

LYHYTAIKAINEN VUOKRAUS RAKENNUSLUVAN HAKEMISTA VARTEN

1. Vuokranantaja:

Helsingin kaupunki, jota edustaa kaupunkiympäristölautakunta. Vuokranantajalla tarkoitetaan myös Maankäyttö ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden tontit-yksikköä.

2. Vuokralainen:

Helsingin kaupungin asuntotuotanto-palvelu Helsingin asumisoikeus Oy:n lukuun (Y-tunnus 0201256-6).

3. Vuokra-alue:

Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tontti/tontit 13 (kiinteistötunnus 91-49-80-13, pinta-ala 7 062 m² os. Gunillantie 2 b).

3.1 Vuokra-aluekartta: Ei

4. Vuokraustunnus: A1149-565

5. Käyttötarkoitus:

Rakennusluvan hakeminen



Rakennusluvan hakeminen ja maanrakennustöiden suorittaminen



6. Vuokra- ja irtisanomisaika:

Vuokra-aika on 16.6.2017- 15.6.2018 (yksi (1) vuosi).

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

Vuokranantajalla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa vuokrasopimus päätymään 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 myös, kun vuokra-aluetta koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa tai tontin muu luovutusasiakirja allekirjoitetaan.

7. Vuokra: **22 644 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 **11 322 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-alueella olevan vaihtoehdon/olevien vaihtoehtojen mukaisen hankkeen/mukaiset hankkeet.

H

- 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) nuorisuasuntoja
- 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.

Autopaikatonttien ja muiden vastaavien osalta noudatetaan vastaavaa menettelyä.

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 rakennusvirastolta, aluerakentamisprojektilta ja kiinteistöviraston tonttiosastolta hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.
- Tekemään tai teettämään vuokra-alueen rakentamisen kannalta riittävät maaperän rakennettavuus selvitykset (ml. yksityiskohdainen pohjatutkimus, perustamistavan valinta, pohjaveden hallinta-, tulva- ja radon selvitykset).
- Osaltaan yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat ja toteutuksen tarvittavilta osin vuokra-alueella ympäröivien kiinteistöjen (ml. yleisten alueiden) kanssa.
- Osaltaan koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen vuokra-alueella ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta häiriötä muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.
- Selvittämään hyvissä ajoin etukäteen ennen suunnittelun ja rakentamisen aloittamista vuokra-alueella 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 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-alueella koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä poikkeamis päätöstä.
- 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 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, lämpökaivot ym.

7.1 § Maaperätutkimusten suorittaminen vuokra-alueella

Vuokralaisella on tämän vuokrasopimuksen 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 vuokrasopimuksen 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-alueita 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 kaupunkivalliset 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 ympäristöille 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 tontti-alueille, 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-alueita 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 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 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 säilytetystä 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 pyydettäväksi 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 johtotietojakoosastolta) vuokra-alueen osan (tontin alueen), johon porareivät ja muut vastaavat maanalaiset rakenteet voidaan sijoittaa. Selvitys tarvitaan myös toimenpite- 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 maanalaisen rakenteiden sijoittamisen vuokra-alueelle.

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

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 porareikille, 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 porareivät 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.

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 luetuina rakennusaikaiset hallinto-, pääoma- ja markkinointikustannukset.

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

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 asunnontarvisijat, 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 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 pitkäaikaisesta vuokraamisesta 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 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 § Hintakontrolloitujen omistusasuntojen koskevat yleiset ehdot:

Hintakontrolloitujen omistusasuntohankkeiden osalta noudatetaan edellä mainittuja Hitas I –hankkeita vastaavia ehtoja seuraavien 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. Yhtiöjärjestyksestä ja vuokrasopimuksesta koskeville muutoksille on saatava kiinteistölautakunnan 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 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. Yhtiöjärjestyksestä ja vuokrasopimuksesta 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 sovi 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-alueella koskevaan lopulliseen luovutus-sopimukseen 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 edellyttämistä 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, auto-paikkojen, 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 rasitteidenluonteisista 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-sopimukseen ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

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

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteidenluonteisista 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 väliäikaista 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 ohkeen tulee liittää seuraavat selvitykset:

- A. Kaikki hankkeet toimittavat:
1. Pääsuunnittelijan vahvistama selvitys rakennusoikeuden käytöstä, joka sisältää selvityksen hankkeen huoneisto- ja kaumasta, 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-yhtiöjärjestyksellin 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

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-aluetta koskevaa kaupunginhallituksen varauspäätöstä 25.8.2014 (836 §).

2

Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten 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 päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä vuokra-alueen luovuttamisesta, mikäli vuokralaisen hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistö-lautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

3

Tontti 49080/13 on pääosin aiemman asemakaavan mukaista tonttia 49080/3. Tontti 49080/3 on vuokrattu pitkäaikaisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle.

Vuokralainen on siten tietoinen, että tontin 49080/13 vuokraaminen pitkäaikaisesti edellyttää muutosta edellä mainittuun maanvuokrasopimukseen. Vuokrasopimuksen muuttamisessa noudatetaan kaupungin täydennysrakentamiskorvausta koskevaa menettelyä.

Vuokralaisen (asuntotuotanto-palvelu) on osaltaan edistettävä mainittujen toimenpiteiden tekemistä.

Koska vuokra-alue (tontti 49080/13) ei ole kokonaisuudessaan vuokranantajan, vaan pääosin Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallinnassa, tulee vuokralaisen hankkia Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä aiemman asemakaavan mukaisen tontin 49080/3 haltijana lisäksi valtuutus rakennusluvan hakemiseen tontille 49080/13.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikosta vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvasta viivästyksestä, vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

4

Tontilla sijaitsee käytössä olevia johtoja. Näiden siirtämisestä tai paikallaan säilyttämisestä on sovittava po. johtojen omistajan (operaattoreiden) ja vuokranantajan kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen aloittaminen viivästyy mahdollisten johtosiirtojen vuoksi.

5

Tontille 49080/13 on asemakaavassa osoitettu johtokuja, jonka alueelle ei saa istuttaa syvään juurtuvia puita tai pensaita.

Johtokujalla sijaitsee tai sijoitetaan viereisen tontin 49080/12 johtoja. Vuokralaisen on korvauksetta sallittava johtojen sijoittaminen, pitäminen, käyttäminen, huoltaminen, korjaaminen ja uudistaminen tontilla vuokra-alueella.

6

Vuokralaisen tulee sopia ainakin seuraavista rasitteenluonteisista asioista viereisen tontin 49080/12 vuokralaisen kanssa:

- tontin 49080/12 ajoyhteyden ja pelastustien sijoittamisesta tontille 49080/13
- tonttia 12 palvelevien johtojen sijoittamisesta tontille 13
- tontin 12 jätehuoltotilan sijoittamisesta tontille 13
- tontin 13 ajoyhteyden ja pelastustien sijoittamisesta tontille 12

Sopimus tulee esittää vuokranantajan hyväksyttäväksi ja liitettäväksi tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

7

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueelle rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asiasta sopimiseksi vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu / maaomaisuus, Elina Härkönen, puhelin 09 310 36573). Tällöin vuokranantaja vastaa vuokralaiselle vakiintuneiden periaatteiden mukaisesti maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kuluista ja yksikköhinnoina sekä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu vuokranantajan vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueella rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan muutoksen nro 12228 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisten toimesta hyväksytty käyttöönottavaksi, kuitenkin kauintaan viisi vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen vastaa kuitenkin vuokra-alueen pilaantumisesta, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista ja/tai sen jälkeen. Samoin vuokralainen vastaa vuokra-aikana vuokra-alueen pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.

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

8

Lisäksi noudatetaan korkotuetun kiinteistöyhtiön lyhytaikaisen vuokrauksen uusia lisäehtoja.

9

Tässä vuokrauspäätöksessä ja sen liitteissä mainituilla kaupungin organisaation yksiköillä ja muilla vastaavilla tarkoitetaan 1.6.2017 voimaantulleen organisaatiomuutoksen mukaisia soveltuvia toimivaltaisia palveluita, yksiköitä ja muita vastaavia.