

**ASUNTOALUEEN
MAANVUOKRASOPIMUS**

LUONNOS SITOUMUKSETTA

SOPIMUS NUMERO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Asuntotarkoituksiin, ilman tontinvuokraoikeutta

VUOKRANANTAJA

Helsingin kaupunki
0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelu
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

VUOKRALAINEN
Y-TUNNUS:

Helsingin kaupungin asunnot Oy
(Y-tunnus 2379058-6)

VUOKRA-AIKA

1.10.2019-31.12.2080

VUOKRA-ALUE

Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) kortte-
lin 29164 tontti 4 (kiinteistötunnus 91-29-164-4, pinta-
ala 992 m2, osoite Kaupinmäenpolku 15)

SOPIMUKSEN EHDOT:

1 §

Tammikuun 1. päivästä 2021 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2436 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona vuokra-alueelle rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa vuokra-alueelle rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä vuokra on edellä mainittu alennus huomioiden 31.12.2020 saakka 38 372 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.10.2019-31.12.2020 perittävä vuokra on 47 965 euroa.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokraa 1.6.2019 alkaen. Siten vuokralaiselta laskutettava kokonaisvuokra 31.12.2020 saakka on edellä todettu huomioiden 60 756 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 2100 k-m².

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupungin vahvistaman päätöksen mukaan.

2 §

Lohkomiskustannukset Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin.

3 §

Siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittämisen ja tontti- palvelulle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Myös entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta maanmittauslaitoksen kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

4 §

Alivuokraus

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

5 §

Vakuudet

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittämisen ja tontti- palvelun hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään () euroa.

Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava Helsingin kaupungin maaomaisuuden ke-

hittäminen ja tontit- palvelulle.

Mikäli 1 §:n mukaista maanvuokraa tarkistetaan, kaupungilla on oikeus kaikissa tapauksissa parhaalla etusijalla oleviin kiinnityksiin.

Panttaussitoumus

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen suorittamisesta viivästykskorkoineen ja perimiskuluineen.

Jos vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut erääntyneet maksut maksamatta, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Pantin tuotto

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään esimerkiksi huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

Jos vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen perustuvan maksuvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus saada edellä mainittu huoneenvuokra välittömästi huoneenvuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen.

6 §

Varauspäätöksen
noudattaminen

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen (5.11.2018, 691 §) päätöksen mukaisia varausehtoja liitteineen, ellei tämän vuokrasopimuksen ehdoissa ole jonkin asian osalta toisin todettu.

7 §

Suunnitteluvollisuus, luvat, yhteensovittaminen ja rakentamiskelpoisuus

Suunnitteluvollisuus ja luvat

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12484, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on lisäksi velvollinen noudattamaan mahdollisia alueellisia rakennustapa- ja suunnitteluohjeita sekä suunnittelemaan ja toteuttamaan alueen yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinaatioyhtymien kanssa.

Vuokralaisen tulee lisäksi noudattaa vuokra-alueen rakentamisessa

kulloinkin voimassaolevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (ohje on viimeksi päivitetty 25.5.2018), ellei vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun) kanssa toisin sovita tai vuokranantaja toisin määrää.

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

Suunnitelmien yhteensovittaminen ja vuokra-alueen rakentamiskelpoisuus

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen ja muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin korttelin 29164 ja 29165 tonttien, yleisten alueiden ja muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen ja myöhemmän käytön yleisten alueiden ja muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta eikä uudistamisesta aiheudu tarpeetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden käytölle tai rakentamiselle.

Vuokra-alueen ulkopuoliset kadut, muut yleiset alueet ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan vuokra-alueita ympäröivien katu-, puisto- ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan ajantasaiset suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta, sekä yhteensovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmansa näiden kanssa.

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun hyväksyttäväksi.

Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai tontille rakennetaan lisää kerrosalaa, muutospirustukset on esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun hyväksyttäväksi.

9 §

Rakentamisvelvollisuus

Hyväksytyjen piirustusten mukainen asuinrakennus/asuinrakennukset on rakennettava vuokra-alueelle kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Rakennusta ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen yhden (1) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

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

10 §

Maa-ainekset ja puut

Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottopaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne kustannuksellaan kaupungin osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan kaupungin suorittamassa puustokatselmuksessa.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee Helsingin kaupungin toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

11 §

Työmaaehto

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

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

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

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö ja valvonta- yksikön ja tarvittaessa myös rakennetun omaisuuden hallinta- palvelun sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

Vuokralainen vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

12 §

Johtoehto

Vuokra-alueella sijaitsee mm. valaisinpylväitä. Vuokra-alueella saattaa sijaita myös muita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai muita vastaavia rakenteita. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupungin johtotietopalvelusta.

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

Mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämistä, vuokralainen on hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämisestä po. johtojen ja rakenteiden omistajien kanssa. Lisäksi vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun) kanssa johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden/rakenteiden omistaja. Johtosiirtojen tilaamiseen ja siirroista aiheutuviin kustannuksiin liittyvät ehdot määrittelee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

13 §

Vuokra-alueen aiempi käyttö

Vuokra-alueella sijaitsee talousrakennus ja leikkialue. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan purkamaan talousrakennuksen ja leikki-alueen sekä kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista tai kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

14 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa vuokra-alueen koskeva vuokrasopimus (sopimusnumero 9932, vuokraustunnus A1129-44) ajalla 1.12.1974 – 30.9.2019. Tällä vuokrasopimuksella osa vanhasta vuokra-alueesta vuokrataan uudelleen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella samalle vuokralaiselle.

Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Vuokra-alueella ei saa hyödyntää jätteitä maarakentamisessa ilman vuokranantajan erillistä lupaa.

Vuokralaisen vastuu
maaperän puhtaudesta

15 §

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei 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 Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittämisen ja tontit- palvelulle

Vuokralainen on velvollinen antamaan siirronsaajana olevalle uudelle vuokralaiselle vuokraoikeuden siirtoa koskevassa luovutusasiakirjassa tai muussa saannon perusteena olevassa asiakirjassa tiedot vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta, joka on voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista sekä tehdyistä pilaantuneisuustutkimuksista ja maaperään sijoitetuista jätteistä, esimerkiksi tuhkasta ja betonista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava vuokra-alue.

16 §

Hoitovelvollisuus

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.

Kaupungin rakennusvalvontapalvelulla on oikeus määrätä, että istutettaviksi määrätyt tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin aidattava.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontapalvelun luvatta kaataa.

Kadun ja yleisen alueen
kunnossa- ja puhtaana-
pitovelvollisuus

17 §

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Siihen asti kunnes alueen asemakaava on vahvistettu ja katu on luovutettu tai katsottava luovutetuksi yleiseen käyttöön, vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä, että vuokra-alueen kohdalla pidetään kunnossa ja

puhtaana puolet alueeseen rajoittuvaan tiemaahan kuuluvan, yleistä liikennettä varten kuntoonpannun tien leveydestä ja sen lisäksi kuntoonpannulta tieltä vuokra-alueelle johtavat tieosat. Tähän velvollisuu-
teen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekoitus.

Vuokralainen voi eri sopimuksella antaa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi.

18 §

Lämpö- ja porakaivot
ym.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-alueelle sijoitettavien mahdollisten porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voimassaolevaa lainsäädäntöä, Helsingin kaupungin (rakennusvalvontapalvelun ja kaupunkimittauspalvelun sekä johtotietopalvelun) ohjeistusta ja vuokrasopimuksessa olevia ehtoja.

Vuokralainen on tietoinen, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen vuokra-alueelle edellyttää viranomaislupien lisäksi maanomistajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun) erillistä suostumusta. Vuokranantajalla on oikeus myöhemmin vuokrasuhteen aikana myöntää erillinen suostumus edellä mainittujen kaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittamiseen vuokra-alueelle kirjallisella ilmoituksella, kuten esimerkiksi sähköpostiviestillä. Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että mahdollinen myöhemmin myönnettävä vuokranantajan erillinen suostumus muodostaa tällöin osan tätä vuokrasopimusta ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä sopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa.

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

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

Edellä mainitut kaivot tai muut vastaavat maanalaiset rakenteet on sijoitettava vuokra-alueella ja sen alapuolella ainoastaan kaupungin niil-

le osoittamalle alueelle. Muussa tapauksessa vuokralainen vastaa ehtojen rikkomisesta aiheutuvista kaikista mahdollisista vahingoista ja muista seuraamuksista.

Vuokranantajalla ja/tai sen määräämillä 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 mainittuja porareikiä, keruuputkistoja tai vastaavia varten.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että rakentaminen kaupungin omistamalla alueella voi edellyttää vuokralaisen porareikiin, keruuputkistoihin ja/tai niitä koskeviin rakenteisiin, laitteisiin tai vastaaviin 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, haitoista, käytön estymisestä tai käytön lakkaamisesta kokonaan.

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

Samoin vuokralainen on vuokranantajan vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan suorittamaan porauksen jälkeen porareian taipumamittauksen, jolla selvitetään porareian maanalainen sijainti porareian koko pituuden osalta. Mikäli porareikä tällöin sijoittuu vuokra-alueen tai vuokra-alueella sille osoitetun alueen ulkopuolelle, vuokralainen on vuokranantajan vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan välittömästi tai vuokranantajan määräämänä muuna ajankohtana täyttämään porareian vuokranantajan antaman ohjeistuksen mukaisesti.

19 §

Maanalaiset hankkeet

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

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan rasitteenluonteisen sopimuksen korttelien 29164 ja 29165 tonttien sekä tarvittaessa myös muiden lähikortteleiden tonttien ja yleisten alueiden kanssa. Rasitteenluonteisessa sopimuksessa on tällöin sovittava po. kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä mm. pysäköintipaikoista, yhteisistä ajo- ja kulkuyhteyksistä, pelastusteistä ja -paikoista, leikki-, oleskelu- ja piha-alueista, jätehuollosta sekä johtojen, laitteiden ja muiden rakenteiden mahdollisesta sijoittamisesta naapurikiinteistöille.

Asemakaavan muutoksen määräysten mukaan vuokra-alueen autopaiikat saa sijoittaa tontin 29165/2 p-alueelle tai autopaiikkojen korttelialueelle korttelissa 29166. Vuokralaisen esittämän rasitteenluonteisen sopimusluonnoksen ehtojen mukaan autopaiikat sijoitettaisiin tontille 29165/2.

Edellä mainitussa sopimuksessa on lisäksi sovittava edellä mainittuihin ja muihin mahdollisiin rasitteenluonteisiin oikeuksiin liittyvistä rakentamiseen, käyttöön, kunnossapitoon, perusparannukseen ja uudistamiseen liittyvistä toimenpiteistä sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

Laadittu rasitteenluonteinen sopimus tulee esittää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun hyväksyttäväksi ja mainittu sopimus liitetään osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja yleisten alueiden kanssa myös mahdolliset muut po. kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun) hyväksyttäväksi.

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

Rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee järjestää siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle. Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista tai yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-

alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön asukas ja yritys-palvelujen alueiden käyttö ja valvonta-yksikön kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun hyväksyttäväksi.

Mikäli mainitut tontit/yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, kaupungilla on oikeus päättää rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimukseen sekä muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

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

Kaupunki ei vastaa mistään rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainituissa sopimuksissa havaitaan virheitä tai puutteita, eikä vahingoista haitoista eikä kustannuksista, mikäli sopimuksissa ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen tai käytön edellyttämistä rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista tai yhteisjärjestelyistä.

Yhdyskuntatekniset
ym. laitteet

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

Vuokralainen on lisäksi kaupungin vaatimuksesta velvollinen korvauksetta sallimaan esimerkiksi tarpeellisten upotettujen johtovaroauksien ja tartuntojen, korokkeiden ja luiskojen, asuinrakennuksen julkisivuille toteutettavien kiinnityspisteiden sekä muiden johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja sen ala- ja yläpuolella sekä vuokra-alueelle toteutettavissa rakennuksissa ja kustannuksellaan huomioimaan em. seikat hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava kaupungin tai kaupungin määräämän antamia ohjeita.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee. Kaupunki korvaa vuokralaiselle tästä toimenpiteestä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa varaamaan vuokra-alueelta tilan muuntamoa ja jakokaappeja sekä mahdollisia muita yleistä tarvetta palvelevia rakenteita varten. Tällöin vuokralainen on muun muassa velvollinen korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen, jakokaappien sekä muiden yleistä tarvetta palvelevien laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen vuokra-alueelle. Muuntamotila tulee sijoittaa omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos. Vuokralainen on tarvittaessa velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiasta 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 Helsingin seudun ympäristöpalvelu- kuntayhtymältä mainittujen tahojen alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

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

22 §

Uudelleen vuokraus Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalta.

23 §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi, mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään Helsingin kaupungin maanomaisuuden kehittäminen ja tontti- palvelulle kunnostuksen loppuraportin.

Vuokralainen vastaa vuokra-ajan päättyessä pilaantumisesta, ellei vuokralainen osoita, että pilaantuminen on aiheutunut ennen vuokrasuhteen alkamista. Vuokralainen vastaa kuitenkin myös ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutuneesta pilaantumisesta, jos se on aiheutunut vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta.

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta tai vuokralaisen taikka vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen kustannuksellaan myös tämän puhdistamisesta.

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

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

Edellä mainitut vuokralaisen velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

Lunastus

Kun vuokra-aika päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi.

Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana.

Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Jos vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy kaupungin velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä olevat vuokralaisen rakennukset on kiinnitetty velasta, suorittaa kaupunki, kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa, edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja perä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat lunastushinnasta tai vuokralaiselta.

Lunastamatta jäävä omaisuus

Milloin kaupunki on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi vuokra-alueen uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perus-

tuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut lunastamatta jäävää omaisuutta sekä puhdistanut ja siivonnut vuokra-alueen, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Käyttökorvaus

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

24 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia. 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 pääsy kaikkiin tiloihin.

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

25 §

Ilmoitukset ja tiedon-
annot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelulle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

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

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

Lisäehdot

26 §

Vuokralainen on kustannuksellaan velvollinen toteuttamaan vuokra-alueelle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.

27 §

Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa asuntojen vuokrataso on säännelty. Suunnitelmat ja kustannukset hyväksyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja vuokrat tulee määrittellä omakustannusperiaatteen mukaisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen antamiin ohjeisiin ja sen hyväksymään hankinta-arvoon perustuen.

Vuokralainen on velvollinen vaadittaessa esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet muun ohella asukas- ja yritys- palvelujen asuntopalvelut-yksikön hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

28 §

Vuokrasopimusta ei saa irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän rakentamiseen myönnetyn korkotukilainan voimassaoloaikana.

Tänä aikana ei sovelleta asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen 5 §:n momentteja 7 – 8 (Pantin tuotto).

29 §

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamispäivästä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelulle kirjallisen ilmoituksen, missä mainitaan valtion korkohyvityksen (korkotuen) voimassaoloaika, sekä korkohyvityksen maksamisen

alkamis- ja päättymisajankohta. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen korkotukipäätöksestä sekä pankin tai muun luottolaitoksen korkohyvityksen voimassaoloaikaa koskevasta todistuksesta.

30 §

Vuokralainen on velvollinen välittömästi kirjallisesti ilmoittamaan maanomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle, kun valtion korkotuen maksaminen alueelle rakennetun/rakennettujen asuintalon/asuintalojen rakentamiseen myönnetylle lainalle päättyy ja kun korkotukilainan voimassaoloaika päättyy.

31 §

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

Perheasunnoiksi suunnitellut asunnot on osoitettava ensisijaisesti lapsiperheille.

32 §

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 tai sen valtuuttaman viranhaltijan hyväksyminen.

Hankekohtaiset erityisehdot

33 §

Vuokra-alueelle saadaan tarvittaessa sijoittaa korttelin 29165 tonttia 1 ja korttelin 29167 tonttia 2 tai niistä muodostettavia tontteja palvelevat lämpökanavat ja hälytysjohdot.

34 §

Vuokralainen on tietoinen asemakaavan muutoksen 12484 hulevesiä koskevista määräyksistä sekä siitä, että asemakaavan muutoksen mukaan korttelin 29164 sisällä tonttien rajoja ei saa aidata. Vuokralainen on lisäksi velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan muun muassa sadevesien imeyttämistä tai viivytyksestä vuokra-alueella, eikä vuokralaisen hankkeesta saa aiheutua haitallisia vaikutuksia orsi- ja pohjavesiin tai lähistön vesistöihin.

35 §

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan jalankulun tonttien läpi ja tonttien välisen huoltoajon. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueen muun kunnossapidon lisäksi em. velvoitteeseen liittyvistä mm. esteettömyys ja kunnossapito-seikoista talvikunnossapito mukaan lukien.

36 §

Vuokralainen vastaa tarvittavista vuokraoikeuden kirjauksen muutoksista, kiinnitysten muutoksista, kuten niiden purkamisista ja vahvistamisista sekä näihin tarvittavien pantinhaltijoiden suostumusten hakeemisesta, vallintarajoitusten muutoksista sekä niihin tarvittavista suostumuksista sekä muista kirjaamisasioista aiheutuvista toimituksista ja kustannuksista.

37 §

Sopimussakko

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

38 §

Vahingonkorvaus

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

39 §

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

Kaupunki ei myöskään vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvasta viivästyksestä eikä viivästyksestä tai muista seikoista johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi vuokra-alueella 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 väliaikaisia tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

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 viivästyy, muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

40 §

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen vuokra on markkinahintaa alhaisempi. Markkinaehtoisen vuokran ja vuokra-alueen vuokran välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta.

Mikäli vuokra-alueelle toteutettaisiin muuta tuotantoa, kuin valtion korkotukemaa tuotantoa (pitkä korkotuki), vuokralainen on velvollinen palauttamaan markkinaehtoisen vuokran (käyvän hinnan) ja vuokra-alueen alennetun vuokran välisen erotuksen kaupungin määräämältä ajalta kaupungille.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kohteen rakennuttajan kanssa tästä ehdosta aiheutuvien mahdollisten kustannusten ja vastuiden jakautumisesta.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Helsingissä kuun päivänä 20

Helsingin kaupunki

Vuokralainen