kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Autopaikkatonttien ja muiden vastaavien osalta noudatetaan vastaavaa menettelyä.

5 § Tontin lohkominen ja rekisteröinti

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan etukäteen, ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen hakemista, vuokra-alueen osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin.

Mikäli vuokranantaja on tämän vuokrasopimuksen valmistelun yhteydessä tai aikaisemmin hakenut vuokra-alueen osalta lohkomisen, tonttijaon ja/tai rekisteröinnin, vuokralainen on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet kulut vuokranantajalle tämän erikseen esittämän laskun mukaisesti.

6 § Suunnittelu- ja toteutusvastuu, suunnitelmien ja viranomaismääräysten noudattaminen

6.1 § Suunnittelu- ja toteutusvastuu

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueelle toteutettavan hankkeen suunnittelusta ja rakentamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Vuokralainen on tällöin velvollinen muun ohella:

- Suunnittelemaan ja toteuttamaan vuokra-alueen yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinointiryhmien kanssa.
- Selvittämään vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden rakennusvirastolta, aluerakentamisprojektilta ja kiinteistöviraston tonttiosastolta hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.
- Tekemään tai teettämään vuokra-alueen rakentamisen kannalta riittävät maaperän rakennettavuusselvitykset (ml. yksityiskohtainen pohjatutkimus, perustamistavan valinta, pohjaveden hallinta-, tulva- ja radonselvitykset).
- Osaltaan yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat ja toteutuksen tarvittavilta osin vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen (ml. yleisten alueiden) kanssa.
- Osaltaan koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.
- Selvittämään hyvissä ajoin etukäteen ennen suunnittelun ja rakentamisen aloittamista vuokra-aluetta ympäröivien katu-, puisto- ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan ajantasaiset suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta ja yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmansa näiden kanssa.
- Hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi tarvittavat viranomaisluvat ja muut mahdolliset suostumukset.
- Selvittämään Helsingin Sähköverkko Oy:ltä, HSY Vedeltä sekä Helsingin seudun liikenteeltä näiden tahojen mahdolliset tilatarpeet (esim. muuntamot ja jakokaapit) sekä huomiomaan nämä hankkeen suunnittelussa.

6.2 § Suunnitelmien ja viranomaismääräysten noudattaminen

Vuokralainen on velvollinen muun ohella noudattamaan:

- Vuokra-aluetta koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.
- Mahdollisia alueellisia rakennustapa- ja muita vastaavia ohjeita.
- Kulloinkin voimassa olevaa tonttiosaston ohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita tai kiinteistöviraston tonttiosasto toisin määrää.
- Hankkimiensa näissä sopimusehdoissa lueteltujen ja muiden tarvittavien viranomaislupien, suostumusten ja muiden vastaavien ehtoja sekä niiden perusteella annettuja määräyksiä.
- Hankkeen jatkosuunnittelussa ja tulevassa toteutuksessa vuokranantajan hyväksymiä suunnitelmia sekä hitas- ja hintakontrolloitujen hankkeiden osalta hyväksyttyä hankinta-arvoa.

6.3 § Yleisten alueiden ja kunnallistekniikan rakentamisaikataulu

Vuokra-alueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden

niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

7 § Maaperätutkimukset, maanrakennustyöt, lämpökaivot ym.

7.1 § Maaperätutkimusten suorittaminen vuokra-alueella

Vuokralaisella on tämän vuokrauksen perusteella oikeus omalla kustannuksellaan ja vastuullaan suorittaa vuokra-alueella tavanomaisia maaperätutkimuksia (esim. maaperän kairaus). Vuokralaisella ei kuitenkaan ole oikeutta ilman eri suostumusta kaataa puita tai muutoin suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka olennaisesti vaikuttavat vuokra-alueen yleisilmeeseen (esim. siisteys).

Vuokralainen on velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan ennallistamaan vuokra-alueen vuokranantajan edellyttämään kuntoon.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli maaperätutkimusten suorittaminen vuokra-alueella ei ole mahdollista.

7.2 § Maanrakennustöiden suorittaminen vuokra-alueella

Vuokralaisella ei ole tämän vuokrauksen perusteella oikeutta maanrakennustöiden (esim. puunkaato ja maankaivu) eikä rakennustöiden suorittamiseen, ellei edellä kohdassa ”Käyttötarkoitus” ole toisin todettu. Tämän vuoksi vuokralaisella on oikeus maanrakennustöiden ja rakennustöiden suorittamiseen vuokra-alueella vasta pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, ellei muuta ole sovittu.

Kiinteistöviraston tonttiosasto voi vuokralaisen pyynnöstä antaa erikseen suostumuksen maanrakennustöiden suorittamiseksi vuokra-alueella. Suostumus annetaan vain kirjallisesti.
Mikäli vuokralaiselle myönnetään oikeus myös maanrakennustöiden suorittamiseen vuokra-alueella, noudatetaan tällöin, mitä edellä kohdissa ”Vuokra” ja ”Vuokranmaksu” on todettu.

Vuokralainen suorittaa kaikissa tilanteissa maanrakennustyöt omalla vastuullaan. Vuokranantaja ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kiinteistölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija päättää vastaisuudessa olla pitkäaikaisesti vuokraamatta tai muutoin luovuttamatta vuokra-aluetta vuokralaiselle. Vuokralainen on tällöin velvollinen kustannuksellaan ennallistamaan vuokra-alueen ja muut mahdolliset alueet 7.4 §:ssä mainitulla tavalla.

Kiinteistöviraston tonttiosasto antaa harkintansa mukaan maanrakennustöiden suorittamista koskevat ohjeet. Vuokralainen on tällöin velvollinen noudattamaan annettuja ohjeita. Vuokralainen on velvollinen hankkeen suunnittelussa ja mahdollisia maanrakennustöitä suorittaessaan huomiomaan muun ohella, mitä jäljempänä yleisissä ehdoissa ja mahdollisissa erityisehdoissa on työmaajärjestelyjen, maaperän puhtauden, rakennusjätteiden ym. sekä puuston osalta mainittu.

7.3 § Katu- ja yleisellä alueella suoritettavat maanrakennustyöt

Vuokralaisella ei ole tämän vuokrauksen perusteella oikeutta suorittaa maanrakennus- eikä muita vastaavia toimenpiteitä katu- tai muulla yleisellä alueella. Näiden alueiden osalta vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki tarvittavat luvat ja suostumukset rakennusvirastolta ja noudattamaan näissä annettuja määräyksiä.

7.4 § Työmaan siistinä pitäminen ja ennallistaminen

Mikäli vuokralaiselle on em. tavalla myönnetty oikeus maanrakennustöiden suorittamiseen vuokra-alueella, vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä ja maanrakennustöiden suunnittelussa ja toteuttamisessa 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. Lisäksi ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta maanrakennustyömaan käyttöön on sovittava rakennusviraston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Vuokralainen sopii kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta rakentamisesta hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston ja rakennusviraston kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Vuokralainen vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli kiinteistölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija päättää vastaisuudessa olla pitkäaikaisesti vuokraamatta tai muutoin luovuttamatta vuokra-aluetta vuokralaiselle, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan viipymättä ennallistamaan vuokra-alueen ja saattamaan sen muutoinkin vuokranantajan hyväksymään kuntoon. Vuokralainen on tällöin velvollinen kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään:

- Vuokra-alueen vuokranantajan antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.
- Työmaan käytössä olleet katu- ja muut yleiset alueet sekä niille sijoitetut rakennelmat, rakenteet, johdot, laitteet sekä muut vastaavat rakennusviraston hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava rakennusviraston myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

7.5 § Vuokra-alueen maa- ja kiviaines sekä puut

Vuokra-alueen maanrakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen korvauksetta kuljettamaan mainitut maa- ja kiviainekset 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 (Stara) suorittamassa puustokatselmuksessa.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee tonttiosaston kaupungin tonttien rakennuttajille laatimasta toimintaohjeesta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut”.

7.6 § Rakennusjätteet, vanhat rakenteet ym.

Mikäli vuokralaiselle on annettu oikeus maanrakennustöiden suorittamiseen vuokra-alueella, 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 (kiinteistöviraston tonttiosasto) ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella 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-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

7.7 § Ilmoitus maaperän puhtaudesta

Tiedot maaperän puhtaudesta sekä vuokra-alueella mahdollisesti suoritetuista/suoritettavista toimenpiteistä ilmenevät jäljempänä kohdasta ”Erityiset vuokrausehdot”.

7.8 § Hoitovelvollisuus ja vuokralaisen vastuu maaperästä

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.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue 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.

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 kiinteistölautakunta tai sen oikeuttama viranhaltija päättää vastaisuudessa olla pitkäaikaisesti vuokraamatta tai muutoin luovuttamatta vuokra-aluetta vuokralaiselle ja 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 pyydettäessä esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

7.9 § Lämpö- ja porakaivot ym.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-alueelle sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, Helsingin kaupungin (rakennusvalvontaviraston ja kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston) ohjeistusta ja vuokrasopimuksessa olevia ehtoja.

Vuokralainen on tietoinen, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen vuokra-alueelle edellyttää viranomaislupien lisäksi maanomistajan (kiinteistöviraston tonttiosasto) erillistä suostumusta.

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen etukäteen ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä huolella selvittämään kaupungilta (kaupunkimittausosaston johtotietojaokselta) vuokra-alueen osan (tontin alueen), johon porareiät ja muut vastaavat maanalaiset rakenteet voidaan sijoittaa. Selvitys tarvitaan myös toimenpide- tai muun vastaavan luvan hakemiseen.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että vuokra-alueen alapuolella mahdollisesti sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää mainittujen kaivojen tai muiden vastaavien maanalaisten rakenteiden sijoittamisen vuokra-alueelle.

Edellä mainitut kaivot tai muut vastaavat maanalaiset rakenteet on sijoitettava vuokra-alueella ja sen alapuolella ainoastaan kaupungin niille osoittamalle alueelle. Muussa tapauksessa vuokralainen vastaa ehdon rikkomisesta aiheutuvista kaikista mahdollisista vahingoista ja muista seuraamuksista.

Vuokranantajalla ja/tai sen määräämällä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle ja sen ympäristöön maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja kehittää niitä edellä mainittujen vuokralaisen toteuttamien porareikien, keruuputkistojen tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien sitä estämättä. Vuokranantaja ei salli myöskään minkäänlaisen pysyvän käyttöoikeuden tai rasitteen perustamista edellä mainittuja porareikiä, keruuputkistoja tai vastaavia varten.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että rakentaminen kaupungin omistamalla alueella voi edellyttää siihen myöhemmin muutoksia. Tämän vuoksi vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mistään maanalaisen rakentamisen, käytön, ylläpidon tai kehittämisen porarei´ille, keruuputkistoille, eikä niitä koskeville rakenteille, laitteille tai vastaaville aiheuttamista vahingoista, kuten niiden rikkoutumisesta, käytölle aiheutuvista häiriöistä tai haitoista tai käytön estymisestä tai lakkaamisesta kokonaan.

Lisäksi vuokralainen on vuokranantajan vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan täyttämään toteuttamansa porareiät tai vastaavat vuokrasuhteen aikana tai sen päättyessä kaupungin antaman ohjeistuksen mukaisesti.

8 § Hankkeen rahoitus- ja hallintamuotoa koskevat yleiset ehdot

8.1 § Hitas I – hankkeita koskevat yleiset ehdot

Hitas I –ehdoin toteutettavien hankkeiden osalta noudatetaan seuraavia yleisiä ehtoja:

1
Vuokralaisen on laadittava yhteistoiminnassa kaupungin nimeämän yhteistyöryhmän kanssa vuokra-alueelle rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutusjärjestelyjä koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien on perustuttava kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin lähiympäristön suunnitteluohjeisiin.

Suunnitelmista on saatava Hitas-työryhmän lausunto.

2
Suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava niitä Hitas-työryhmän hyväksymiä laatutasoa koskevia suunnitelmia, jotka ovat hinnan määrittelyn perusteina.

Vuokralaisen on piirustusten ohella esitettävä asuntolautakunnalle Hitas-työryhmän lausunto rakennushankkeen laadusta.

3
Asuntojen lopullinen myyntihinta määräytyy asuntolautakunnan ennen vuokra-alueen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä hyväksymän hinnan perusteella.

Vuokralaisen on esitettävä asuntolautakunnalle rakennushankkeen kustannuksista laskelma, josta tulee ilmetä asuntojen keskimääräinen neliöhinta ja Hitas-työryhmän lausunto rakennushankkeen hinnasta.

Asuntolautakunnan hyväksymä myyntihinta vastaa todellisia rakentamiskustannuksia, näihin luettuina rakennusaikaiset hallinto-, pääoma- ja markkinointikustannukset.

Hyväksyttävän hinnan määrittelyn perusteena ovat urakkakilpailun pohjalta määräytyvät rakennuskustannukset, vertailuaineistoon perustuva sopimushinta tai kustannusten laskennallinen toteaminen.

4
Vuokra-aluetta hallitsemaan on perustettava asunto-osakeyhtiö ja kaupungille on varattava tilaisuus tulla yhtiön perustajaosakkaaksi tai ostaa haluamiinsa huoneistoihin oikeuttavat osakkeet.

5
Vuokra-aluetta hallitsemaan perustetun yhtiön yhtiöjärjestykselle on saatava kiinteistölautakunnan hyväksyminen. Yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuneita yhtiöitä koskevat Hitas I-ehdot.

6
Vuokralaisen on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä kiinteistölautakunnalle selvitys siitä, että Helsingin kaupunki on otettu yhtiön osakkaaksi ja että yhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytetty mainitut Hitas I-ehdot.

7
Asunto-osakeyhtiön tuleville osakkaille on varattava mahdollisuus valita ainakin yksi jäsen yhtiön rakennusaikaiseen hallitukseen.

8
Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että kaikille yhtiön osakkaiksi tuleville tiedotetaan hinta- ja laatutason määräytymisperiaatteista sekä maanvuokrasopimuksen ehdoista.

9
Kaikista asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppakirjoista on lähetettävä jäljennös kiinteistöviraston asunto-osastolle kahden (2) kuukauden kuluessa kaupasta.

10
Asuntojen luovutuksessa etusijalle on asetettava asunnontarvitsijat, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat asuntoihin asumaan.

Perheasunnoiksi suunnitellut asunnot on osoitettava ensisijaisesti lapsiperheille.

11
Vuokralainen on velvollinen noudattamaan Helsingin kaupunginvaltuuston 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevaa päätöstä.

Vuokralainen (rakennuttajana/omatoimisena rakennuttajana toimivat perustajaosakkaat) on velvollinen uusia Hitas-asuntoja (osakkeita) myytäessä tai muutoin luovutettaessa omistusoikeudella varmistamaan kiinteistöviraston asunto-osastolta ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajalta, etteivät mainitut tahot pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Asunto-osastolta on myös varmistettava, että kysymys on omistamisrajoituksen valvonnan piiriin kuuluvasta kaupasta.

Tällöin vuokralainen (rakennuttajana/omatoimisena rakennuttajana toimivat perustajaosakkaat) on velvollinen sisällyttämään uusien Hitas-asuntojen (osakkeiden) kauppakirjoihin tai muihin luovutusasiakirjoihin omistamisrajoituksen valvontaa koskevat kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (688 §) hyväksymän mallin mukaiset tai vastaavan sisältöiset ehdot.

Sitoumuksen toimittaminen

Vuokralainen (yhtiön hallitus) on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle (kiinteistöviraston tonttiosastolle) ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista rakennuttajana/omatoimisena rakennuttajana toimivien perustajaosakkaiden allekirjoittaman kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (688 §) hyväksymän mallin mukaisen Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista.

Tiedottaminen

Samalla vuokralainen sitoutuu tiedottamaan uusia asuntoja myytäessä tuleville ostajille asunto-osakkeiden kauppakirjaan/muuhun luovutusasiakirjaan ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä omistamisrajoituksen valvontaa koskevista ehdoista.

Hitas-sääntelyä koskevat ehdot ovat voimassa 30 vuotta vuokralaisena olevan yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Mainitun vaiheen valmistumispäivänä pidetään rakennuttajan

kiinteistöviraston asunto-osastolle ilmoittamaa muuttopäivää. Muuttopäivän tulee olla sama rakennusvaiheen kaikkien huoneistojen osalta. Valmistumispäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin rakennusvalvontavirasto on hyväksynyt rakennusvaiheen käyttöön otettavaksi.

8.2 § Hitas II – hankkeita koskevat yleiset ehdot

Hitas II –hankkeiden osalta noudatetaan Hitas I –hankkeita vastaavia ehtoja kuitenkin siten, ettei kaupunki tule perustettavan asunto-osakeyhtiön osakkaaksi. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen tulee sisällyttää Hitas I –ehtojen sijaan Hitas II –ehdot.

8.3 § Hintakontrolloituja omistusasuntoja koskevat yleiset ehdot:

Hintakontrolloitujen omistusasuntohankkeiden osalta noudatetaan edellä mainittuja Hitas I –hankkeita vastaavia ehtoja seuraavin poikkeuksin:

- Lukuun ottamatta kyseisten ehtojen kohtia 5, 6,11.
- Kohta 4 koskien ainoastaan velvollisuutta perustaa asunto-osakeyhtiö hallitsemaan vuokra-aluetta.
- Kohta 9 koskien ainoastaan asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden ensimyyntiä.

Mikäli tontin varauspäätöksessä on kuitenkin määrätty muusta menettelystä (esim. asuntojen enimmäismyyntihinnan muodostuminen), noudatetaan tontinvarauspäätöksen mukaisia ehtoja.

8.4 § Valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeushankkeita koskevat ehdot

Valtion korkotukemien (pitkä korkotuki) asumisoikeushankkeiden osalta noudatetaan seuraavia yleisiä ehtoja:

1
Vuokralaisen on laadittava yhteistoiminnassa kaupungin nimeämän yhteistyöryhmän kanssa vuokra-alueelle rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutusjärjestelyjä koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien on perustuttava kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin lähiympäristön suunnitteluohjeisiin.

2
Suunnitelmat ja kustannukset hyväksyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

3
Asuntojen hinta määräytyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hintapäätösten mukaan, jotka on toimitettava kiinteistöviraston asunto-osastolle viipymättä niiden antamisen jälkeen.

4
Asuntojen luovutuksessa etusijalle on asetettava asunnontarvitsijat, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat asuntoihin asumaan.

Perheasunnoiksi suunnitellut asunnot on osoitettava ensisijaisesti lapsiperheille.

5
Mikäli vuokralainen muutetaan asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, joissa voidaan myydä yksittäisten huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita, tai mikäli tontin vuokraoikeus rakennuksineen luovutetaan mainitun yhtiön hallintaan, vuokralaisena olevan yhtiön yhtiöjärjestykseen ja vuokrasopimukseen on sisällytettävä Hitas II-ehdot. Yhtiöjärjestystä ja vuokrasopimusta koskeville muutoksille on saatava kiinteistölautakunnan hyväksyminen.

8.5 § Valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntohankkeita sekä opiskelija- ja nuorisoasuntohankkeita koskevat yleiset ehdot

Valtion korkotukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntohankkeiden sekä opiskelija- ja nuorisoasuntohankkeiden osalta noudatetaan seuraavia yleisiä ehtoja:

1
Vuokralaisen on laadittava yhteistoiminnassa kaupungin nimeämän yhteistyöryhmän kanssa vuokra-alueelle rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutusjärjestelyjä koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien on perustuttava kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin lähiympäristön suunnitteluohjeisiin.

2
Suunnitelmat ja kustannukset hyväksyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

3
Asuntojen luovutuksessa etusijalle on asetettava asunnontarvitsijat, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat asuntoihin asumaan.

Perheasunnoiksi suunnitellut asunnot on osoitettava ensisijaisesti lapsiperheille

4
Mikäli vuokralainen muutetaan asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, joissa voidaan myydä yksittäisten huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita, tai mikäli tontin vuokraoikeus rakennuksineen luovutetaan mainitun yhtiön hallintaan, vuokralaisena olevan yhtiön yhtiöjärjestykseen ja vuokrasopimukseen on sisällytettävä Hitas II-ehdot. Yhtiöjärjestystä ja vuokrasopimusta koskeville muutoksille on saatava kiinteistölautakunnan hyväksyminen.

9 § Muut yleiset ehdot

9.1 § Yleiseen käyttöön osoitetut alueen osat vuokra-alueella ja kaupungin hyväksi tulevat rasitteet

Mikäli osa vuokra-alueesta on asemakaavassa tai muutoin osoitettu yleiselle jalankululle tai muuhun yleiseen käyttöön vuokralainen on, ellei toisin sovita tai määrätä, velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan po. alueen osan vuokra-alueen muun suunnittelun yhteydessä ja kustannuksellaan vastaisuudessa toteuttamaan po. alueen talonrakentamisen yhteydessä. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan po. alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta, talvikunnossapito mukaan lukien.

Kaupunki sisällyttää kaikki tarpeelliseksi katsomansa rasitteenluonteiset- ja rasite-ehdot vuokra-aluetta koskevaan lopulliseen luovutussopimukseen tai erikseen laadittaviin rasite- tms. sopimuksiin.

9.2 § Rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

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

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteenluonteiset oikeudet, 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, kaupungilla on oikeus päättää omistamiensa tonttien osalta näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokra-sopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä rakennusviraston kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset vuokranantajan (kiinteistöviraston tonttiosasto) hyväksyttäväksi.

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

9.3 § Maanalaisten hankkeiden huomioiminen

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

Vuokralainen on velvollinen hankkeen suunnittelussa huomiomaan vuokra-alueella olevat, asemakaavassa tai muutoin vuokra-alueelle toteutettavaksi osoitetut maanalaiset hankkeet siten, ettei vuokralaisen hankkeesta aiheudu niille haittaa, vahinkoa eikä vaaraa.

9.4 § Yhdyskuntatekniset laitteet

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

9.5 § Johdot ja johtosiirrot

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

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

Mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä po. johtojen omistajien kanssa. Lisäksi vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokranantajan (kiinteistöviraston tonttiosasto) kanssa johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Mikäli vuokralaisella on oikeus vuokrasopimuksen mukaan myös maanrakennustöiden suorittamiseen vuokra-alueella ja maanrakennustöiden yhteydessä sieltä löytyy kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, vuokralainen on velvollinen keskeyttämään maanrakennustyöt ja ottamaan välittömästi yhteyttä johtojen omistajaan ja kiinteistöviraston tonttiosastoon. Yksityisten johtojen yms. osalta noudatetaan vastaavaa periaatetta.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaiselle tai kolmannelle aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai vastaavien mahdollisten siirtojen vuoksi tai jos vuokralainen joutuu tämän vuoksi suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tontin osalta.

9.6 § Katselmus

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 vuokranantajalle tai tämän edustajalle pääsy kaikkiin tiloihin.

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

9.7 § Ilmoitus- ja tiedoksiannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle (kiinteistöviraston tonttiosasto) nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

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

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän vuokraukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

9.8 § Vastuunrajoitus

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen suunnittelusta tai toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista ellei erikseen ole nimenomaisesti toisin sovittu ja kaupungin toimivaltainen taho näin päättänyt.

Tämä vuokraus ei rajoita vuokranantajaa luovuttamasta vuokra-aluetta tai sen osaa kolmannelle väliaikaista tai muuta vastaavaa käyttöä varten.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokranantaja määrittää vuokra-alueen lopullista luovuttamista (pitkäaikainen vuokraus tai muu luovutus) koskevat ehdot harkintansa mukaan tästä vuokrauksesta riippumatta. Luovutuksessa noudatetaan tällöin soveltuvin osin kiinteistölautakunnan vahvistamia vakioehtoja ja tapauskohtaisia erityisehtoja.

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 lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

9.9 § Hakemuksen ja selvitysten toimittaminen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai muun luovutusasiakirjan laatimiseksi

Vuokralaisen tulee tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai muun luovutusasiakirjan valmistelua varten toimittaa kiinteistöviraston tonttiosastolle kirjallinen hakemus. Hakemuksen oheen tulee liittää seuraavat selvitykset:

A. Kaikki hankkeet toimittavat:

1. Pääsuunnittelijan vahvistama selvitys rakennusoikeuden käytöstä, joka sisältää selvityksen hankkeen huoneistojakaumasta, asuntojen keskipinta-alasta sekä perheasuntojen (2 makuuhuonetta ja isommat) määrästä ja näiden asuntojen keskipinta-alasta.

2. Hankkeen energiatodistus.

3. Vuokra-aluetta koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset (mikäli tiedossa).

4. Tontin varauspäätöksessä mahdollisesti edellytetyt selvitykset (esim. Kehittyvä kerrostalo –hankkeet).

B. Kaikki yhtiömuotoiset hankkeet toimittavat edellä esitetyn lisäksi:

1. Vuokralaiseksi/ostajaksi tulevan yhtiön kaupparekisteriote.

C. Hitas –hankkeet toimittavat edellä esitetyn (A ja B) lisäksi:

1. Rakennuttajan/ryhmärakennuttajien Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskeva sitoumus (mikäli rakennuttaja ei ole aiemmin toimittanut ko. sitoumusta) (sitoumus saatavilla pyynnöstä kiinteistöviraston tonttiosastolta).

2. Kaupparekisterin ote asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksestä, johon on sisällytetty uuden hitas-yhtiöjärjestysmallin mukaiset pykälät.

3. Hitas I –hankkeissa sitoumus siitä, että Helsingin kaupunki tullaan ottamaan asunto-osakeyhtiön osakkaaksi.

4. Asunto-osaston osastopäällikön päätökset suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksymisestä.

(B) Erityiset vuokrausehdot

Sen lisäksi, mitä edellä on yleisten ehtojen osalta todettu, noudatetaan jäljempänä esitettyjä erityisehtoja:

1

Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa maarakennustöitä, eikä rakennustöitä vuokra-alueella ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

2 [Yhteistyöehto]

Vuokra-alueen (jäljempänä Tontin) suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Kalasatamaprojektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kalasataman aluerakentamisprojektin, rakennusviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

3 [Asemakaava, ohjeistukset ja luvat]

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12407, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on velvollinen Tontin rakentamisessa noudattamaan kulloinkin voimassaolevaa kiinteistöviraston tonttiosaston laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (Ohje on viimeksi päivitetty 8.3.2016), ellei vuokranantajan (jäljempänä Kaupungin) (tonttiosaston) kanssa toisin sovita tai Kaupunki (tonttiosasto) toisin määrää.

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

4 [Rakennusten energiatehokkuus]

Tontille rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä ennen rakennusluvan hakemista Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksyttäväksi.

Vuokra-alueelle toteutettavien asuinrakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Samoin liikuntahallin osalta suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten osalta tulee pyrkiä täyttämään edellä mainitut energiatehokkuutta koskevat vaatimukset.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Vuokranantajalla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli vuokralaisen hanke ei täytä edellä mainittua energiavaatimusta, eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

5 [Aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

Vuokralainen on tietoinen siitä, että Tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä lähialueen kortteleiden sekä muiden Tonttia ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovitta-maan Tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden Tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan tontin rakentamisen Tonttia ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei Tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden Tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan Tontin rakentamiskelpoisuuden rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Kalasataman aluerakentamisprojektilta ja kiinteistöviraston tonttiosastolta.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymi-sen johdosta, tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä Tonttinsa osalta.

6 [Työmaaehto]

Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä ja Tontin 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 luovuttamisesta työmaan käyttöön on so-vittava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katu- ja puisto-osaston palvelutoimiston kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

7

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 3.10.2016 (860 §) ja sen liitteiden mukaisia varausehtoja, kuten Kalasataman Kyläsaaren lisäehtoja (muun muassa Kalasataman älykkäitä energiajärjestelmiä koskevat ehdot ja ohjeet), ellei tämän vuokrausta koskevan päätöksen ehdoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu.

Edellä mainittujen päätösten perusteella vuokralainen on velvollinen noudattamaan muun muassa jäljempänä kohdissa 8 – 12 mainittuja ja tässä vuokrasopimuksessa tarkennettuja ehtoja.

8

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan vuokra-alueelle opiskelija-asuntoja sekä liikuntahallin.

Varauksensaaja on myös velvollinen kaupungin niin vaatiessa luovuttamaan liikuntahallin tiloja oman käytön mahdollistamissa rajoissa esimerkiksi iltaisin, viikonloppuisin ja lukukausien ulkopuolella helsinkiläisille asukkaille, urheiluseuroille, yrityksille tai muille tahoille tavanomaisin liikuntakäyttöön soveltuvin ehdoin.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista.

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

9

Suunnittelussa ja rakentamisessa käytettävien ratkaisujen, rakenteiden ja materiaalien on oltava kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti, toiminnallisesti ja teknisesti hyvin suunniteltuja, korkeatasoisia, kestäviä ja turvallisia.

Lisäksi suunnittelussa ja rakentamisessa on painotettava liikenne- ja ympäristöasioita sekä noudatettava myös alueellisia lähiympäristön suunnittelu- tai rakentamistapaohjeita.

10

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään kiinteistöviraston geotekniseltä osalta kaupungin varauksen kohteen lähialueelle ja varauksen kohteeseen suorittamat esirakentamistoimenpiteet ja huomioimaan ne varauksen kohteen suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä. Hankkeen pohjarakentamissuunnitelmat on esiteltävä ennen niitä koskevien rakentamistöiden aloittamista geotekniselle osastolle.

Varauksensaajalta (rakennushankkeeseen ryhtyvältä) edellytetään sivusiirtymämittauksia. Sivusiirtymiä tulee seurata vähintään kahdella pisteellä vähintään kahden vuoden ajan. Mikäli liikkeet jatkuvat, tulee mittauksia jatkaa 10 vuotta rakentamisen jälkeen. Mittauspaikat ja mittausten suorittaja sekä mittaustulosten tiedonsiirto tulee sopia kiinteistöviraston geoteknisen osaston kanssa.

11 Alueellinen palveluyhtiö

Vuokralainen ei ole velvollinen ryhtymään alueportaalin osalta osakkaaksi perustettavaan alueelliseen palveluyhtiöön (Kalasataman Palvelu 2 Oy) kaupungin määräämin ehdoin.

12 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.

13 Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja

Tontin 21677/5 autopaikat sijoitetaan vuokra-alueelle.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun Tontin asukkaiden käytössä.

14

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan tonttien 21677/5, 6 ja 7 varauksensaajien ja vuokralaisten välillä 9.5.2014 allekirjoitettua autopaikkoja ja kulkuyhteyksiä koskevaa rasitesopimuksen esisopimusta.

Tontit 21677/5, 6 ja 7 ovat velvolliset sopimaan keskenään mainittujen autopaikkojen ja ajoyhteyksien toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jaosta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan asemakaavan ja rakennuslupaan perustuvien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa.

15

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan asemakaavan muutoksessa nro 12407 osoitetun vuokra-alueen osan käyttämisen yleiseen jalankulkuun sekä rakentamaan ja pitämään sen kustannuksellaan kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

16

Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia maanalaisia johtoja asemakaavan muutokseen nro 12407 merkityllä maanalaisia johtoja varten varatulla vuokra-alueen osalla. Mainitulla vuok-ra-alueen osalla ei sallita kiinteitä rakenteita eikä maanleik-kauksia tai

täyttöjä, jotka voisivat aiheuttaa haitan tai riskin johdoille. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen so-pia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

17 Maaperäehto

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on 26.7.2010 (177§) myöntänyt pilaantuneen maan kunnostuksen ilmoituspäätöksen vuokra-alueen pilaantuneen maaperän kunnostusta varten. Vuokra-alueen maaperä on osittain puhdistettu ympäristöviranomaisen hyväksymään tasoon esirakentamisen yhteydessä. Vuokra-alueen kunnostamattoman osan maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä ympäristökeskuksen 26.7.2010 antaman pilaantuneen maan kunnostuspäätöksen mukaisesti.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten vuokranantajalle (tonttiosastolle) suunnitelmat vuokra-alueen maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa. Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli tontille rakennettava pysäköintihalli kuitenkin ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radonputkitusta ei tarvitse toteuttaa.

Vuokra-alueelle jää pilaantuneita maamassoja, joista ei aiheudu riskiä alueen tulevalle käytölle. Mikäli vuokra-alueelta poistetaan em. maa-aineksia, tulee ne toimittaa luvanvaraiseen vastaanottopaikkaan. Tässä tapauksessa vuokralaisen tulee ottaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa yhteyttä vuokranantajaan (kiinteistöviraston tonttiosasto, Satu Järvinen p. 310 39225).

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle (kiinteistöviraston tonttiosastolle Satu Järvinen, puhelin 09 310 39225) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne vuokranantajan (tonttiosaston) osoittamaan vastaanottopaikkaan. Vuokranantaja (tonttiosasto) vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Vuokranantaja (tonttiosasto) maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista yli 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sovitaan tarkemmin ennen rakentamista. Vuokranantaja (kaupunki) maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen maankaivua.

Jos vuokra-alueelle jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan. Mikäli vuokra-alueella tarvitaan vuokranantajan tai ympäristöviranomaisen mukaan jälkitarkkailua esimerkiksi orsiveden tai huokoskaasun osalta, vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan vuokranantajalle tarkkailun edellyttämien laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen, ylläpidon ja käytön vuokra-alueella. Vuokranantaja toimittaa tarkkailun raportit vuokralaiselle liitettäväksi huoltokirjaan. Mikäli vuokra-alueella tarvitaan jälkitarkkailua, vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan tarkkailun vaatimien laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen, ylläpidon ja käytön vuokra-alueelle. Vuokranantajan tarkkailun raportit toimitetaan vuokralaiselle liitettäväksi taloyhtiön huoltokirjaan.

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

Edellä tässä kohdassa mainittu vuokranantajan vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset on asemakaavan muutoksen nro 12407 ja tämän vuokrasopimuksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Mikäli vuokra-alueen

maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa vuokralainen kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Edellä mainittu ei kuitenkaan koske vuokralaisen toiminnasta ennen tontin vuokrausta ja/tai vuokrauksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle.

21 [Rasite-ehto]

Vuokralainen on velvollinen Tontin osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja myös yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella sovittava tonttien toteuttamisen ja kätön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien 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). Korttelin 21677 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai Kaupunki toisin määrää.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan Tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasiteista ja yhteisjärjestelyistä rakennusviraston kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset Kaupungin (tonttiosaston) hyväksyttäväksi.

Mikäli mainitut tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, Kaupungilla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjohin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki 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 kiinteistön toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

Mikäli po. tontin vuokrasoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa Tonttia koskevat rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden vuokralaisen vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

22

Vuokralainen on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen Tontille. Muuntamotila sijoitetaan omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos. Tällöin vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee kiinteistöviraston tonttiosasto.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen tonttinsa osalta selvittämään Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helen Kaukolämmöltä ja Helen Jäähdytykseltä, rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Helsingin

seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuollolta mainittujen tahojen Kalasatamaan sijoitettavien toimintojen edellyt-tämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Edellä mainittujen tahojen niin vaatiessa, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat rakenteet ynnä muut talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ynnä muiden tulevien käyttäjien antamia ohjei-ta sekä määräyksiä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen mahdollisten jakokaappien syvennysten ja muiden vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tontilla sekä sille rakennettavassa rakennuksessa. 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 vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

23 [Johtoehto]

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai vastaavia. 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 Tontilla. 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 tonttiosaston) sekä po. johtojen omistajien kanssa. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja. Kaupunki vastaa mainitussa tilanteessa siirtokustannuksista edellyttäen, että Kaupungille osoitetaan kaupungin sisäisesti varat mainittuihin siirtoihin.

Mikäli Kaupungille (vuokranantajalle) ei osoiteta mainitussa tilanteessa määrärahoja, Kaupunki ja vuokralainen neuvottelevat siirtomenettelystä, jossa vuokralainen tilaa johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien siirron niiden omistajalta tai sopii siirrosta niiden omistajien kanssa. Tällöin Kaupunki (vuokranantaja) hyvittää siirron jälkeen vuokralaiselle siirtomenettelystä aiheutuneet toteutuneet kohtuulliset siirtokustannukset Tontin vuokrasta tai muulla Kaupungin esittämällä tavalla.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

24 [Maanalaiset hankkeet]

Kaupungilla ja sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää Tontilla ja toteuttaa Tontille maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita Tontin asemakaavan eivätkä tämän vuokrasopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

25 [Rakennusjätteet ym.]

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa Tontilla 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 ko-konaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta Kaupungin 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.

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

26

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista ja 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 lainvoi-maiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua Tontin maaperän puhdistamisesta tai Tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.]

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

27

Jos 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 sopimuksessa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua vuokranantajalle tai kolmannelle.

28

Muilta osin Tontin vuokrasopimuksessa ja toteutuksessa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä vuokrausehtoja ja tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.