

## ASUNTOALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUS NUMERO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN  
KÄYTTÖTARKOITUS

Asuntotarkoituksiin, ilman tontinvuokraoikeutta

VUOKRANANTAJA  
Y-TUNNUS

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

VUOKRALAINEN  
Y-TUNNUS

As Oy Helsingin Saranakuja 1  
3110189-1

VUOKRA-AIKA

1.5.2020 – 31.12.2075

VUOKRA-ALUE

Helsingin kaupungin tontti 91-38-274-1,  
pinta-ala 322 m<sup>2</sup>

## SOPIMUKSEN EHDOT:

### 1 §

#### Vuokra

Tammikuun 1. päivästä 2022 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 190,32 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 erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2021 saakka 3 755,01 euroa. Vuokraa ei peritä ajalta 1.5.2020 – 28.2.2021.

Tontin maanvuokra perustuu toteutettavaan rakennusoikeuteen 183 k-m<sup>2</sup>. Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa 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 kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

### 2 §

#### 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 kehittäminen ja tontit 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 panttusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

### 3 §

Alivuokraus

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

### 4 §

Vakuudet

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

#### Kiinnitykset

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

Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen 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 viivästyskorkoineen 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.

#### 5 §

Piirustukset

Rakennuspiirustukset sekä muutospiirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

#### 6 §

Rakentamisvelvollisuus

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset 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 irtisanoa sopimus.

#### 7 §

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.

#### 8 §

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 kaupungin rakennusvalvontapalvelun luvatta kaataa.

## 9 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito-velvollisuus

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 velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekoitus.

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

## 10 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

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

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjeavon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 11465 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, 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.

#### 11 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtautesta

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 kehittäminen ja tontit -palvelulle.

#### 12 §

Katselmukset

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 pääsy kaikkiin tiloihin.

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

#### 13 §

Yhdyskuntatekniset laitteet

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

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 edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa varaamaan vuokra-alueelta tilan muuntamoa varten.

#### 14 §

Kunnallistekniikka

Kaupunki rakentaa vuokra-alueella palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

#### 15 §

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 uhalla.

#### 16 §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Maaperän pilaantuminen

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 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 esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle kunnostuksen loppuraportin.

Lunastus

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

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 pidentään, 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 periä 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 perustuksineen 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 katsomalla 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.

### 17 §

Ilmoitukset ja tiedon-  
annot

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

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti 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.

### 18 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään viisikymmentätuhatta (50 000) euroa.

### 19 §

Vahingonkorvaus

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

### 20 §

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella on sijainnut rakenteita, jotka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. 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 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun kanssa edel-

lyttäen, 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-alueen maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

#### 21 §

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

#### 22 §

Lisäehdot Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteinen kaupunkipiientalo.

Tontin asuinrakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 95 %. Maanvuokra peritään kuitenkin tontin kaavaan merkityn rakennusoikeuden tai mahdollisen rakennusluvan mukaisen suuremman rakennusoikeuden mukaan.

Tämän vuoksi vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuintilaa enemmän kuin 183 k-m<sup>2</sup>.

#### 23 §

Mainittujen ehtojen mukaan vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

#### 24 §

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Asemakaavan nro 11465 mukaisen korttelin 38274 tontilla 1 sekä sen viereisellä tontilla 2 on puolin ja toisin korvauksetta

- rakentaa kiinni tontin rajaan sekä viereisillä tonteilla oleviin rakennuksiin asemakaavassa nro 11465 tarkemmin osoitetulla tavalla sekä asemakaava- ja rakennuslupamääräysten mukaisesti

- rakentaa ja ulottaa räystäät naapuritontin puolelle asemakaavan mukaisesti. Katolta johtuvat hulevedet tulee kuitenkin tällöin ohjata kunkin vuokralaisen oman tontin puolelle
- rakentaa ja ulottaa rakennuksen perustukset, routaeristykset ja salaojituksen sijoittaa osittain naapuritontille (liitteenä olevan kartan ja/tai Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti) sekä pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa edellä mainittuja laitteita ja rakenteita naapuritonteilla.

Kaikista naapuritontilla suoritettavista rakentamis-, kunnossapito- ja muista toimenpiteistä tulee ilmoittaa naapurille hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ja toimenpiteet tulee suorittaa ilman aiheetonta viivytystä. Toimenpiteisiin ryhtynyt on aiheuttamisperiaatteen mukaisesti toimenpiteiden päätyttyä velvollinen viipymättä kustannuksellaan ennallistamaan toimenpiteiden johdosta mahdollisesti rikkoutuneet laitteet, rakenteet, istutukset ym.

Kaikki edellä mainitut sekä muut mahdolliset toista tonttia rasittavat laitteet ja rakenteet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että niistä ja niiden ylläpidosta on mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle tontille.

Edellä tarkoitetuista rasitteista ja yhteisjärjestelyistä ei suoriteta tontinvuokralaisten välillä puolin eikä toisin korvauksia, elleivät osapuolet erikseen toisin sovi.

Mikäli osapuolet eivät pääse tonttien rakentamisen ja käytön kannalta välttämättömistä rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus harkintansa mukaan yksipuolisesti päättää näistä ja sisällyttää näitä koskevat ehdot osaksi tonttien maanvuokrasopimuksia vuokralaisia sitovasti.

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

## 25 §

Asemakaavan nro 11465 mukaisen korttelin 38274 tontilla 1 sekä sen viereisellä tontilla 2 on puolin ja toisin korvauksetta oikeus käyttää naapuritontin aluetta asemakaavan ja rakennusluvan mukaisesti tontin rajalle rakennettavien talousrakennusten, aitojen ja muiden vastaavien laitteiden ja rakenteiden toteuttamiseksi. Mainittu rakentamista varten varattava alue on leveydeltään yksi (1) metri tontin rajasta.

Edellä mainittu oikeus ei koske sellaisia tontin alueen osia, joilla on pysyviä rakennuksia ja rakennelmia.

Asemakaavan nro 11465 mukaisen korttelin 38274 tontilla 1 sekä sen viereisellä tontilla 2 on puolin ja toisin velvollisia toteuttamaan kaikki rakentamistoimet ilman aiheetonta viivytystä ja vähimmän mahdollisen haitan periaatetta noudattaen. Tontit ovat puolin ja toisin velvollisia ilmoittamaan kulloisellekin rasitetulle tontille (tontin vuokralaiselle) tulevista rakentamistoimenpiteistä hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakentamis- ym. toimenpiteitä naapuritontin alueella edellä mainituin tavoin suorittava tontti on velvollinen kustannuksellaan rakentamistoimenpiteiden päätyttyä viipymättä ennallistamaan rakentamis- ym. toimenpiteisiin käytetyn alueen toimenpiteitä edeltävään kuntoon.

## 26 §

Vuokralainen on velvollinen sopimaan edellä kohdissa 24 ja 25 mainittujen rasitteenluonteisten asioiden lisäksi myös muista rasitteista, yhteisjärjestelyistä ja rasitteenluonteisista asioista muiden tonttien vuokralaisten tai omistajien kanssa.

Em. sopimukset on toimitettava maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun tontti-yksikön hyväksyttäväksi. Hyväksytyt sopimukset liitetään osaksi pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia.

## 27 §

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11465 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan tontin varausta koskevien kaupunginhallituksen päätöksen (14.6.2010, 772 §) sekä kiinteistölautakunnan päätöksen (9.2.2012, 80 §) mukaisia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan hyväksymää ”Helsingin kaupungin vuokrattavat kaupunkientalotontit 2011” hakuohjetta, Klk 17.11.2011 (559 §), ellei vuokrasopimuksessa ole erikseen nimenomaisesti toisin määrätty.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunkisuunnitteluviraston laatimia rakennustapaohjeita.

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

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, ellei tässä sopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu.

## 28 §

Esirakentaminen: rakennelmien ja laitteiden myynti vuokralaiselle

Vuokralaisen tulee maksaa vuokranantajalle ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista kaupungille tontin esirakentamisesta, perustuksista ja tonttiliittymistä aiheutuneet rakennuskustannukset.

Vuokranantajan vuokra-alueelle esirakentamisen yhteydessä rakennuttamat paalutetut pohjalaatat, routaeristeet, radonputkistot, salaojaputket laitteineen ja rakenteineen siirtyvät vuokralaisen omistukseen sen jälkeen, kun vuokralainen on allekirjoittanut tämän maanvuokrasopimuksen ja suorittanut mainituista pohjalaatoista ym. perittävän, lyhyt-ai-kaista vuokrausta koskevassa päätöksessä tarkoitetun korvauksen kokonaisuudessaan vuokranantajalle.

Vuokralainen toteaa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksin, että on huolellisesti tutustunut po. pohjalaattaa ja muita laitteita ja rakenteita koskeviin piirustuksiin ja detaljeihin ja hyväksyy ne sellaisenaan.

Vuokralainen on velvollinen ilman aiheetonta viivytystä ilmoittamaan vuokranantajalle kirjallisesti ja yksilöiden edellä mainituissa pohjalaatoissa ym. laitteissa ja rakenteissa talonrakentamisen yhteydessä tai muutoin mahdollisesti havaittavista vioista, virheistä sekä puutteista. Samalla vuokralainen on velvollinen välittömästi estämään kohtuullisin toimenpitein vahingon laajentumisen.

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä mainitun ilmoitusvelvollisuutensa, vuokralainen menettää mahdollisuuden vedota näihin vastaisuudessa.

Vuokranantajalla on oikeus kustannuksellaan ilman muuta seuraamusta korjata tai korjauttaa mahdollisesti havaitut vuokranantajan vastuulla olevat viat, virheet ja muut vastaavat puutteet.

Vuokranantaja ei vastaa sellaisista virheistä ja vahingoista, jotka ovat aiheutuneet normaalista kulumisesta, virheellisestä käytöstä tai huollosta tai sen laiminlyönnistä.

Vuokranantaja vastaa kahden (2) vuoden kuluttua rakennuksen käyttöönotosta vain sellaisista virheistä, vioista ja puutteista, jotka johtuvat vuokranantajan syyksi luettavista törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai, jotka osoitetaan olevan seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä ja joita vuokralainen ei ole voinut talonrakentamisen yhteydessä tai muutoin kohtuudella havaita.

Vuokranantaja ei missään tilanteessa vastaa mistään edellä mainituissa pohjalaatoissa ym. laitteissa ja rakenteissa mahdollisesti havaittavista virheistä, vioista eikä muista puutteista, mikäli ne ilmenevät myöhemmin kuin kymmenen (10) vuoden kuluttua rakennuksen käyttöönotosta.

Mikäli vuokralainen tekee tai teettää muutoksia pohjalaattaan tai muihin tontille vuokranantajan toimesta rakennettuihin, putkiin, johtoihin, laitteisiin tai rakenteisiin, vuokralainen vastaa kokonaisuudessaan näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista. Vuokralainen vastaa edelleen tällaisista toimenpiteistä vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

## 29 §

### Jätehuolto

Kortteleihin 38274–38276, 38092 ja 38099 sijoittuvien kaupunkipiennälytalo-tonttien (AP-1 ja AP-2) jätehuolto tulee järjestää keskitettynä jätteenkeräyksenä tätä varten asemakaavassa osoitetuille alueille.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan osallistumaan keskitetyn jätehuollon järjestämiseen kaupungin vastaisuudessa tarkemmin määrittelmällä tavalla ja ehdoin.

Vuokralainen on kaupungin niin määrätessä velvollinen ryhtymään Ormuspellon alueen keskitettyä jätehuoltoa sekä yhteispysäköinnin järjestämistä varten kaupungin tai sen määräämän toimesta perustettavan yhtiön (tai osuuskunnan) osakkaaksi. Yhtiö perii tällöin osakkaiksi ryhtyviltä omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvän omarahoitusosuuden keskitetyn jätehuollon investointien kattamiseksi sekä omakustannusperusteista käyttömaksua erikseen tehtävän käyttösoimuksen mukaisesti.

Keskitetyn jätehuollon järjestämisestä johtuvat investointikustannukset (esim. jätteen syväkeräysastioiden hankinta ja asennus) jaetaan keskitettyyn jätehuoltoon liittyvien tonttien vuokralaisten kesken omarahoitusosuuksina maksettavaksi tasaosuuksin, ellei vuokranantaja perustelusta syystä toisin päätä.

Mikäli edellä mainittu keskitetty jätehuolto ei ole käyttöön otettavissa vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen valmistumisen ajankohdalla, vuokralainen vastaa kustannuksellaan mahdollisesti tarvittavan väliaikaisen jätehuollon järjestämisestä.

## 30 §

### Autopaikat

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan asemakaava- ja rakennuslupamääräysten edellyttämien velvoiteautopaikkojen rakentamisesta tai hankkimisesta (erilliset autopaikkatontit ja kadunvarsipysäköinti).

Mikäli vuokralainen sijoittaa autopaikkoja tätä varten asemakaavassa

osoitetuilla autopaikkatonteille, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan ryhtymään edellä mainitun yhtiön osakkaaksi. Yhtiö perii tällöin osakkaiksi ryhtyviltä omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvän omarahoitusosuuden autopaikkojen toteuttamisesta johtuvien investointien kattamiseksi sekä omakustannusperusteista käyttömaksua erikseen tehtävän käyttösopimuksen mukaisesti.

Mikäli kaupunki ei toisin määrää, yhteispysäköinnin järjestämisestä johtuvat investointikustannukset (esim. autopaikkojen rakentaminen) jaetaan keskitettyyn yhteispysäköintiin liittyvien (asunto)tonttien vuokralaisten kesken omarahoitusosuuksina maksettavaksi autopaikkatonteille sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa.

Mikäli lopulliset autopaikat eivät ole valmistuneet vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen käyttöön ottoon mennessä, vuokralainen vastaa vuokra-alueensa osalta mahdollisesti tarvittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä sekä tästä aiheutuvista kustannuksista.

### 31 §

Mikäli vuokralainen siirtää vuokraoikeuden rakennuksineen kolmannelle, vuokralainen on velvollinen tällöin vuokraoikeuden siirron yhteydessä luovuttamaan edellä mainitun yhtiön osakkeet sekä käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen vuokralaiselle.

### 32 §

Mikäli vuokralainen sijoittaa asemakaava- tai rakennuslupamääräysten mukaisesti velvoiteautopaikkoja katu- tai muulle yleiselle alueelle, vuokralainen on velvollinen suorittamaan rakennusviraston katu- ja puisto-osastolle kaupunginvaltuuston vahvistamien periaatteiden (Kvsto 27.4.2011, 81 § tai myöhempi päätös) mukaisesti määräytyvän korvauksen. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan mainitun korvauksen sekä tekemään mahdollisesti tarvittavat sopimukset liikenne- ja katusuunnittelupalvelu, investoinnit kanssa liikenne- ja katusuunnittelupalvelu, investoinnit tai vuokranantajan erikseen määräämänä ajankohdantana.

### 33 §

Vuokralainen on tietoinen pohjavesi-/orsivesitilanteesta vuokrattavalla tontilla ja sen ympäristössä, ja on velvollinen toteuttamaan rakennustensa perustamistaparatkaisut rakennusluvan edellyttämällä tavalla huolellisesti siten, että perusvesien kuivatukseen on varauduttu asentamalla riittävä toimiva salaojitus paalulaatan päälle ja estämällä kosteuden kapillaarinen nousu paalulaatan päältä seinärakenteisiin ja alimman sallitun kuivatustason alapuolella maanvastaiset rakenteet on teh-

tävä vedenpaine-eristettyinä. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan rakennuksensa turvallisuudesta, haitoista ja vahingoista, mikäli perusvesien kuivatus on toteutettu rakennusluvan vastaisesti.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta nro 11465, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralaisen tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita.

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

### 34 §

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 suorusporausmenetelmällä.



- 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.

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

Helsingissä                      kuun                      päivänä 20

Vuokralainen

---

Asunto Oy Helsingin Saranakuja 1 puolesta

Helsingin kaupunki

---