

LYHYTAIKAINEN VUOKRAUS RAKENNUSLUVAN HAKEMISTA VARTEN

1. Vuokranantaja:

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

2. Vuokralainen:

Bassotalo Oy (Y-tunnus 2780112-3) perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun (Y-tunnus: Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.).

3. Vuokra-alue:

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10592 tontti 2 (kiinteistötunnus 91-10-592-2, pinta-ala 3 179 m², osoite Vanha talvitie 7).

3.1 Vuokra-aluekartta: Ei Liitteenä

4. Vuokraustunnus:

A1110-322

5. Käyttötarkoitus:

Rakennusluvan hakeminen

Rakennusluvan hakeminen ja maanrakennustöiden suorittaminen

6. Vuokra- ja irtisanomisaika:

Vuokra-aika on 16.12.2020-15.12.2021 (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. Vuokra:

64 634,72 euroa koko vuokra-ajalta (vastaa 2 kuukauden vuokraa).

Mikäli vuokralaiselle myönnetään tällä vuokrasopimuksella tai vastaisuudessa annettavalla erillisellä asuntotontit-tiimin päällikön kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (ks. kohta 5), peritään vuokraa kuitenkin jokaiselta kuukaudelta

ja vuokra on **32 317,36 euroa/kuukausi**. Mikäli oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen myönnetään em. tavalla vastaisuudessa annettavalla ilmoituksella, kuukausittainen vuokranmaksuvelvoite alkaa asuntotontit-tiimin päällikön ilmoittamasta ajankohdasta.

7.1 Vuokranmaksu:

Vuokra maksetaan viimeistään laskuun merkittynä eräpäivänä.

Ellei vuokraeriä tai muita vuokrasopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille saataville eräpäivästä lukien maksupäivään saakka viivästyskorkoa ja perimispalkkiota kaupungin vahvistaman perusteen mukaan.

8. Vuokrausehdot:

Tässä vuokrauksessa noudatetaan edellä mainittuja ja jäljempänä esitettyjä (A) yleisiä vuokrausehtoja sekä mahdollisia jäljempänä esitettyjä (B) erityisiä vuokrausehtoja.

9. Sopimussakko:

Mikäli vuokralainen ei noudata tämän sopimuksen ehtoja, vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 400 000 (neljäsataatuhatta) euroa.

10. Vahingonkorvaus:

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

(A) Yleiset vuokrausehdot

1§ Siirto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

2 § Alivuokraus

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

3 § Varauspäätöksen noudattaminen

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

3.1 § Hankkeen rahoitus- ja hallintamuoto

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

C

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

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

4 § Rakennussuunnitelmien (ja hankinta-arvon) hyväksyttäminen

4.1 § Hitas- ja hintakontrolloitujen 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-työryhmän puoltava lausunto ennen näiden saattamista asuntopalvelulle käsiteltäväksi.

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

4.2 § Muiden hankkeiden suunnitelmien hyväksyminen

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

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 koordinointiryhmien kanssa.
- Selvittämään vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden liikenne ja katusuunnittelun investointiyksiköltä, aluerakentamisprojektilta ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulta hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.

- Tekemään tai teettämään vuokra-alueen rakentamisen kannalta riittävät maaperän rakennettavuusselvitykset (ml. yksityiskohtainen pohjatutkimus, perustamistavan valinta, pohjaveden hallinta-, tulva- ja radonselvitykset).
- Osaltaan yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat ja toteutuksen tarvittavilta osin vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen (ml. yleisten alueiden) kanssa.
- Osaltaan koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.
- Selvittämään hyvissä ajoin etukäteen ennen suunnittelun ja rakentamisen aloittamista vuokra-aluetta ympäröivien katu-, puisto- ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan ajantasaiset suunnitelmat ja 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, maalämpökaivot ym.

7.1 § Maaperätutkimusten suorittaminen vuokra-alueella

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

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

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

7.2 § Maanrakennustöiden suorittaminen vuokra-alueella

Vuokralaisella ei ole tämän vuokrauksen perusteella oikeutta maanrakennustöiden (esim. puunkaato ja maankaivu) eikä rakennustöiden suorittamiseen, ellei edellä kohdassa "Käyttötarkoitus" ole toisin todettu. Tämän vuoksi vuokralaisella on oikeus maanrakennustöiden ja rakennustöiden suorittamiseen vuokra-alueella vasta pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, ellei muuta ole sovittu.

Asuntotontit-tiimin päällikkö voi vuokralaisen pyynnöstä antaa erikseen suostumuksen maanrakennustöiden suorittamiseksi vuokra-alueella. Suostumus annetaan vain kirjallisesti.

Mikäli vuokralaiselle myönnetään oikeus myös maanrakennustöiden suorittamiseen vuokra-alueella, noudatetaan tällöin, mitä edellä kohdissa "Vuokra" ja "Vuokranmaksu" on todettu.

Vuokralainen suorittaa kaikissa tilanteissa maanrakennustyöt omalla vastuullaan. Vuokranantaja ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija päättää vastaisuudessa olla pitkäaikaisesti vuokraamatta tai muutoin luovuttamatta vuokra-alueita vuokralaiselle. Vuokralainen on tällöin velvollinen kustannuksellaan ennallistamaan vuokra-alueen ja muut mahdolliset alueet 7.4 §:ssä mainitulla tavalla.

Asuntotontit-tiimin päällikkö antaa harkintansa mukaan maanrakennustöiden suorittamista koskevat ohjeet. Vuokralainen on tällöin velvollinen noudattamaan annettuja ohjeita. Vuokralainen on velvollinen hankkeen suunnittelussa ja mahdollisia maanrakennustöitä suorittaessaan huomiomaan muun ohella, mitä jäljempänä yleisissä ehdoissa ja mahdollisissa erityisehdoissa on työmaajärjestelyjen, maaperän puhtauden, rakennusjätteiden ym. sekä puuston osalta mainittu.

7.3 § Katu- ja yleisellä alueella suoritettavat maanrakennustyöt

Vuokralaisella ei ole tämän vuokrauksen perusteella oikeutta suorittaa maanrakennus- eikä muita vastaavia toimenpiteitä katu- tai muulla yleisellä alueella. Näiden alueiden osalta vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki tarvittavat luvat ja suostumukset alueiden käyttö ja valvonta-yksiköltä (luvat@hel.fi) sekä noudattamaan näissä annettuja määräyksiä.

7.4 § Työmaan siistinä pitäminen ja ennallistaminen

Mikäli vuokralaiselle on em. tavalla myönnetty oikeus maanrakennustöiden suorittamiseen vuokra-alueella, vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä ja maanrakennustöiden suunnittelussa ja toteuttamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

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

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta maanrakennustyömaan käyttöön on sovittava alueiden käyttö ja valvonta-yksikön kanssa sen määräämin ehdoin. Vastaavaa noudatetaan myös, mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille.

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

Mikäli kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija päättää vastaisuudessa olla pitkäaikaisesti vuokraamatta tai muutoin luovuttamatta vuokra-alueita vuokralaiselle, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan viipymättä ennallistamaan vuokra-alueen ja saattamaan sen muutoinkin vuokranantajan hyväksymään kuntoon. Vuokralainen on tällöin velvollinen kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään:

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

7.5 § Vuokra-alueen maa- ja kiviaines sekä puut

Vuokra-alueen maanrakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen korvauksetta kuljettamaan mainitut maa- ja kiviainekset kaupungin osoittamaan paikkaan.

Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottoaikkaa, eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

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

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee kaupungin tonttien rakennuttajille laatimasta toimintaohjeesta "Kaivu- ja luhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut".

7.6 § Rakennusjätteet, vanhat rakenteet ym.

Mikäli vuokralaiselle on annettu oikeus maanrakennustöiden suorittamiseen vuokra-alueella, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

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

7.7 § Ilmoitus maaperän puhtaudesta

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

7.8 § Hoitovelvollisuus ja vuokralaisen vastuu maaperästä

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

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

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

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

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

7.9 § Maalämpö- ja porakaivot ym.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-alueelle sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien (jäljempänä lämpökaivot) toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja vuokrasopimuksessa olevia ehtoja.

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

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

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

- Sijoitettaessa lämpökaivoja naapurin suostumuksen edellyttävälle alueelle ensimmäiset 100 metriä on porattava suoruuksena menetelmällä.
- Mikäli vuokralainen on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut lämpökaivot Johtotietopalvelun määrittelemän sallitun alueen ulkopuolelle tai naapurin suostumuksen vastaisesti, vuokralainen on vuokranantajan ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan haltijan vaatimuksella 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 täyttämistä.
- 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 kalliioresurssi-alueeksi. Tällöin mainituista kustannuksista vastaa vuokralainen.

8 § Hankkeen rahoitus- ja hallintamuotoa koskevat yleiset ehdot

8.1 § Hitas I – hankkeita koskevat yleiset ehdot

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

- 1 Vuokralaisen on laadittava yhteistoiminnassa kaupungin nimeämän yhteistyöryhmän kanssa vuokra-alueelle rakennettavia rakennuksia sekä pihajärjestelyjä 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 kaupunkikirjoista on lähetettävä jäljennös asuntopalvelulle kahden (2) kuukauden kuluessa kaupasta.

10
Asuntojen luovutuksessa etusijalle on asetettava asunnontarvitsijat, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat asuntoihin asumaan.

Perheasunnoiksi suunnitellut asunnot on osoitettava ensisijaisesti lapsiperheille.

11
Vuokralainen on velvollinen noudattamaan Helsingin kaupunginvaltuuston 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevaa päätöstä.

Vuokralainen (rakennuttajana/omatoimisena rakennuttajana toimivat perustajaosakkaat) on velvollinen uusien Hitas-asuntojen (osakkeita) myytessä tai muutoin luovutettaessa omistusoikeudella varmistamaan asuntopalvelulta ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajalta, etteivät mainitut tahot pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Asuntopalvelulta on myös varmistettava, että kysymys on omistamisrajoituksen valvonnan piiriin kuuluvasta kaupasta.

Tällöin vuokralainen (rakennuttajana/omatoimisena rakennuttajana toimivat perustajaosakkaat) on velvollinen sisällyttämään uusien Hitas-asuntojen (osakkeiden) kauppakirjoihin tai muihin luovutusasiakirjoihin omistamisrajoituksen valvontaa koskevat kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (688 §) hyväksymän mallin mukaiset tai vastaavan sisältöiset ehdot.

Sitoumuksen toimittaminen

Vuokralainen (yhtiön hallitus) on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista rakennuttajana/omatoimisena rakennuttajana toimivien perustajaosakkaiden allekirjoittaman kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (688 §) hyväksymän mallin mukaisen Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista.

Tiedottaminen

Samalla vuokralainen sitoutuu tiedottamaan uusia asuntoja myytessä tuleville ostajille asunto-osakkeiden kauppakirjaan/muuhun luovutusasiakirjaan ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä omistamisrajoituksen valvontaa koskevista ehdoista.

Hitas-sääntelyä koskevat ehdot ovat voimassa 30 vuotta vuokralaisena olevan yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Mainitun vaiheen valmistuspäivänä pidetään rakennuttajan kaupunkiympäristön asuntopalvelulle ilmoittamaa muuttopäivää. Muuttopäivän tulee olla sama rakennusvaiheen kaikkien huoneistojen osalta. Valmistuspäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin rakennusvalvontapalvelu on hyväksynyt rakennusvaiheen käyttöön otettavaksi.

8.2 § Hitas II – hankkeita koskevat yleiset ehdot

Hitas II –hankkeiden osalta noudatetaan Hitas I – hankkeita vastaavia ehtoja kuitenkin siten, ettei

kaupunki tule perustettavan asunto-osakeyhtiön osakkaaksi. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen tulee sisällyttää Hitas I –ehtojen sijaan Hitas II –ehdot.

8.3 § Hintakontrolloituja omistusasuntoja koskevat yleiset ehdot:

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

- Lukuun ottamatta kyseisten ehtojen kohtia 5, 6,11.
- Kohta 4 koskien ainoastaan velvollisuutta perustaa asunto-osakeyhtiö hallitsemaan vuokra-alueita.
- Kohta 9 koskien ainoastaan asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden ensimyyntiä.

Mikäli tontin varauspäätöksessä on kuitenkin määrätty muusta menettelystä (esim. asuntojen enimmäismyyntihinnan muodostuminen), noudatetaan tontinvarauspäätöksen mukaisia ehtoja.

8.4 § Valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeushankkeita koskevat ehdot

Valtion korkotukemien (pitkä korkotuki) asumisoikeushankkeiden osalta noudatetaan seuraavia yleisiä ehtoja:

- 1
Vuokralaisen on laadittava yhteistoiminnassa kaupungin nimeämän yhteistyöryhmän kanssa vuokra-alueelle rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutusjärjestelyjä koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien on perustuttava kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin lähiympäristön suunnitteluohjeisiin.
 - 2
Suunnitelmat ja kustannukset hyväksyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.
 - 3
Asuntojen hinta määräytyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hintapäätösten mukaan, jotka on toimitettava kaupunkiympäristön asuntopalvelulle viipymättä niiden antamisen jälkeen.
 - 4
Asuntojen luovutuksessa etusijalle on asetettava asunnontarvitsijat, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat asuntoihin asumaan.
- Perheasunnoiksi suunnitellut asunnot on osoitettava ensisijaisesti lapsiperheille.
- 5
Mikäli vuokralainen muutetaan asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, joissa voidaan myydä yksittäisten huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita, tai mikäli tontin vuokraoikeus rakennuksineen luovutetaan mainitun yhtiön hallintaan, vuokralaisena olevan yhtiön yhtiöjärjestykseen ja vuokrasopimukseen on sisällytettävä Hitas II-ehdot. Yhtiöjärjestyksestä ja vuokrasopimuksesta koskeville

muutoksille on saatava kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyminen.

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

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

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

2
Suunnitelmat ja kustannukset hyväksyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

3
Asuntojen luovutuksessa etusijalle on asetettava asunontarvitsijat, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat asuntoihin asumaan.

Perheasunnoiksi suunnitellut asunnot on osoitettava ensisijaisesti lapsiperheille

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

9 § Muut yleiset ehdot

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

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

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

9.2 § Rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupunkiympäristön tontti-yksikön hyväksyttäväksi.

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

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

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

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

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

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

9.3 § Maanalaisen 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 maanlaiset hankkeet siten, ettei vuokralaisen hankkeesta aiheudu niille haittaa, vahinkoa eikä vaaraa.

9.4 § Yhdyskuntatekniset laitteet

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

9.5 § Johdot ja johtosiirrot

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

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

Mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä 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 tulla lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

9.9 § Hakemuksen ja selvitysten toimittaminen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai muun luovutusasiakirjan laatimiseksi

Vuokralaisen tulee tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai muun luovutusasiakirjan valmistelua varten toimittaa tontti-yksikölle kirjallinen hakemus. Hakemuksen ohheen 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-yhtiöjärjestysmallin mukaiset pykälät.
3. Hitas I –hankkeissa sitoumus siitä, että Helsingin kaupunki tullaan ottamaan asunto-osakeyhtiön osakkaaksi.
4. Kaupunkiympäristön asuntopalvelun päällikön päätökset suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksymisestä.

(B) Erityiset vuokrausehdot

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

1 [Vuokra-alueen käyttötarkoitus ja kielto aloittaa rakennustöitä]

Vuokra-alueelle on toteutettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin ja pidettävä mainitut asunnot vuokra-aikana mainitussa asuinkäytössä vuokrasopimuksessa sovituin ehdoin.

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

2 [Yhteistyöehto]

Vuokra-alueen (jäljempänä myös Tontin) suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä asemakaavoituspalvelun Kalasatamaprojektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kalasataman aluerakentamisprojektin, rakennukset ja yleiset alueet – palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun kanssa.

3 [Asemakaava, ohjeistukset ja luvat]

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12390, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen rakentamisessa noudattamaan kulloinkin voimassa-olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (Ohje on viimeksi päivitetty 25.5.2018), ellei vuokranantajan (jäljempänä myös Kaupungin) (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) kanssa toisin sovita tai vuokranantaja toisin määrää.

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

4 [Rakennusten energiatehokkuus]

Kerrostalo tuotannossa vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018- energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä. Edellä mainittu energiatehokkuusehto on tontinluovutusehtoihin sisältyvä vähimmäisvaatimus.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle vuokra-alueelle rakennettavia rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun hyväksymän selvityksen.

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

Tontille rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä ennen rakennusluvan hakemista kaupunkiympäristön asuntopalvelut-yksikön päällikön hyväksyttäväksi.

5 [Aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

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

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

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

Vuokra-alueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Tämän vuoksi vuokra-lainen on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

6 [Työmaaehto]

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

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

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

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

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

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

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

7 [Varauspäätöksen noudattaminen]

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 9.12.2019 (847 §) ja sen liitteiden mukaisia varausehtoja, kuten tonttien yleisiä varausehtoja ja Hitas-tuotannossa noudatettavia lisäehtoja, ellei tämän vuokrausta koskevan päätöksen ehdoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu.

Edellä mainitun varauspäätöksen perusteella vuokralainen on velvollinen noudattamaan erityisesti muun muassa seuraavia tarkistettuja ehtoja:

Kehittyvä kerrostalo

Vuokralainen on velvollinen yhdessä Kehittyvä kerrostalo -työryhmän kanssa toteuttamaan vuokra-alueelle sijoittuvan kehittämishankkeen (EXCESS) varauksensaajan hakemuksen ja sen liitemateriaalin mukaisesti sekä suorittamaan rakentamisen jälkeen jälkiseurantaa ja toimittamaan vuokranantajalle erikseen suomenkielisen raportin noin kahden (2) vuoden kuluttua asuntojen käyttöönoton ja/tai niihin sisäänmuuton jälkeen.

Yhteinen jätehuone tontin 10592/1 kanssa

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan tonttien 10592/1 ja 2 yhteisen jätehuoneen osalta tämän vuokrasopimuksen kohdassa 12 sovittuja ehtoja.

Matkapuhelinten sisäkuuluvuus

Vuokralaisen tulee osoittaa, että matkapuhelinten sisäkuuluvuus on huomioitu suunnitelmissa ja rakenteissa.

Vuokralaisen on Helsingin kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallittava matkapuhelinverkkoon liittyvien lähetinlaitteiden ja niiden tarvitsemien kaapeleiden sijoittaminen, ylläpito, korjaaminen ja uudistaminen rakennukseen sekä huomioitava suunnitelmissa ja rakenteissa näiden tarvitsemat tilatarpeet.

Pohja- ja orsiveden pintaa ei saa alentaa

Vuokralainen on tietoinen, että pohja- ja orsivedenpinta ei saa alentua ja alueelle tulee tehdä pohjavedenhallintasuunnitelma.

Yhteisen ajoluiskan kustannukset

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan yhteisen ajoluiskan osalta tämän vuokrasopimuksen kohdassa 14 sovittuja ehtoja.

8 [Jäteputkijärjestelmään liittyviä ehtoja]

Tontti 10592/2 ei liity Kalasataman jätteen putkikeräysjärjestelmään, eikä ryhdy Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:hyn osakkeenomistajaksi.

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan Tontin jätteenkeräyksestä ja jätehuollosta perinteisin jätehuollon menetelmin.

9 [Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja]

Tontti 10592/2 on velvollinen toteuttamaan ja sijoittamaan asemakaavan muutoksen nro 12390 ja rakennusluvan edellyttämät 56 autopaikkaa vuokra-alueelle toteutettavaan yksityiseen kannenlaiseen pysäköintilaitokseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun Tontin asukkaiden käytössä.

10 [Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta]

Kaupunki ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä ja pohjavesi on pilaantunut.

Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta Tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten kaupungille suunnitelmat vuokra-alueen maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa. Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli Tontille rakennettava pysäköintihalli kuitenkin ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radonputkitusta ei tarvitse toteuttaa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle, Tuuli Aalto, puhelin 09 310 21358) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Kaupunki maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon 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 kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovitaan tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

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

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

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12390 ja tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

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

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

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle.

11 [Rasite-ehto]

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden korttelin 10592 tonttien, muiden ympäröivien kiinteistöjen ja myös yleisten alueiden kanssa po. kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämiä mahdollisia rasitteenluon-

teisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) hyväksyttäväksi.

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

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella 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.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan vuokra-alueella asemakaavaan tai suunnitelmiin mahdollisesti merkittyjen yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varattujen vuokra-alueen osien käyttämisen asemakaavan tai suunnitelmien osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen. Lisäksi tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan mainitut vuokra-alueen osat sekä kustannuksellaan pitämään ne kunnossa ja puhtaa-na, talvikunnossapito mukaan lukien.

Lisäksi kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia tontilla viemäritunneleita, maanalaisia johtoja tai vastaavia asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla tontin osilla. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvontayksikön kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu) hyväksyttäväksi.

Mikäli mainitut kiinteistöt eivät pääse em. asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, tai yhteisjärjestelyistä aiheutuvista velvollisuuksista, kustannuksista, vahingoista eikä haitoista tai rasitteiden ja/tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantaja ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainituissa sopimuksissa havaitaan vastaisuudes-sa virheitä tai puutteita tai niissä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä asioista.

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.

12 (Tonttien 10592/1 ja 2 yhteinen jätehuone)

Vuokralainen on velvollinen toteuttamaan vuokra-alueelle tonttien 10592/1 ja 2 yhteisen jätehuoneen sekä sopimaan tontin 10592/1 vuokralaisen kanssa mainitun yhteisen jätehuoneen toteuttamisesta, ylläpidosta, käytöstä ja korjaamisesta sekä kustannuksista. Ellei muuta jakoperustetta sovita, niin kustannukset tulee jakaa mainittujen tonttien rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

13 [Tontin 10592/1 kulkuoikeus vuokra-alueen kautta]

Tontilla 10592/1 on oikeus korvauksetta ajoon ja kulkuun asemakaavan muutoksen nro 12390 mukaisesti vuokra-alueen osan (ajo2) kautta tontille 10592/1 siihen saakka, kunnes tontilla 10592/2 aloitetaan rakentaminen ja sen jälkeenkin siltä osin, kun po. kulkuyhteys on vielä käytettävissä vuokra-alueella.

14 [Yhteisen ajoluiskan kustannukset]

Vuokralaisen tulee varauspäätöksen mukaan osallistua korttelin yhteisen ajoluiskan kustannuksiin 15 % osuudella, jollei toisin sovita. Tällä tarkoitetaan varauspäätöksen perustelumuiiston mukaan pääosin tontille 10575/29 toteutettavan yhteisen ajoluiskan kustannuksiin osallistumista.

Lisäksi edellä mainitun yhteisen ajoluiskan osalta on järjestelyyn osallistuvien tonttien välillä allekirjoitettu 29.4.2020 rasitesopimus, jonka mukaan luiskan kustannukset jaetaan tonttien välillä rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa. Tämä rasitesopimus tulee tontin 10592/2 (entisen tontin 10576/7) osalta siirtää vuokralaiselle ja liittää mainitun tontin pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen.

Tämän vuoksi Bassotalo Oy/vuokralainen on velvollinen osallistumaan mainitun yhteisen ajoluiskan kustannuksiin yhteensä 280 500 euroa (alv 0 %), mikä tulee suorittaa kaupungille viimeistään tontin 10592/2 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä.

15 [Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat]

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen vuokra-alueelle. Muuntamotila sijoitetaan omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos. Tällöin vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu.

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

Vuokranantajan niin vaatiessa vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan vuokra-alueelle myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä

tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Sähkönjakelua palvelevat jakokaappi- ja muuntamotilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

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

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

16 [Johtoehdot]

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä ja valaisimia. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkiympäristön johtotietopalvelusta (puhelin 09 310 31930)

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen 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 käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, vuokralainen on hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä johtojen ja rakenteiden omistajien kanssa. Lisäksi vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontti-palvelun) kanssa johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden omistaja.

Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakennuksen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

17 [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 vaa-rantaa 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 naapuri-kiinteistön 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 kustannuk-sista vastaa vuokralainen.

18 [Maanalaiset hankkeet]

Kaupungilla ja sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää Tontilla ja toteuttaa Tontille maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita Tontin asemakaavan eivätkä tämän vuokrasopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

19 [Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen]

Vuokra-alueella on sijainnut rakennuksia, 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- ja muut jätteet sekä 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 kaupungin ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muutoin vuokralainen vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

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

20 [Vastuunrajaus]

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

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

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

Kaupunki ei myöskään vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tontin pitkäaikaisesta vuokraamisesta koskeva päätös tai tämä vuokrasopimus oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tulla lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

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

21 [Sopimussakko ja vahingonkorvaus]

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 400 000 euroa.

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä sopimuksessa tarkoitettujen rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua vuokranantajalle tai kolmannelle.

22

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