

LYHYTAIKAINEN VUOKRAUS RAKENNUSLUVAN HAKEMISTA VARTEN

1. Vuokranantaja:

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

2. Vuokralainen:

Oulun Rakennusteho Oy perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun (Y-tunnus: 1000124-2).

3. Vuokra-alue:

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20077 tontti 3 (kiinteistötunnus 91-20-77-3) pinta-ala 1 682 m², osoite Atlantinkatu 17).

3.1 Vuokra-aluekartta: Ei Liitteenä

4. Vuokraustunnus:

A1120-513

5. Käyttötarkoitus:

Rakennusluvan hakeminen

6. Vuokra- ja irtisanomisaika:

Vuokra-aika on 1.12.2024-30.11.2025 (*yksi (1) vuosi*).

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

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

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

7. Maanvuokraa vastaava korvaus:

28 402,55 euroa koko vuokra-ajalta (vastaa 2 kuukauden vuokraa).

7.1 Maksaminen:

Maanvuokraa vastaava korvaus maksetaan viimeistään laskuun merkittynä eräpäivänä.

Ellei vuokraa 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.

10. Vahingonkorvaus:

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

(A) Yleiset vuokrausehdot

1§ Siirto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

2 § Alivuokraus

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

3 § Varauspäätöksen noudattaminen

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

3.1 § Hankkeen rahoitus- ja hallintamuoto

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

C

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

4 § Rakennussuunnitelmien (ja hankinta-arvon) hyväksyttäminen

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

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

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

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

4.2 § Muiden hankkeiden suunnitelmien hyväksyminen

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

5 § Tontin lohkomisen ja rekisteröinti

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

Mikäli vuokranantaja on tämän vuokrasopimuksen valmistelun yhteydessä tai aikaisemmin hakenut vuokra-alueen osalta lohkomisen, tonttijaon ja/tai

rekisteröinnin, vuokralainen on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet kulut vuokranantajalle tämän erikseen esittämän laskun mukaisesti.

6 § Suunnittelu- ja toteutusvastuu, suunnitelmien ja viranomaismääräysten noudattaminen

6.1 § Suunnittelu- ja toteutusvastuu

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

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

6.2 § Suunnitelmien ja viranomaismääräysten noudattaminen

Vuokralainen on velvollinen muun ohella noudattamaan:

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

6.3 § Yleisten alueiden ja kunnallistekniikan rakentamisaikataulu

Vuokra-alueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

7 § Maaperätutkimukset, maanrakennustyöt, energiakaivot ym.

7.1 § Maaperätutkimusten suorittaminen vuokra-alueella

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

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

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

7.2 § Maanrakennustöiden suorittaminen vuokra-alueella

Vuokralaisella ei ole tämän vuokrauksen perusteella oikeutta maanrakennustöiden (esim. puunkaato ja maankaivu) eikä rakennustöiden suorittamiseen. Vuokralaisella on oikeus maanrakennustöiden ja rakennustöiden suorittamiseen vuokra-alueella vasta pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, ellei muuta ole sovittu.

7.3 § Katu- ja yleisellä alueella suoritettavat maanrakennustyöt

Vuokralaisella ei ole tämän vuokrauksen perusteella oikeutta suorittaa maanrakennus- eikä muita vastaavia

toimenpiteitä katu- tai muulla yleisellä alueella. Näiden alueiden osalta vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki tarvittavat luvat ja suostumukset alueiden käyttö ja valvonta-yksiköltä (luvat@hel.fi) sekä noudattamaan näissä annettuja määräyksiä.

7.4 § Ilmoitus maaperän puhtaudesta

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

7.5 § Hoitovelvollisuus ja vuokralaisen vastuu maaperästä

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille sekä erikseen kirjallisesti vuokranantajalle.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli kaupunkiympäristölautakunta tai sen oikeuttama viranhaltija päättää vastaisuudessa olla pitkäaikaisesti vuokraamatta tai muutoin luovuttamatta vuokra-aluetta vuokralaiselle ja vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen pyydettäessä esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

7.6 § Energiakaivot

Vuokralaisella on oikeus maalämmön hyödyntämiseksi ja rakennusten viilentämiseksi toteuttaa vuokra-alueelle tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä energiakaivoja laitteistoineen kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön, viranomaisohjeiden ja tätä varten myönnettävien viranomais lupien mukaisesti. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa vuokranantajan mahdollisesti antamia tarkempia ohjeita.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että vuokra-alueen alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset tai tärkeät pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää energiakaivojen sijoittamisen vuokra-alueelle. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien

suostumusta energiakaivoja 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 energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Mikäli vuokralainen on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut energiakaivot edellä mainittujen ehtojen vastaisesti, vuokralainen on vuokranantajan ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan omistajan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan energiakaivoihin asentamansa keruulaitteistot ja täyttämään mainitut kaivot vuokranantajan antamien ohjeiden mukaisesti.

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

Vuokranantaja korvaa edellä mainitussa irtisanomistilanteessa energiakaivojen käytön estymisestä ja poistamisesta johtuvat välittömät vahingot edellyttäen, että toimenpiteistä ja kustannuksista sovitaan vuokranantajan kanssa etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Korvattavia kustannuksia ovat energiakaivojen keruulaitteiston poistamisesta ja täyttämisestä sekä korvaavan vastaavan tasoisen energijärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Selvytyden vuoksi todetaan, ettei vuokranantaja korvaa asiassa mahdollisia välillisiä vahinkoja, kuten korvaavasta järjestelmästä aiheutuvaa energian käyttökustannusten ja/tai energijärjestelmän ylläpitokustannusten nousua.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää edellä mainitun korvauksen maksamista koskeva velvollisuus kolmannelle.

8 § Hankkeen rahoitus- ja hallintamuotoa koskevat yleiset ehdot

8.1 § Hitas I – hankkeita koskevat yleiset ehdot

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

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

Suunnitelmista on saatava Hitas-työryhmän lausunto.

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

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

- 3
Asuntojen lopullinen myyntihinta määräytyy asuntopalvelun ennen vuokra-alueen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä hyväksymän hinnan perusteella.
- Vuokralaisen on esitettävä asuntopalvelulle rakennushankkeen kustannuksista laskelma, josta tulee ilmetä asuntojen keskimääräinen neliöhinta ja Hitas-työryhmän lausunto rakennushankkeen hinnasta.
- Asuntopalvelun hyväksymä myyntihinta vastaa todellisia rakentamiskustannuksia, näihin luettuina rakennusaikaiset hallinto-, pääoma- ja markkinointikustannukset.
- Hyväksyttävän hinnan määrittelyn perusteena ovat urakkakilpailun pohjalta määräytyvät rakennuskustannukset, vertailuaineistoon perustuva sopimushinta tai kustannusten laskennallinen toteaminen.
- 4
Vuokra-aluetta hallitsemaan on perustettava asunto-osakeyhtiö ja kaupungille on varattava tilaisuus tulla yhtiön perustajaosakkaaksi tai ostaa haluamiinsa huoneistoihin oikeuttavat osakkeet.
- 5
Vuokra-aluetta hallitsemaan perustetun yhtiön yhtiöjärjestykselle on saatava kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyminen. Yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuneita yhtiöitä koskevat Hitas I-ehdot.
- 6
Vuokralaisen on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä kaupunkiympäristölautakunnalle selvitys siitä, että Helsingin kaupunki on otettu yhtiön osakkaaksi ja että yhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytetty mainitut Hitas I-ehdot.
- 7
Asunto-osakeyhtiön tuleville osakkaille on varattava mahdollisuus valita ainakin yksi jäsen yhtiön rakennusaikaiseen hallitukseen.
- 8
Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että kaikille yhtiön osakkaiksi tuleville tiedotetaan hinta- ja laatutason määräytymisperiaatteista sekä maanvuokrasopimuksen ehdoista.
- 9
Kaikista asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppakirjoista on lähetettävä jäljennös asuntopalvelulle kahden (2) kuukauden kuluessa kaupasta.
- 10
Asuntojen luovutuksessa etusijalle on asetettava asunnonarviitsijat, 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) myydessä tai muutoin luovutettaessa omistusoikeudella varmistamaan asuntopalvelulta ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajalta, etteivät mainitut tahot pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Asuntopalvelulta on myös varmistettava, että kysymys on omistamisrajoituksen valvonnan piiriin kuuluvasta kaupasta.
- Tällöin vuokralainen (rakennuttajana/omatoimisena rakennuttajana toimivat perustajaosakkaat) on velvollinen sisällyttämään uusien Hitas-asuntojen (osakkeiden) kauppakirjoihin tai muihin luovutusasiakirjoihin omistamisrajoituksen valvontaa koskevat kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (688 §) hyväksymän mallin mukaiset tai vastaavan sisältöiset ehdot.
- Sitoumuksen toimittaminen
- Vuokralainen (yhtiön hallitus) on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista rakennuttajana/omatoimisena rakennuttajana toimivien perustajaosakkaiden allekirjoittaman kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (688 §) hyväksymän mallin mukaisen Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista.
- Tiedottaminen
- Samalla vuokralainen sitoutuu tiedottamaan uusia asuntoja myydessä 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 kaupunkiympäristön asuntopalvelulle ilmoittamaa muuttopäivää. Muuttopäivän tulee olla sama rakennusvaiheen kaikkien huoneistojen osalta. Valmistumispäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin rakennusvalvontapalvelu on hyväksynyt rakennusvaiheen käyttöön otettavaksi.
- 8.2 § Hitas II – hankkeita koskevat yleiset ehdot**
- Hitas II –hankkeiden osalta noudatetaan Hitas I – hankkeita vastaavia ehtoja kuitenkin siten, ettei kaupunki tule perustettavan asunto-osakeyhtiön osakkaaksi. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen tulee sisällyttää Hitas I –ehtojen sijaan Hitas II –ehdot.
- 8.3 § Hintakontrolloituja omistusasuntoja koskevat yleiset ehdot:**

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

- Lukuun ottamatta kyseisten ehtojen kohtia 5, 6, 11.
- Kohta 4 koskien ainoastaan velvollisuutta perustaa asunto-osakeyhtiö hallitsemaan vuokra-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 kaupunkiympäristön asuntopalvelulle viipymättä niiden antamisen jälkeen.
- 4
Asuntojen luovutuksessa etusijalle on asetettava asunnontarvitsijat, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat asuntoihin asumaan.

Perheasunnoiksi suunnitellut asunnot on osoitettava ensisijaisesti lapsiperheille.
- 5
Mikäli vuokralainen muutetaan asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, joissa voidaan myydä yksittäisten huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita, tai mikäli tontin vuokraoikeus rakennuksineen luovutetaan mainitun yhtiön hallintaan, vuokralaisena olevan yhtiön yhtiöjärjestykseen ja vuokrasopimukseen on sisällytettävä Hitas II-ehdot. Yhtiöjärjestyksestä ja vuokrasopimuksesta koskeville muutoksille on saatava kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyminen.

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

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

- 1
Vuokralaisen on laadittava yhteistoiminnassa kaupungin nimeämän yhteistyöryhmän kanssa vuokra-alueelle rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutusjärjestelyjä koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien on perustuttava kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin lähiympäristön suunnitteluohjeisiin.
- 2
Suunnitelmat ja kustannukset hyväksyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.
- 3
Asuntojen luovutuksessa etusijalle on asetettava asunnontarvitsijat, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat asuntoihin asumaan.

Perheasunnoiksi suunnitellut asunnot on osoitettava ensisijaisesti lapsiperheille
- 4
Mikäli vuokralainen muutetaan asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, joissa voidaan myydä yksittäisten huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita, tai mikäli tontin vuokraoikeus rakennuksineen luovutetaan mainitun yhtiön hallintaan, vuokralaisena olevan yhtiön yhtiöjärjestykseen ja vuokrasopimukseen on sisällytettävä Hitas II-ehdot. Yhtiöjärjestyksestä ja vuokrasopimuksesta koskeville muutoksille on saatava kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyminen.

9 § Muut yleiset ehdot

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

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

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

9.2 § Rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja

yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupunkiympäristön tontit-yksikön hyväksyttäväksi.

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

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

Rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, kaupungilla on oikeus päättää omistamiensa tonttien osalta näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

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

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

9.3 § Maanalaisten hankkeiden huomioiminen

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

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

9.4 § Yhdyskuntatekniset laitteet

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

9.5 § Johdot ja johtosiirrot

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkimittauspäalvelulta.

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

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

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

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

9.6 § Katselmus

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai tämän edustajan läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä vuokranantajalle tai tämän edustajalle pääsy kaikkiin tiloihin.

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

9.7 § Ilmoitus- ja tiedoksiannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

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

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän vuokraukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

9.8 § Vastuunrajoitus

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

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

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

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylempään 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

(B) Erityiset vuokrausehdot

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

1

Vuokralaisen tulee tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai muun luovutusasiakirjan valmistelua varten toimittaa tontit-yksikölle kirjallinen hakemus. Hakemuksen ohkeen tulee liittää seuraavat selvitykset:

A. Kaikki hankkeet toimittavat:

1. Pääsuunnittelijan vahvistama selvitys rakennusoikeuden käytöstä, joka sisältää selvityksen hankkeen huoneistojakaumasta, asuntojen keskipinta-alasta sekä perheasuntojen (2 makuuhuonetta ja isommat) määrästä ja näiden asuntojen keskipinta-alasta.
2. Hankkeen energiatodistus.
3. Vuokra-aluetta koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset (mikäli tiedossa).
4. Tontin varauspäätöksessä mahdollisesti edellytetyt selvitykset (esim. Kehittyvä kerrostalo –hankkeet).

B. Kaikki yhtiömuotoiset hankkeet toimittavat edellä esitetyn lisäksi:

1. Vuokralaiseksi/ostajaksi tulevan yhtiön kaupparekisteriote.

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

1. Rakennuttajan/ryhmärakennuttajien Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskeva sitoumus (mikäli rakennuttaja ei ole aiemmin toimittanut ko. sitoumusta) (sitoumus saatavilla pyynnöstä tontit-yksiköltä).
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. Kaupunkiympäristön asuntopalvelun päällikön päätökset suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksymisestä.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan vuokra-alueelle vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas- I -ehdoin. Lisäksi vuokra-alueelle (tontille 20077/3) tulee toteuttaa sen ensimmäiseen kerrokseen Samoankujan ja Atlantinkadun varteen liiketiloja, joiden kerrosala on vähintään 400 k-m².

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunkiympäristölautakunnan varauspäätöksen 30.8.2022 (436 §) ehtoja. Vuokralainen on edelleen velvollinen osana tontin varauspäätöstä noudattamaan 18.2.2022 päivätyn tarjouspyynnön ja sen liitteiden ehtoja, ellei erikseen ole toisin sovittu.

Vuokra-alueen suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisprojektin, asemakaavoituspalvelun, rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden ja tontit-yksikön kanssa.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12663, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan alueellisia rakennustapa- ja suunnitteluohjeita ja muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.

Vuokralainen on velvollinen tontin rakentamisessa noudattamaan kulloinkin voimassaolevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut”, ellei vuokranantajan (maankäyttö ja kaupunkirakenteen tontit-yksikön) kanssa toisin sovita tai vuokranantaja toisin määrää.

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.

2

Varausehdoista poiketen vuokra-alueen pitkäaikainen maanvuokrasopimus tulee tehdä ja rakentaminen aloittaa viimeistään 31.12.2025 mennessä.

3

Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää vähintään A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on enintään 75 (kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunki erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen (tontin) pitkäaikaista vuokrausta esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit -yksikölle vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen

energiatohokkuutta osoittavan tontit -yksikön hyväksymän selvityksen.

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

4

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden, maanalaisten tilojen, korttelin 20077 tonttien sekä muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden, maanalaisten tilojen tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai muiden vastaavanlaisten syiden vuoksi, tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

5

Korttelin 20077 AK-tonttien 2 ja 3 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta eikä vuokra-alueita saa aidata.

6

Ellei Jätkäsaaren Pysäköinti Oy tai Kaupunki toisin määrää, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan vuokra-alueita palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (34 kpl) kortteliin 20077 Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimesta rakennettavaan pysäköintitaloon. Autopaikat toteutetaan nimeämättöminä, eli hankinnan kohteena on vain pysäköintioikeus mainittuun laitokseen, ei tietty erikseen osoitettu autopaikka.

Vuokralainen on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren Pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja pysäköintiyhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Pysäköintiyhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei Kaupunki toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut pysäköintiyhtiön määräämänä ajankohtana.

Kaupunki ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät vastaa mistään vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaikkia vuokra-alueen velvoiteautopaikkoja ei vastaisuudessa voida sijoittaa mainittuun pysäköintitaloon tai pysäköintitalo ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa vuokralaisen

hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa. Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että kortteliin 20077 toteutettava pysäköintitalo ei välttämättä ole valmistunut vuokralaisen hankkeen valmistumiseen mennessä, ja että tästä syystä tontille (vuokralaisen hankkeelle) on järjestettävä väliaikaiset autopaikat vuokralaisen kustannuksella toisaalta. Mainittu pysäköintitalo toteutetaan Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n päättämässä aikataulussa.

Vuokralainen vastaa kaikista hankettaan palvelevien velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Ellei kaupunki tai Jätkäsaaren Pysäköinti Oy toisina määrää, vuokra-alueen väliaikaiset autopaikat tullaan ensisijaisesti järjestämään joko tontille 20068/1 ja/tai tontille 20831/1 toteutetusta maanpäällisestä pysäköintitalosta Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n määräämin ehdoin. Mikäli mainituissa pysäköintitaloissa ei ole tilaa, järjestetään väliaikaiset autopaikat vuokralaisen kustannuksella muualta. Edellä sanotusta poiketen vuokra-aluetta palvelevat väliaikaiset le-paikat järjestetään kaupungin ja/tai Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n määräämältä alueelta vuokralaisen kustannuksella.

7

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat vuokra-alueelle rakennettaviin väestönsuojoihin lainsäädännön ja viranomaismääräysten edellyttämällä tavalla.

Kaupunki ei vastaa mistään vuokralaisen väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvollisuuksista.

8

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen vuokra-alueelle. Mahdollinen muuntamotila sijoitetaan ensisijaisesti maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos. Tällöin vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla on oikeus ratkaista asia.

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

Kaupungin niin vaatiessa vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan vuokra-alueelle kadulle avautuvan ovellisen tilan yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten kaikkine rakenteineen kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Tilan tulee olla vähintään 1,2 metriä syvä, 2,5 metriä leveä ja 2,2 metriä korkea. Tilassa ei saa olla alapohjaa, ja sen tulee mahdollistaa putkivedot vähintään 1 metri katupinnan alapuolelta.

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

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarausten ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

9

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueen koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan em. logistiikkasuunnitelmia. Vuokralainen on edelleen velvollinen noudattamaan kaupungin tai tämän edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

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

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

10

Vuokralainen on velvollinen järjestämään vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten jätehuollon (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, muovi, paperi ja pienkartonki)

Jätkäsaaren alueelle toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki toisin määrää.

Tällöin vuokralainen on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen jäteyhtiön (Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy) osakkaaksi kaupungin ja jäteyhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Jäteyhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Vuokralainen on myös velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää jäteyhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut jäteyhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, vuokralainen on velvollinen tekemään hankkeensa osalta putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan yhtiön kanssa merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa tontin lopullisen luovutussopimuksen allekirjoittamisesta. Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa suorittamaan merkintämaksun tai osan siitä ennen tontin (vuokra-alueen) lopullisen luovutussopimuksen allekirjoittamista, mikäli jätteiden putkikeräysjärjestelmän rahoittaminen sitä painavista syistä edellyttää. Tällöin asian yksityiskohdista sovitaan tarkemmin erikseen.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan jäteyhtiön kanssa käyttösopimuksen ennen vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotettavaksi hyväksymistä.

Jäteyhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) vuokra-alueelle.

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä vuokra-aluetta palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen vuokra-alueella. Edelleen vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön vuokra-alueella.

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan vuokra-alueen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli vuokra-alueen vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään jäteyhtiön osakkeet ja niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle vuokralaiselle.

11

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi. Vuokra-alueen pilaantunut maaperä kunnostetaan vuokralaisen toimesta rakentamisen yhteydessä ympäristöpalvelun 29.6.2018 antaman ilmoituspäätöksen 129 §:n mukaisesti.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten vuokranantajalle (Johanna Hytönen, puh. 09 310 36414) suunnitelma vuokra-alueen maarakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelu, Johanna Hytönen puhelin 09 310 36414) maarakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista. Vuokralaisen on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Edelleen todetaan, että mikäli vuokra-alueelle (tontille) ei toteuteta rakennusten tai pihakannen alaisia maanalaisia pysäköintiratkaisuja, on rakennettaviin rakennuksiin (koko rakennusalueelle) rakennettava tuulettuva alapohja tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla (jäljempänä ”riskinhallintarakenteet”). Väestönsuojatilojen (VSS) kaasutiivis alapohja on sellaisenaan riittävä rakenteellinen riskinhallintaratkaisu.

Vuokralainen on tietoinen, että kyseiset rakenteet ovat olennainen osa pilaantuneisuudesta aiheutuvien riskien hallintaa. Mikäli vuokralainen ei toteuta em. riskinhallintarakenteita, vastaa vuokralainen kustannuksellaan poikkeaviin rakenteisiin liittyvästä lisäsuunnittelusta ja -riskinarvioinnista, niiden hyväksyttämistä ympäristöviranomaisella sekä viranomaisten edellyttämistä lisätoimenpiteistä. Selvyden vuoksi todetaan, että vuokranantaja ei vastaa lisääntyneestä riskistä eikä mahdollisista haitoista, joita maaperässä, vedessä tai huokoskaasussa olevista haitta-aineista saattaa aiheutua, mikäli riskinhallintarakenteet on jätetty toteuttamatta.

Vuokralainen vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja vuokranantajan ohjeiden mukaisesti. Vuokranantaja vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjeavon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittava tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä. Vuokranantaja ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12663 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

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

Mikäli vuokra-alueelle jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

12

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan viipymättä lämpö-, vesi-, ilmastointi- ja sähkösuunnitelmat (LVIS) liitoskohtalausuntoineen ja pelastussuunnitelman kaupungin osoittamaan projektipankkiin.

Vuokralainen vastaa tontin alueella ja tonttia palvelemaan kunnallistekniikkaan liittymisen toteuttamisesta ja kustannuksista. Kaupunki määrittää tonttiin liittyvän kunnallistekniikan liitoskohdat ja vastaa kunnallistekniikan runkolinjan toteuttamisesta katualueella. Kaupungin toteuttamista liitoskohdista poikkeavista uusien liittymien toteuttamisesta runkolinjaan vastaa kustannuksellaan vuokralainen, mukaan lukien jo tehdyn liitoskohdan tulppaaminen ym. tarvittavat toimenpiteet. Kaupungilla on oikeus antaa asiaa koskevia tarkentavia määräyksiä ja/tai menettelytapoja.

13

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan Vuokra-alueeseen kuuluvan Tahitinkujan osan siihen liittyvine laitteineen ja rakenteineen 18.2.2022 päivätyn tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti. Kuja on toteutettava kaupunkikuvallisesti laadukkaasti ja yhtenäisesti ja sen on oltava luonteeltaan avoin ja se on voitava mieltää yleiseksi jalankulun ja polkupyöräilyn yhteydeksi.

Kujan laatutaso ja lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on hyväksyttävä kaupunkiympäristön toimialan liikenne- ja katusuunnitteluosastossa (projektinjohtaja Katariina Verkamo, katariina.verkamo@hel.fi ja liikenneinsinööri Teemu Vuohoniemi, teemu.vuohoniemi@hel.fi) ennen tontin rakennusluvan hakemista. Kujan suunnittelun ja toteuttamisen osalta on lisäksi noudatettava kaupungin mahdollisesti antamia tarkentavia ohjeita ja määräyksiä.

14

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan yleisen jalankulun ja polkupyöräilyn sekä huoltoliikenteen vuokra-alueella Tahitinkujalla eikä vuokra-aluetta saa miltään osin aidata.

Kaupunki sisällyttää laadittaviin rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukseen asiasta kaupunkia varten perustettavat rasiteoikeudet, muttei vastaa mistään rasite-/yhteisjärjestelysopimuksista aiheutuvista velvoitteista, kustannuksista, haitoista eikä vahingoista.