

## LYHYTAIKAINEN VUOKRAUS RAKENNUSLUVAN HAKEMISTA VARTEN

### 1. Vuokranantaja:

Helsingin kaupunki, jota edustaa kaupunkiympäristölautakunta. Vuokranantajalla tarkoitetaan myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelua.

### 2. Vuokralainen:

Fira Rakennys Oy (Y-tunnus: 3259668-9).

### 3. Vuokra-alue:

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17117 tontti 1 (kiinteistötunnus 91-17-117-1 pinta-ala 1 322 m<sup>2</sup>, osoite Rullakkotori 1).

3.1 Vuokra-aluekartta: Ei  Liitteenä

### 4. Vuokraustunnus:

A1117-223

### 5. Käyttötarkoitus:

Rakennusluvan hakeminen

Rakennusluvan hakeminen ja maanrakennustöiden suorittaminen

### 6. Vuokra- ja irtisanomisaika:

Vuokra-aika on 1.5.2022-30.4.2023 (yksi (1) vuosi).

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

Vuokranantajalla on oikeus seuraamuksetta irtisanoa vuokrasopimus päättyään 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:

13 592,84 euroa koko vuokra-ajalta (vastaa 2 kuukauden vuokraa).

Mikäli vuokralaiselle myönnetään tällä vuokrasopimuksella tai vastaisuudessa annettavalla erillisellä asuntotontit-tiimin päällikön kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (ks. kohta 5), peritään vuokraa kuitenkin jokaiselta kuukaudelta ja vuokra on 6 796,42 **euroa/kuukausi**. Mikäli oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin

rakennusluvan hakemiseen myönnetään em. tavalla vastaisuudessa annettavalla ilmoituksella, kuukausittainen vuokranmaksuvelvoite alkaa asuntotontit-tiimin päällikön 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 100 000 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.

- 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):*
- Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

#### 4 § Rakennussuunnitelmien (ja hankinta-arvon) hyväksyttäminen

#### 4.1 § Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasunohankkeiden 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 kaupunkiympäristön asuntopalvelulle hyväksyttäväksi. Vuokralainen on lisäksi velvollinen esittämään kohteen hankinta-arvon asuntopalvelun hyväksyttäväksi.

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

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

#### 4.2 § Muiden hankkeiden suunnitelmien hyväksyminen

Tontit-yksikkö tutkii kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen vuokrasopimuksen mukaisuuden rakennusluvan tai vastaavan hakemisen yhteydessä Lupapisteessä ([www.lupapiste.fi](http://www.lupapiste.fi))

#### 5 § Tontin lohkomisen 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 koordinoitiryhmien kanssa.
- Selvittämään vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden liikenne ja katusuunnittelun investointiyksiköltä, aluerakentamisprojekteilta ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulta 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 toteutusajataulun näistä vastaavilta tahoilta ja yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmansa näiden kanssa.
- Hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi tarvittavat viranomaisluvut 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 poikkeamis päätöstä.
- Mahdollisia alueellisia rakennustapa- ja muita vastaavia ohjeita.
- Kulloinkin voimassa olevaa kaupungin ohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita vuokranantaja 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 hyväksytyä 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, maalämpökaivot 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.

Asuntotontti-tiimin päällikkö 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 kaupunkiympäristölautakunta 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.

Asuntotontti-tiimin päällikkö 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 alueiden käyttö ja valvonta-yksiköltä (luvat@hel.fi) sekä 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 alueiden käyttö ja valvonta-yksikön kanssa sen määräämin ehdoin. Vastaavaa noudatetaan myös, mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille.

Vuokralainen sopii kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta rakentamisesta hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä liikenne- ja katusuunnittelupalvelun sekä alueiden käyttö ja valvonta-yksikön kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Vuokralainen vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli kaupunkiympäristölautakunta 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 alueiden käyttö ja valvonta-yksikön hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava alueiden käyttö ja valvonta-yksikön 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 vastaanottoaikkaa, 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 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 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 vuokranantajalle.

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 kaupunkiympäristölautakunta tai sen oikeuttama viranhaltija päättää vastaisuudessa olla pitkäaikaisesti vuokraamatta tai muutoin luovuttamatta vuokra-alueita 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 vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

#### **7.9 § Maalämpö- 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 (jäljempänä lämpökaivot) toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja vuokrasopimuksessa olevia ehtoja.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että vuokra-alueen alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää lämpökaivojen sijoittamisen vuokra-alueelle. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien ja haltijoiden suostumusta lämpökaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään kaupungilta vuokra-alueen osan, johon lämpökaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa vuokra-alueelle tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä lämpökaivoja seuraavin ehdoin:

- Lämpökaivot sijoitetaan Johtotietopalvelun määrittämälle sallitulle alueelle.
- Lämpökaivot voidaan sijoittaa sallitun alueen ulkopuoliselle vuokra-alueen osalle, mikäli naapurikiinteistön omistaja, mahdollinen haltija ja mahdollinen maanalaisen esteen/tilan haltija sen poikkeuksellisesti sallii (jäljempänä naapurin suostumus).
- Lämpökaivojen sijoittamiseen on myönnetty toimenpide- tai rakennuslupa.

- Sijoitettaessa lämpökaivoja naapurin suostumuksen edellyttävälle alueelle ensimmäiset 100 metriä on porattava suoruuksena menetelmällä.
- Mikäli vuokralainen on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut lämpökaivot Johtotietopalvelun määrittelemän sallitun alueen ulkopuolelle tai naapurin suostumuksen vastaisesti, vuokralainen on vuokranantajan ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan haltijan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot ja täyttämään lämpökaivot vuokranantajan antamien ohjeiden mukaisesti

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa lämpökaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa vuokranantajan vuokralaiselle toimittamasta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta.

- Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot irtisanomisajan loppuun mennessä.
- Tällöin vuokranantaja vastaa kustannuksellaan lämpökaivojen täyttämisestä.
- Tällöin vuokranantaja ja/tai sen määräämä on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle lämpökaivojen ja niiden lämmönkeruulaitteistojen teknisen nykyarvon (jälleenhankinta-arvo 40 vuoden tasapoisto-olettamalla alentaen, kuitenkin vähintään 15 % jälleenhankinta-arvosta).
- Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole edellä mainittua velvollisuutta lämpökaivojen täyttämiseen eikä mainittujen korvausten suorittamiseen, mikäli lämpökaivot on toteutettu alueelle, joka on vuokrasopimuksen allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olevassa maanalaisessa yleiskaavassa tai jo tuolloin nähtävillä olleessa maanalaisen yleiskaavan muuttamista koskevassa luonnoksessa/ehdotuksessa/kaavaselostuksessa määritetty kalliioresurssialueeksi. Tällöin mainituista kustannuksista vastaa vuokralainen.

## **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 kaupunkiympäristön asuntopalvelulle Hitas-työryhmän lausunto rakennushankkeen laadusta.

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

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

Asuntopalvelun 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 kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyminen. Yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuneita yhtiöitä koskevat Hitas I-ehdot.

- 6 Vuokralaisen on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä kaupunkiympäristölautakunnalle 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 kaupparjoista on lähetettävä jäljennös asuntopalvelulle 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 uusien Hitas-asuntojen (osakkeita) myytessä tai muutoin luovutettaessa omistusoikeudella varmistamaan asuntopalvelulta ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajalta, etteivät mainitut tahot pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Asuntopalvelulta 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 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 myytessä 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 valmistuspäivänä pidetään rakennuttajan kaupunkiympäristön asuntopalvelulle ilmoittamaa muuttopäivää. Muuttopäivän tulee olla sama rakennusvaiheen kaikkien huoneistojen osalta. Valmistuspäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin rakennusvalvontapalvelu 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-alueita.
- 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 kaupunkiympäristön asuntopalvelulle 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. Yhtiöjärjestyksestä ja vuokrasopimuksesta koskeville

muutoksille on saatava kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyminen.

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

Valtion korkotukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntohankkeiden sekä opiskelija- ja nuorisotasuntohankkeiden 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 asunontarvitsijat, 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. Yhtiöjärjestyksestä ja vuokrasopimuksesta koskeville muutoksille on saatava kaupunkiympäristölautakunnan 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-alueita koskevaan lopulliseen luovutussopimukseen tai erikseen laadittaviin rasite- tms. sopimukseen.

### **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 kaupunkiympäristön tontti-yksikön 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 sovitava 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 maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä alueiden käyttö ja valvonta-yksikön kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset tontti-yksikön 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 kaupunkimittauspalvelulta.

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 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 vuokranantajaan. 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 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 kaupunkiympäristölautakunnan 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 tontit-yksikölle 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-alueella 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 tontit-yksiköltä).
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. Kaupunkiympäristön asuntopalvelun päällikön päätökset suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksymisestä.

**(B) Erityiset vuokrausehdot**

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

1

Vuokra-alueelle toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja

Selvytyksen vuoksi todetaan, ettei vuokralaisella ole oikeutta aloittaa maarakennustöitä, eikä rakennustöitä vuokra-alueella ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

**2 [Toteutussopimuksen toteuttaminen ja noudattaminen]**

Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita (AK, A, AL) 17114-17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella on hakualueen 3 osalta suunniteltujen tonttien (AK) 17117/1-4 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi valittu parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehnyt Fira Oy (Y-tunnus 2764139-3).

Tonttipäällikön päätöksellä 13.9.2021 48 § optiokorttelin 17117 varausta on tarkastettu siten, että korttelin 17117 asuntotontin 1 suunnitteluun ja toteutusedellytysten selvittämiseen annetaan oikeus ehdollisesta varauksesta tehdyn päätöksen perusteella Fira Oy:lle (Y-tunnus 2764139-3) perustettavan

yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että rakennus- ja teknologiakonserni Fira on jakautunut 31.3.2022 ja näin ollen jatkossa aikaisempi Fira Oy (Y-tunnus 2764139-3) on Fira Rakennus Oy (Y-tunnus 3259668-9) (jäljempänä Fira tai vuokralainen).

Helsingin kaupungin ja Firan välillä tullaan tekemään tonttia 17117/1 tai siitä muodostettavia tontteja koskeva toteutussopimus. Toteutussopimuksen allekirjoittaminen vaatii kaupunginhallituksen lainvoimaisen päätöksen. Toteutussopimus on oltava allekirjoitettuna ennen tontin 17117/1 pitkäaikaista vuokrausta. Toteutussopimus ollaan viemässä kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi touko-kesäkuussa 2022.

Tämä vuokraus toteuttaa osaltaan mainittua toteuttamissopimusta. Fira (jäljempänä ”vuokralainen”) on velvollinen tässä vuokrasopimuksessa mainittuja mahdollisia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta vuokra-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa noudattamaan edellä mainitusta toteutussopimuksesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

### 3 [Hallinta- ja rahoitusmuotoa koskevat ehdot]

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle.

Suunnitelmat ja kustannukset hyväksyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

Asuntojen hinta määräytyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hintapäätösten mukaan, jotka on toimitettava kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelujen viipymättä niiden antamisen jälkeen.

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

Perheasunnoiksi suunnitellut asunnot on osoitettava ensisijaisesti lapsiperheille.

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. Yhtiöjärjестystä ja vuokrasopimusta koskeville muutoksille on saatava kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyminen.

#### 4 [Yhteistyöehto]

Vuokra-alueen suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Pohjois-Pasilan aluerakentamisprojektin, asemakaavoituspalvelun Pasila-projektin, rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa.

Vuokralainen on tietoinen, että tontin mahdollinen esirakentaminen jää kustannuksineen vuokralaisen vastuulle. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan hankkeen suunnittelusta, toteuttamisesta, kunnossapidosta, huoltamisesta, korjaamisesta ja uudistamisesta kokonaisvastuuperiaatteella.

#### 5 [Asemakaava, ohjeistukset ja luvat]

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan muun ohella noudattamaan

- vuokra-aluetta koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä rakennusluvan yhteydessä tai muutoin poikkeamispäätöstä,
- asemakaavaa täydentäviä alueellisia suunnitteluohjeita, kuten rakentamistapaohjeita, lähiympäristön suunnitteluohjeita ja talonrakentamisen suunnitteluohjeita sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita rakennusvalvonta -palvelun edellyttämällä tavalla,
- kulloinkin voimassa olevaa Kaupungin (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut”, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita tai Kaupunki toisin määrää
- hankkeen jatkosuunnittelussa ja tulevassa toteutuksessa Kaupungin hyväksymiä suunnitelmia ja
- muita mahdollisia hankkeen toteuttamisen edellyttämiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita

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

#### 6 [Suunnitelmien esittäminen]

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä ennen rakennusluvan hakemista kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) tutkittavaksi.

## Suunnitteluvollisuus ja luvat

Vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan vuokra-alueen tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan noudattamaan kaupungin tontin suunnittelusta ja toteuttamisesta antamia ohjeita ja määräyksiä.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan mahdollisia alueellisia rakennustapa- ja suunnitteluohjeita.

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

## Suunnitelmien yhteensovittaminen ja vuokra-alueen rakentamiskelpoisuus

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden, maanalaisten tilojen, korttelin 17117 tonttien sekä muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteensovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen yleisten alueiden ja vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden ja vuokra-alueita 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. Vuokra-alueen ulkopuoliset kadut, puistot ja vuokra-alueita palveleva kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

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

Perheasunnoiksi suunnitellut asunnot on osoitettava ensisijaisesti lapsiperheille.

#### 8 [Rakennusten energiatehokkuus]

Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A–energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on vähintään 75 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokrausta esittämään Kaupungille tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan Kaupungin (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –pavelun) hyväksymän selvityksen.

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

#### 9 [Aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden, maanalaisten tilojen, korttelin 17117 tonttien sekä muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteensovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen yleisten alueiden ja vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden ja vuokra-alueita 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. Vuokra-alueen ulkopuoliset kadut, puistot ja vuokra-alueella palveleva kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

#### 10 [Työmaaehto]

Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä ja vuokra-alueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä vuokra-alueella ennen kuin työmaa-aidat ym. työmaa-alueiden rajaukseen liittyvät asiat on asianmukaisesti hoidettu kuntoon kaupungin edellyttämällä tavalla.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkujille. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden sekä tonttialueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kaupunkiympäristön asukas- ja yritys-palvelun alueiden käyttö ja valvonta -yksikön kanssa sen määräämin ehdoin.

Vuokralaisen on sovittava kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta rakentamisesta hyvissä ajoissa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupunkiympäristön liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvontayksikön sekä tarvittaessa myös rakennetun omaisuuden hallinta -palvelun ja Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Vuokralainen vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen aikana rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään

- vuokra-alueen vuokranantajan antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti ja
- työmaan käytössä olleet katu- ja muut yleiset alueet sekä niille sijoitetut rakennelmat, rakenteet, johdot, laitteet sekä muut vastaavat kaupunkiympäristön alueiden käyttö ja valvonta -yksikön hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

#### 11 [Varauspäätöksen noudattaminen]

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-alueen koskevien Kaupungin varauspäätösten ja niiden liitteiden mukaisia varausehtoja sekä niitä mahdollisesti tarkentavia päätöksiä, ellei tämän vuokrausta koskevan päätöksen ehtoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu tai ellei Kaupungin kanssa asiassa toisin sovita.

#### 12 [Pysäköintiä koskeva ehdot]

Vuokra-alueen asemakaavan muutoksen ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat tulee sijoittaa kortteliin 17121 toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät mainitun vuokra-alueen asukkaiden käytössä.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan korttelin 17121 muiden tonttien toteuttajien kanssa muun muassa pysäköinnin suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.

Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, Kaupungilla on oikeus määrätä pysäköintilaitoksen toteuttaja ja muut sopimuksen ehdot.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee toimittaa Kaupungin hyväksyttäväksi ja liittää osapuolina olevien korttelin 17117 tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

#### 13 [Väliaikainen pysäköinti]

Mikäli edellä mainitut vuokra-alueet palvelevat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa, kun vuokra-alueelle rakennettavat asunnot otetaan käyttöön, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan mahdollisesti vaadittavista vuokra-alueen palvelevien autopaikkojen väliaikaisjärjestelyistä. Väliaikaiseen pysäköintiin käytettävien alueiden käytöstä tulee sopia hyvissä ajoin yleisten alueiden osalta rakennusviraston kanssa ja tonttien osalta kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

#### 14 [Yhteiskäyttörakennus]

Postipuiston asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan kortteleiden kunkin tontin on sijoitettava vähintään 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä



asuntokerrosalasta yhteiskerhotilaa (vapaa-ajan tilaa) AH-korttelialueen 17118 yhteiskäyttörakennukseen.

Fira Oy on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan toteutussopimuksen mukaan kokonaisuudessaan suunnitellun yhteispihatontin (AH) 17118/1 ja sille sijoitettavan yhteiskäyttörakennuksen.

Yhteiskäyttörakennukseen sijoitetaan kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 yhteiskerho- yms. tiloja sekä mahdollisesti myös ulosvuokrattavia liiketiloja. Yhteiskäyttörakennuksessa on tiloja, joita edellä mainittujen kortteleiden asuntotonttien vuokralaiset/omistajat (asukkaat) voivat tehtävien sopimusten perusteella käyttää. Rakennuksessa on lisäksi tarkoitus tuottaa omakustannusperusteisia palveluja edellä mainittujen kortteleiden tonttien vuokralaisille /omistajille (asukkaille) (kaupunkia lukuun ottamatta).

Fira Oy on velvollinen sopimaan kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 toteuttajien kanssa muun muassa yhteispihatontin 17118/1 ja sille sijoitettavan yhteiskäyttörakennuksen käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta tonttien vuokralaisten/omistajien (kaupunkia lukuun ottamatta) kesken rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta.

Ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden 17115, 17120, 17122 ja 17126 toteuttajat ovat velvolliset yhteistyössä kustannuksellaan laatimaan yhteiskäyttörakennuksen hallintaa ja käyttöä koskevat rasite-, yhteisjärjestely-, käyttöoikeus ja/tai huoneenvuokrasopimukset tai muut vastaavat tarvittavat sopimukset sekä esittämään sopimukset etukäteen kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyttäväksi. Mikäli osapuolet (kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 tonttien toteuttajat) eivät pääse sopimukseen sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki edellyttää kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 tonttien vuokralaisten/omistajien (kaupunkia lukuun ottamatta) osallisuutta edellä mainittuihin sopimuksiin. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan hallitsemansa tontin osalta edellä mainitut sopimukset, kuten huoneenvuokrasopimuksen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan edellä mainitun huoneenvuokrasopimuksen viimeistään po. tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä, ellei kaupungin kanssa asiassa toisin sovita. Tällöin huoneenvuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin

kunkin tontin osalta siitä alkaen, kun tontilla sijaitsevat asunnot ovat viranomaisen toimesta hyväksytyt käyttöön otettaviksi ja kun yhteiskäyttörakennus on osittain tai kokonaan valmistunut ja kun sinne sijoitettava palvelu tai toiminta on alkanut sekä otettavissa tontin (asukkaiden) osalta käyttöön.

Fira Oy on esittänyt, että yhteiskäyttörakennuksen huoneenvuokrasopimuksen allekirjoittamista voitaisiin siirtää AK-tonttien osalta myöhäisemmäksi yhteiskäyttörakennuksen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisen yhteyteen. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista sitoumuksen, jonka mukaan vuokralainen sitoutuu allekirjoittamaan mainitun huoneenvuokrasopimuksen viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun yhteiskäyttörakennuksen rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja kun Fira Oy on ilmoittanut po. asiasta yhtiölle.

Mikäli po. tontin vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, vuokralainen/ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään sopimuksen uudelle vuokralaiselle/omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

Fira Oy on velvollinen toteuttamaan AH-tontille toteutettavan yhteiskäyttörakennuksen mahdollisimman edullisella tavalla noudattaen enintään sellaista kohtuullista ja tavanomaista hintatasoa, mikä vallitsevalla markkinoilla olevien kahden toisistaan riippumattoman toimijan välillä (omakustannusperusteisesti).

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että yhteispihatontille toteutetaan yhteiskerhotilaa asemakaavan muutokseen merkitty kerrosalamäärä riippumatta siitä, mitä kaavan edellyttämä yhteiskerhotilavelvoite 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta laskennallisesti ja määrällisesti tuottaa mainittua yhteiskerhotilaa.

Fira Oy:n toimittaman yhteiskäyttö-rakennuksen alustavan toteutusmalli mukaan (huoneen)vuokran määrä perustuu huoneenvuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaiseen hintaan, kuitenkin enintään 0,20 euroa/km<sup>2</sup>/kk ja johon voidaan lisätä sopimuksen mukainen korotus (Postivarikon toteutusmalli, 3.5.2017).

15 [Väestönsuojatilat]

Ellei vuokranantaja toisin määrää, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat vuokra-alueelle rakennettaviin väestönsuojaihin.

Kaupunki ei vastaa mistään vuokralaisen väestönsuojapaikkojen

järjestämisestä johtuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvollisuuksista.

#### 16 [Logistiikkasuunnitelmat]

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikka-suunnitelman kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella tai sen määrämällä kolmannella osapuolella.

Vuokralainen tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli on velvollinen noudattamaan edellä mainittua kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Postipuiston alueelle mahdollisesti laadittua tai vastaisuudessa laadittavaa alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori, ellei vuokranantaja toisin määrää.

Vuokralainen sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös vuokra-alueen toteuttamista koskeviin urakasopimuksiin ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

Mikäli vuokralainen tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä vuokralainen viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä vuokralaiselta.

#### 17 [Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta]

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on ollut osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta, joka on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (02.02.2022) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä.

Maaliikennekeskuksen alueen maaperä on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätöksen (HEL 2016-008455, 19.8.2016) mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti (Metsälän maaliikennekeskuksen alue, Toimenpideraportti, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 16.1.2017). Helsingin ympäristökeskus on 31.1.2017 antanut kunnostustyöstä lausunnon, jonka mukaan alue on puhdistettu em. päätöksen mukaisesti. Koska kunnostusalueelle on jäänyt

kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, on lausunnon mukaan alueella tehtävistä kaivutöistä ilmoitettava ympäristöviranomaiselle. Lisäksi kunnostuksen loppuraportti ja ympäristöviranomaisen tarkastuskirje tulee liittää alueelle rakennettavan rakennuksen huoltoasiakirjoihin. Vuokralainen vastaa em. toimenpiteistä.

Alueella on tehty kunnostuksen jälkeen lisätutkimuksia (Metsälän entisen maaliikennekeskuksen alueen ympäristötekniiset tutkimukset, Koontiraportti, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 22.10.2018). Lisäksi osassa Postipuiston kaava-aluetta on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, Kati Valkama, puhelin 09 310 36573). Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantumisen puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyiden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän eikä veden puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja vedestä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12475 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden sekä huokoskaasun tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

18 [Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat]

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen vuokra-alueelle. 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 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen vuokra-alueensa osalta selvittämään sähköverkosta, kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden hallinta palvelulta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuollolta mainittujen tahojen alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Vuokranantajan niin vaatiessa vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan vuokraalueelle myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Sähkönjakelua palvelevat jakokaappi- ja muuntamotilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien syvennysten, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarausten ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa. Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

19 [Aiempi käyttö, vanhat rakenteet, rakennusjätteet ym.]

Vuokra-alueella on vanhoja johtoja ja putkia.

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.

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

20

7.8 § täydentäen:

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokra-ajan päättyessä.

21 [Vastuunrajaus]

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

Kaupunki ei myöskään vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun/ rakentamisen viivästymisen johdosta, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirroista johtuen tai mikäli tonttia ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi vuokralaisen hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka vuokralainen joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle myöskään viivästyksestä johtuvista vahingoista, joitavuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai vuokraalueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Kaupunki ei myöskään vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tontin pitkäaikaista vuokraamista koskeva päätös tai tämä vuokrasopimus oikaisuvaatimuksen,

kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Tällöin vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan alueen luovutusta edeltävään kuntoon.

## 22 [Sopimussakko ja vahingonkorvaus]

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

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä sopimuksessa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta aiheutuu vuokranantajalle.

## 23

Muilta osin vuokrasopimuksessa ja toteutuksessa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä vuokrausehtoja ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun tonttipäällikön tai muun valtuutetun päällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.