

Liite 3

ESISOPIMUS RAKENNUSTEN KAUPASTA JA TONTTIEN MAANVUOKRAUKSESTA ("Esisopimus")

1. OSAPUOLET

Rakennusten ja tonttien omistajana sekä tonttien vuokraajana ja rakennusten myyjänä:

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

(jäljempänä "Kaupunki" tai "Myyjä")

ja

Rakennusten tulevana ostajana ja tonttien tulevana vuokralaisena:

NREP Oy omasta puolestaan ja/tai perustettavan yhtiön / perustettavien yhtiöiden puolesta ja lukuun
Y-tunnus 2110745-6
PL 176
00101 HELSINKI

(jäljempänä "Ostaja")

Ostaja ja Myyjä jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja erikseen "Osapuoli".

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunkiympäristölautakunta, [pv.kk.vvvv] ([•] §)
Kaupunginhallitus, [pv.kk.vvvv] ([•] §)
Kaupunginvaltuusto, [pv.kk.vvvv] ([•] §)

3. ESISOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.12.2018 (§ 646) järjestää kaksivaiheisen kilpailun Helsingin Lapinlahdessa osoitteessa Lapinlahdenpolku 8 (20080/1) sijaitsevan sairaalarakennuksen ja puistoalueella sijaitsevien Venetsia-rakennuksen, Omenapuutalon, terapiatalon, huoltorakennuksen ja saunan sekä jääkellarin, Kappelin kellarin ja olkivarastotalirakennuksen kehittämisestä, suunnittelusta ja myynnistä.

Kilpailun arviointiryhmä arvioi kilpailuohjelman mukaisten arviointikriteerien perusteella Ostajan 10.1.2020 esittämän Lapinlahden ke-

vät -nimisen kilpailuehdotuksen (jäljempänä ”Kilpailuehdotus”) kilpailun parhaimmaksi ja esitti Ostajan alueen kehittämisvarauksen saajaksi ja toteuttajaksi. Kilpailuehdotus on tämän Esisopimuksen liitteenä 1.

Kehittämisvarauksen aikana Lapinlahden sairaala-alueelle laaditaan Kilpailuehdotuksen toteuttamiseksi asemakaavan muutos (jäljempänä ”Kaavamuutos”). Kaavamuutoksessa on tarkoitus osoittaa tai määrätä laadittavaksi tonttijako, jonka perusteella muodostetaan tontit Lapinlahden sairaala-alueen rakennuksille ja Kilpailuehdotuksen mukaisille uudisrakennuksille siten, että pääosa rakennuksista sijaitsee omilla tonteillaan.

Tällä Esisopimuksella on tarkoitus sopia Ostajan velvollisuudesta ostaa ja Myyjän velvollisuudesta myydä Sairaala-alueen rakennukset (kuten määritelty jäljempänä kohdassa 4a.) sekä Ostajan velvollisuudesta vuokrata ja Myyjän velvollisuudesta antaa vuokralle Sairaala-alueen rakennusten tontit (kuten määritelty jäljempänä kohdassa 4b.) ja Uudisrakennusten tontit (kuten määritelty jäljempänä kohdassa 4c.) jäljempänä tässä Esisopimuksessa esitetyin edellytyksin. Kaavamuutoksen mukainen puistoalue säilyy Kaupungin omistuksessa ja julkisena puistona Kaupungin ylläpitovuulla.

Helsingin kaupunginvaltuusto on hyväksyt tämän Esisopimuksen ja myöntänyt Ostajalle alueen kehittämisvarauksen [pv.kk.vvvv] ([•] §). Ostajan 9.1.2020 päivätty tarjous on tämän Esisopimuksen liitteenä 2 (jäljempänä ”Tarjous”).

4. ESISOPIMUKSEN KOHTEET

a. Sairaala-alueen rakennukset (irtaimen kauppa)

Tällä Esisopimuksella Myyjä sitoutuu myymään Ostajalle ja Ostaja sitoutuu ostamaan Myyjältä tämän Esisopimuksen mukaisin ehdoin ja kauppahinnalla jäljempänä tämän Esisopimuksen kohdassa 5 esitettyjen edellytysten täytyessä alla yksilöidyt Lapinlahden sairaala-alueen rakennukset (jäljempänä yhdessä ”Sairaala-alueen rakennukset”):

<i>Rakennuksen nimi:</i>	<i>Kerrosala (noin):</i>	<i>Rakennustunnus:</i>
Lapinlahden sairaala	7 491 m ²	40780
Venetsia	929 m ²	40778
Huoltorakennus ja sauna	392 m ²	40782
Terapiatalo	181 m ²	40779
Omenapuutalo	82 m ²	57412

Jääkellari	116 m ²	40783
Olkivaja/talli	80 m ²	64611
Kappeli ja ruumishuone, kappelin kellari / näyttelytila	42 m ²	40781

Sairaala-alueen rakennusten sijainti on esitetty liitteenä 3 olevassa kartassa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Lapinlahden sairaala-alueella sijaitsevan Koivula-nimisen rakennuksen (rakennustunnus: 40777) omistaa Y-säätiö, eikä kyseinen rakennus ole tämän Esisopimuksen kohde.

b. Sairaala-alueen rakennusten tontit (maanvuokrasopimus)

Tämän Esisopimuksen allekirjoitushetkellä Sairaala-alueen rakennukset sijaitsevat kiinteistöllä 91-432-5-2. Kaavamuutoksessa on tarkoitus osoittaa tai määrätä laadittavaksi Lapinlahden sairaala-alueelle uusi tonttijako, jonka lähtökohtana on, että pääosa Sairaala-alueen rakennuksista sijaitsee niiden tulevan käytön kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla erillisillä tonteilla (jäljempänä yhdessä ”Sairaala-alueen rakennusten tontit”). Sairaala-alueen rakennusten tonttien suuntaa-antavat rajat ja pinta-alat on esitetty liitteessä 4. Osapuolet täsmentävät Sairaala-alueen rakennusten tonttien rajoja, mikäli siihen ilmenee tarve suunnittelun edetessä. Sairaala-alueen rakennusten tontit muodostetaan tonttijaon perusteella ulottumaan Sairaala-alueen rakennusten ulkoseinistä lähtökohtaisesti noin kolmen (3) metrin etäisyydelle huomioiden asemakaavaan merkityt, yleiseen käyttöön jäävät puistokäytävät. Lapinlahden sairaalan rakennuksen (rakennustunnus: 40780) sisäpihat sisällytetään kuitenkin osaksi kyseistä tonttia.

Tällä Esisopimuksella Myyjä sitoutuu antamaan vuokralle Ostajalle ja Ostaja sitoutuu vuokraamaan Myyjältä Sairaala-alueen rakennusten tontit tämän Esisopimuksen mukaisin ehdoin ja vuokralla jäljempänä tämän Esisopimuksen kohdassa 5 esitettyjen edellytysten täytyessä.

c. Uudisrakennusten tontit (maanvuokrasopimus ja osto-optio)

Tämän Esisopimuksen allekirjoitushetkellä Kilpailuehdotuksessa esitetyt uudisrakennusten tontit ovat osa kiinteistöä 91-432-5-2. Kaavamuutoksessa on tarkoitus osoittaa tai määrätä laadittavaksi Lapinlahden sairaala-alueelle uusi tonttijako siten, että Kilpailuehdotuksen mukaiset uudisrakennukset sijaitsevat kahdella (2) erillisellä tontilla (jäljempänä erikseen ”Tontti A” ja ”Tontti B” ja yhdessä ”Uudisrakennusten tontit”). Uudisrakennusten tonttien suunta-antavat rajat ja pinta-alat on esitetty liitteessä 5. Osapuolet täsmentävät Uudisrakennusten tonttien rajoja, mikäli siihen ilmenee tarve suunnittelun edetessä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Uudisrakennusten tonteille tullaan toteuttamaan maanalaisia pysäköinti- ja

lastaustiloja ja näiden toteutus huomioidaan Uudisrakennusten tonttien rajoja täsmennettäessä.

Tällä Esisopimuksella Myyjä sitoutuu antamaan vuokralle Ostajalle ja Ostaja sitoutuu vuokraamaan Myyjältä Uudisrakennusten tontit tämän Esisopimuksen mukaisilla ehdoilla ja hinnalla jäljempänä tämän Esisopimuksen kohdassa 5 esitettyjen edellytysten täytyessä. Selvyyden vuoksi todetaan, että lopulliseen Tontin B maanvuokrasopimukseen sisällytetään Ostajalle oikeus ostaa Tontti B Myyjältä sen jälkeen, kun Tontille B toteutettava uudisrakennus on rakennettu (jäljempänä "Osto-optio").

5. SAIRAALA-ALUEEN RAKENNUSTEN KAUPAN SEKÄ SAIRAALA-ALUEEN RAKENNUSTEN TONTTIEN JA UUDISRAKENNUSTEN TONTTIEN VUOKRAAMISEN EDELLYTYKSET

Kilpailuehdotuksen toteuttaminen edellyttää, että Kaavamuutos mahdollistaa Kilpailuehdotuksen mukaisten Sairaala-alueen rakennusten tonttien ja Uudisrakennusten tonttien muodostamisen, Sairaala-alueen rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen ja toteuttamisen Kilpailuehdotusta vastaavaksi sekä Kilpailuehdotuksen mukaisten uudisrakennusten toteuttamisen Uudisrakennusten tonteille. Lisäksi Kaavamuutoksen tulee mahdollistaa kaikki Sairaala-alueen rakennusten ja Uudisrakennusten tonteille toteutettavien uudisrakennusten toiminnallisuuden edellytykset, kuten tarvittavat ajoyhteydet muodostettaville tonteille. Kaavamuutos laaditaan kumppanuuskaavoituksena.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Sairaala-alueen rakennusten käyttötarkoituksen muutos ja toteuttaminen Kilpailuehdotusta vastaavaksi voi olla mahdollista toteuttaa Kaavamuutoksen sijaan myös maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisena poikkeamisena (jäljempänä "Poikkeamispäätös").

Kaupunki laittaa Kaavamuutoksen vireille Ostajan hakemuksesta kehittämisvarauksen ja Kilpailuehdotuksen perusteella. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaavamuutoksen valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista kaavoitusmenettelyä ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen, eikä tässä Esisopimuksessa siten voida sopia sitovasti Kaavamuutoksen sisällöstä ja toteutumisesta.

Lopullisen Sairaala-alueen rakennusten kaupan toteuttamisen, Sairaala-alueen rakennusten tonttien maanvuokrasopimuksen tekemisen ja Uudisrakennusten tonttien maanvuokrasopimuksen tekemisen edellytyksenä on, että kaikki jäljempänä luetellut edellytykset (i)–(vii) ovat toteutuneet:

- (i) Sairaala-alueen rakennusten tontteja koskeva Kaavamuutos tai Poikkeamispäätös sekä Uudisrakennusten tontteja kos-

keva Kaavamuutos on lainvoimainen ja kuulutettu, ja Sairaala-alueen rakennusten tontit ja Uudisrakennusten tontit on muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin;

- (ii) Kaavamuutoksen jälkeen asemakaavassa tai vaihtoehtoisesti Poikkeamispäätöksessä on osoitettu Sairaala-alueen rakennusten tonttien käyttötarkoitukseksi ainakin liitteenä 6 olevassa pohjakuvassa määritellyt käyttötarkoitukset, jotka mahdollistavat Sairaala-alueen rakennusten ottamisen Kilpailuehdotuksen mukaiseen käyttöön ja rakennusluvan hakemisen Sairaala-alueen rakennusten muuttamiseksi Kilpailuehdotuksen mukaiseksi. Lisäksi Sairaala-alueen rakennusten tontteja koskevan Kaavamuutoksen tai Poikkeamispäätöksen tulee mahdollistaa Sairaala-alueen rakennusten joustava käyttö sekä jatkokehittäminen Kilpailuehdotusta vastaaville käyttötarkoituksille;
- (iii) Kaavamuutoksen jälkeen asemakaavassa on osoitettu Uudisrakennusten tonttien osalta Kilpailuehdotuksessa esitetyt Tontin A käyttötarkoitukseksi sellainen kaavamerkintä, joka mahdollistaa vanhusten ja muun palveluasumisen uudisrakennusten käytön ja toteuttamisen Tontilla A ja Tontin B käyttötarkoitukseksi sellainen kaavamerkintä, joka mahdollistaa Tontille B toteutettavan uudisrakennuksen käytön ja toteuttamisen sekä hotellirakennuksena että toimistorakennuksena. Lisäksi Kaavamuutoksessa tulee osoittaa Tontille A lisärakennusoikeutta vähintään 6 000 kerrosalaneliometriä (k-m²) ja Tontille B vähintään 10 000 kerrosalaneliometriä (k-m²). Ostajalla on oikeus ilmoittaa kirjallisesti ja Osapuolia sitovasti, että tämän ehdon ei tarvitse täytyä osaksi tai kokonaan;
- (iv) Sairaala-alueen rakennuksille on myönnetty lainvoimaiset rakennusluvut, jotka mahdollistavat Sairaala-alueen rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen sekä korjaus- ja muutostöiden toteuttamisen kohdan 5. (ii) periaatteiden mukaisesti;
- (v) Uudisrakennusten tonteille on myönnetty lainvoimaiset rakennusluvut, jotka mahdollistavat Uudisrakennusten tonteille toteutettavien uudisrakennusten käytön ja toteuttamisen kohdan 5. (iii) periaatteiden mukaisesti;
- (vi) Sairaala-alueen rakennuksia koskevat vuokrasopimukset ovat päättyneet ja tilat ovat vapautuneet niiden nykyisestä käytöstä ja vuokralaisten/käyttäjien hallinnasta, ellei Osapuolten välillä sovita toisin; ja
- (vii) Ostaja on tehnyt valitsemansa hotellioperaattorin kanssa sitovan ja lopullisen liikehuoneiston vuokrasopimuksen vähintään 10 000 kerrosalaneliometrin (k-m²) tilasta Tontille B toteutettavaan uudisrakennukseen tai ilmoittanut kirjallisesti luopuvansa tästä ehdosta. Selvytyden vuoksi todetaan, että Ostajalla ei ole velvollisuutta tehdä vuokrasopimusta hotellioperaattorin kanssa tämän Esisopimuksen perusteella.

6. ESISOPIMUKSEN TÄYTÄNTÖÖNPANON MÄÄRÄAIKA

Osapuolet tekevät maanvuokrasopimukset Sairaala-alueen rakennusten tonteista sekä toteuttavat Sairaala-alueen rakennusten kaupan ja tekevät maanvuokrasopimukset Uudisrakennusten tonteista viipymättä ja viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa kaikkien kohdan 5 mukaisten edellytysten toteutumisesta.

Maanvuokrasopimukset Sairaala-alueen rakennusten tonteista, Sairaala-alueen rakennusten kauppa ja maanvuokrasopimukset Uudisrakennusten tonteista tehdään yhdellä kerralla ja samanaikaisesti.

7. VUOKRAN MÄÄRÄ JA KAUPPAHINNAT

a. Sairaala-alueen rakennukset

Kaikkien Sairaala-alueen rakennusten kauppahinta on hyväksytyt Tarjouksen mukaisesti yhteensä 1 000 000 euroa.

b. Sairaala-alueen rakennusten tonttien ja Uudisrakennusten tonttien maanvuokra

Sairaala-alueen rakennusten tonttien maanvuokrasopimusten mukainen vuosittainen vuokra määräytyy hyväksytyt Tarjouksen mukaisen käyttötarkoituksellisen rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) ja Sairaala-alueen rakennusten käyttötarkoituksen muutokselle myönnetyn lainvoimaisen rakennusluvan mukaisen käytetyn rakennusoikeuden kerrosalan ja vuokraoikeuden tuottovaateen mukaan siten, että kunkin Sairaala-alueen rakennusten tontin vuokra on rakennusluvassa kullekin Sairaala-alueen rakennukselle osoitettu käytetyn rakennusoikeuden kerrosalamäärä (k-m²) kunkin käyttötarkoituksen osalta kerrottuna vuokraoikeuden viiden prosentin (5 %) tuottovaateella ja Tarjouksessa esitetyllä kyseistä käyttötarkoitusta vastaavalla yksikköhinnalla:

- (i) sosiaali-, terveys- ja hoivapalveluiden tilojen rakennusoikeuden osalta rakennusoikeuden yksikköhinta on 500 euroa/kerrosneliömetri (k-m²),
- (ii) toimistotilojen (ml. koulutus-, kokoontumis-, studio-, ja näyttelytilat) rakennusoikeuden osalta rakennusoikeuden yksikköhinta on 500 euroa/kerrosneliömetri (k-m²),
- (iii) liiketilojen (ml. myymälä- sekä kahvila- ja ravintolatilat) rakennusoikeuden osalta rakennusoikeuden yksikköhinta on 250 euroa/kerrosneliömetri (k-m²),

- (iv) hotelli- ja muun majoitustoiminnan tilojen (sallien hotellimajoituspalvelut) rakennusoikeuden osalta rakennusoikeuden yksikköhinta on 750 euroa/kerrosneliömetri ($k\text{-m}^2$), ja
- (v) varastotilojen rakennusoikeuden osalta rakennusoikeuden yksikköhinta on 200 euroa/kerrosneliömetri ($k\text{-m}^2$).

Uudisrakennusten tonttien maanvuokrasopimusten vuosittainen vuokra määräytyy hyväksytyyn Tarjouksen mukaisen käyttötarkoitukskohtaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/ $k\text{-m}^2$) ja Kaavamuutoksessa Uudisrakennusten tonteille osoitetun lisärakennusoikeuden ja vuokraoikeuden tuottovaateen mukaan siten, että kunkin Uudisrakennusten tontin vuokra on Kaavamuutoksessa kullekin Uudisrakennusten tontille osoitettu lisärakennusoikeuden kerrosalamäärä ($k\text{-m}^2$) kunkin käyttötarkoituksen osalta kerrottuna vuokraoikeuden viiden prosentin (5 %) tuottovaateella (alv 0 %) ja hyväksytyssä Tarjouksessa esitetyllä kyseistä käyttötarkoitusta vastaavalla yksikköhinnalla:

- (i) hotellirakennusten (ml. hotellitoimintaan liittyvät toimisto-, kokoontumis-, myymälä- ja ravintolatilat) ja toimistorakennusten rakennusoikeuden osalta lisärakennusoikeuden yksikköhinta on 750 euroa/kerrosneliömetri ($k\text{-m}^2$), ja
- (ii) palveluasumisen rakennusten (ml. sosiaali-, terveys- ja hoivapalvelut) rakennusoikeuden osalta lisärakennusoikeuden yksikköhinta on 500 euroa/kerrosneliömetri ($k\text{-m}^2$).

Edellä mainitut vuokramäärät ovat arvonlisäverottomia, eikä vuokriin lisätä arvonlisäveroa.

Osto-option mukainen Tontin B kiinteistökaupan kauppahinta määräytyy hyväksytyyn Tarjouksen mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/ $k\text{-m}^2$) ja Kaavamuutoksessa Tontille B osoitetun lisärakennusoikeuden mukaan siten, että Tontin B kauppahinta on Kaavamuutoksessa Tontille B osoitettu lisärakennusoikeuden määrä ($k\text{-m}^2$) kerrottuna 750 eurolla / $k\text{-m}^2$.

Kauppahinnan perusteena olevaan rakennusoikeuden määrään ei lasketa sellaisia tiloja, kuten teknisiä tiloja, jotka voidaan Kaavamuutoksen kaavamääräysten mukaan rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, eikä kyseisten tilojen rakennusoikeudesta peritä kauppahintaa.

Tarjouksen mukaisia yksikköhintoja korotetaan elinkustannusindeksin (1951 = 100) muutoksen mukaisesti Tarjouksen jättämispäivän 9.1.2020 ja lopullisen Sairaala-alueen rakennusten kaupan ja

Sairaala-alueen rakennusten tonttien ja Uudisrakennusten tonttien vuokraamisen tekemisen väliseltä ajalta.

8. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN JA KAUPPAHINNAN SUORITTAMINEN

Sairaala-alueen rakennusten omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle heti, kun Osapuolet ovat allekirjoittaneet Sairaala-alueen rakennusten kauppakirjan ja Ostaja on maksanut kohdassa 7. mainitun kauppahinnan kokonaisuudessaan Myyjän pankkitilille.

Hallintaoikeus Sairaala-alueen rakennusten tontteihin siirtyy Ostajalle heti, kun Osapuolet ovat allekirjoittaneet Sairaala-alueen rakennusten tontteja koskevat maanvuokrasopimukset.

Hallintaoikeus Uudisrakennusten tontteihin siirtyy Ostajalle heti, kun Osapuolet ovat allekirjoittaneet Uudisrakennusten tontteja koskevat maanvuokrasopimukset.

9. LOPULLISESSA SAIRAALA-ALUEEN RAKENNUSTEN KAUPASSA SEKÄ SAIRAALA-ALUEEN RAKENNUSTEN TONTTIEN JA UUDISRAKENNUSTEN TONTTIEN MAANVUOKRAUKSESSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Lopullisessa Sairaala-alueen rakennusten kaupassa noudatetaan Helsingin kaupungin tavanomaisesti käyttämiä ja Osapuolten neuvottelemia liitteenä 7 olevia ehtoja sekä Osapuolten sopimia tarkentavia, tähän Esisopimukseen ja sen liitteisiin perustuvia ehtoja. Myyjä myy Sairaala-alueen rakennukset Ostajalle ja/tai tämän osoittamille asunto- ja/tai kiinteistöosake- ja/tai muille yhtiöille joko yhdellä tai useammalla kauppakirjalla, jotka kuitenkin allekirjoitetaan samanaikaisesti.

Lopullisessa Sairaala-alueen rakennusten tonttien maanvuokrauksessa noudatetaan Helsingin kaupungin tavanomaisesti käyttämiä ja Osapuolten neuvottelemia liitteenä 8 olevia ehtoja sekä Osapuolten sopimia tarkentavia, tähän Esisopimukseen ja liitteisiin perustuvia ehtoja. Myyjä vuokraa Sairaala-alueen rakennusten tontit Ostajalle ja/tai tämän osoittamille asunto- ja/tai kiinteistöosake- ja/tai muille yhtiöille joko yhdellä tai useammalla maanvuokrasopimuksella, jotka kuitenkin allekirjoitetaan samanaikaisesti.

Lopullisessa Uudisrakennusten tonttien maanvuokrauksessa (ja Osto-option käytössä) noudatetaan Helsingin kaupungin tavanomaisesti käyttämiä ja Osapuolten neuvottelemia liitteenä 9 olevia ehtoja sekä Osapuolten sopimia tarkentavia, tähän Esisopimukseen ja liitteisiin perustuvia ehtoja. Myyjä vuokraa Uudisrakennusten tontit Ostajalle ja/tai tämän osoittamille asunto- ja/tai kiinteistöosake- ja/tai muille yhtiöille joko yhdellä tai useammalla maanvuokrasopimuksella, jotka kuitenkin allekirjoitetaan samanaikaisesti. Lopulliseen Tontin B maanvuokrasopimukseen sisällytetään Ostajalle oikeus ostaa Tontti B Myyjältä sen jälkeen, kun Tontille B toteutettu uudisrakennus on rakennettu.

10. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTOKSET JA SIIRTÄMINEN

Tämä Esisopimus tulee voimaan, kun Kaupungin toimivaltainen elin on hyväksynyt Esisopimuksen ja kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Esisopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti ja molempien Osapuolten on ne allekirjoitettava.

Ostajalla ei ole oikeutta siirtää tätä Esisopimusta tai sen mukaisia oikeuksia tai velvollisuuksia kolmannelle ilman Myyjän suostumusta. Edellä mainitusta riippumatta Ostajalla on aina oikeus siirtää tämä Esisopimus ja siihen perustuvat oikeutensa ja velvollisuutensa NREP Oy:n hallinnoiman rahaston perustamalle/perustettavalle yhtiölle/yhtiöille.

11. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä Esisopimus on voimassa viisi (5) vuotta Esisopimuksen allekirjoitushetkestä. Osapuolet voivat erikseen sopia Esisopimuksen määräajan jatkamisesta. Mikäli kohdan 5 mukaiset Sairaala-alueen rakennusten kaupan, Sairaala-alueen rakennusten tonttien maanvuokran ja Uudisrakennusten tonttien maanvuokran edellytykset eivät ole [pv.kk.vvvv]¹ mennessä toteutuneet eivätkä Osapuolet ole sopineet Esisopimuksen määräajan jatkamisesta, päättyy tämä Esisopimus automaattisesti eikä Osapuolilla ole mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan Esisopimuksen näin päättyessä. Tämä Esisopimus päättyy myös automaattisesti hetkellä, kun Osapuolet tekevät lopulliset maanvuokrasopimukset Sairaala-alueen rakennusten tonteista sekä toteuttavat Sairaala-alueen rakennusten kaupan ja tekevät lopulliset maanvuokrasopimuksen Uudisrakennusten tonteista.

12. MUUT EHDOT

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan vireille Kaavamuutoksen sen jälkeen, kun Ostajalle on myönnetty kehittämisvaara alueeseen. Kaavamuutoksen saatua lainvoiman Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan vireille Sairaala-alueen rakennusten tontteja ja Uudisrakennusten tontteja koskevat tonttijaot, lohkomisen ja tarvittavien rasiteoikeuksien perustamisen sekä niiden rekisteröimisen kiinteistörekisteriin.

Kaupunki antaa tämän Esisopimuksen allekirjoituksin valtuutuksen Ostajalle Kaavamuutoksen hakemiseen sekä tonttijakojen, lohkomisen, rakennuslupien ja poikkeamispäätösten hakemiseen Sairaala-alueen rakennusten tonteille ja Sairaala-alueen rakennusten käyttötarkoituksen muutokselle ja muutos- ja korjaustoille sekä tonttijakojen, lohkomisen ja rakennuslupien hakemiseen Uudisrakennusten tonttien ja niille toteutettaville uudisrakennuksille.

¹ Huomio luonnokseen: Viisi (5) vuotta allekirjoituksesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostajan Kilpailuehdotuksen ja suunnitelmien omistus- ja käyttöoikeus sekä tekijänoikeudet säilyvät Esisopimuksen päätyttyä Ostajalla.

13. SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Mikäli Ostaja kieltäytyy Esisopimuksessa kuvatun järjestelyn toteuttamisesta Esisopimuksen mukaisten lopullisten kauppojen ja maanvuokrasopimusten tekemiseksi asetettujen edellytysten täytyttyä, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona enintään miljoona (1 000 000) euroa.

Jos Ostaja ei muutoin noudata tätä Esisopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa edellyttäen, että Kaupunki on kirjallisesti huomauttanut laiminlyönnistä ja varannut Ostajalle kohtuullisen ajan korjata menettelynsä sopimusvelvoitetta vastaavaksi.

Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi.

Kumpikaan Osapuoli ei vastaa välillisistä tai epäsuorista vahingoista, kuten saamatta jääneestä voitosta.

14. ESISOPIMUKSEN PURKAMINEN JA KAUPUNGIN OIKEUS PIDÄTTYÄ TONTIN MYYMISESTÄ

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Sairaala-alueen rakennusten tonttien ja Uudisrakennusten tonttien vuokraamisesta ja Sairaala-alueen rakennusten myymisestä, mikäli Ostaja olennaisesti laiminlyö Esisopimuksessa tai sen liitteissä esitettyjä velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuksen ehtoja tai mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Sairaala-alueen rakennusten tonttien ja Uudisrakennusten tonttien vuokraamisesta ja Sairaala-alueen rakennusten myymisestä, mikäli Ostaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Ostaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Ostaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan tai mikäli ilmenee, että Ostaja on olennaisesti rikkonut tai vastaisuudessa olennaisesti rikkoo verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle Esisopimuksen tämän kohdan perusteella tapahtuvasta päättämisestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

15. SOVELLETTAVA LAKI

Tähän Esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia sääntöjä ja periaatteita.

16. ERIMIELISYYDET

Tähän Esisopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin.

Mikäli erimielisyydestä ei päästä sopimukseen, Esisopimuksesta aiheutuvat riidat annetaan Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi ensimmäisenä oikeusasteena.

17. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Esisopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle.

Helsingissä [•]. päivänä [•]kuuta 2020

HELSINGIN KAUPUNKI

[Nimi]
[Asema]

[Nimi]
[Asema]

Omasta puolestaan ja/tai perustetun/perustettavien yhtiön/yhtiöiden puolesta ja lukuun:

NREP OY

[Valtakirjalla]

LIITTEET

1. Lapinlahden kevät -kilpailuehdotus
2. Tarjous, 9.1.2020
3. Kartta, Sairaala-alueen rakennukset
4. Kartta, Sairaala-alueen rakennusten tontit
5. Kartta, Uudisrakennusten tontit (tontti A ja tontti B)

6. Pohjakuva Sairaala-alueen rakennusten käyttötarkoituksista
7. Sairaala-alueen rakennusten kaupassa noudatettavat ehdot
8. Sairaala-alueen rakennusten tonttien maanvuokrassa noudatettavat ehdot
9. Uudisrakennusten tonttien maanvuokrassa noudatettavat ehdot

LUONNOS

ESISOPIMUKSEN LIITE 7

LAPINLAHDEN SAIRAALA-ALUEEN RAKENNUSTEN LOPULLISESSA KAUPASSA NOUDATETTAVAT EHDOT

1 KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Helsingin kaupungin omistamalla kiinteistöillä [•] (jäljempänä yhdessä "Kiinteistöt") osoitteessa Lapinlahdenpolku 8, 00180 Helsinki, sijaitsevat alla luetellut rakennukset (jäljempänä yhdessä "Kaupan kohde"), jotka Myyjä myy Ostajalle:

<i>Rakennuksen nimi:</i>	<i>Kerrosala (noin):</i>	<i>Rakennustunnus:</i>
Lapinlahden sairaala	7 491 m ²	40780
Venetsia	929 m ²	40778
Huoltorakennus ja sauna	392 m ²	40782
Terapiatalo	181 m ²	40779
Omenapuutalo	82 m ²	57412
Jääkellari	116 m ²	40783
Olkivaja/talli	80 m ²	64611
Kappeli ja ruumis- huone, kappelin kellari / näyttelytila	42 m ²	40781

Kaupan kohteen pohjapiirustukset ovat liitteenä 1.

Tämä sopimus koskee ainoastaan Kaupan kohteen luovutusta, joka on luonteeltaan irtainta omaisuutta. Rakennukset sijaitsevat Kiinteistöillä, joista osapuolet tekevät tämän kaupan yhteydessä erilliset pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset.

2 KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

Lopullinen Kaupan kohteen kauppahinta on yhteensä 1.000.000,00 euroa ja se jakautuu rakennusten välillä alla olevan taulukon mukaisesti:

<i>Rakennuksen nimi:</i>	<i>Rakennustunnus:</i>	<i>Kauppahinta (euroa):</i>
Lapinlahden sairaala	40780	800.000,00

Venetsia	40778	100.000,00
Huoltorakennus ja sauna	40782	50.000,00
Terapiatalo	40779	10.000,00
Omenapuutalo	57412	10.000,00
Jääkellari	40783	10.000,00
Olkivaja/talli	64611	10.000,00
Kappeli ja ruumis- huone, kappelin kellari / näyttelytila	40781	10.000,00
Yhteensä:		1.000.000,00

Kauppahinta ei perustu Kaupan kohteen pinta-alaan tai kerrosalaan. Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, vaan ne ovat suuntaa antavia. Osapuolet toteavat, että mikäli kauppakirjassa mainittujen pinta-alojen/kerrosalojen todetaan poikkeavan todellisista, eroavaisuudella ei ole vaikutusta kauppahintaan.

Ostaja maksaa Kaupan kohteen kauppahinnan Myyjälle kaupantehtokotilaisuudessa ja se kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin kokonaan maksetuksi.

3 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS SEKÄ VAARANVASTUU

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Vaaranvastuu Kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle omistusoikeuden siirtymishetkellä.

4 VEROT JA MAKSUT

Myyjä vastaa Kaupan kohteeseen liittyvistä veroista ja maksuista, joiden peruste on syntynyt ennen omistusoikeuden siirtymistä, vaikka ne eräänntyisivät maksettavaksi vasta tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeen. Tämän päivän jälkeen niistä vastaa Ostaja.

Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta.

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen kohdistuvista juokseviin palvelusopimukseen perustuvista ylläpitokustannuksista, maksuista tai niihin verrattavista velvoitteista, kuten lämmityksestä, sähköstä, jätehuollosta sekä vedestä ja jätevedestä aiheutuvat maksuista,

siltä osin kuin maksun peruste kohdistuu aikaan ennen omistusoikeuden siirtymistä Ostajalle. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen niistä vastaa Ostaja. Kaupan yhteydessä ei kuitenkaan siirretä mitään palvelusopimuksia Ostajalle, elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi. Myyjä vastaa tekemiensä palvelusopimustensa päättämisestä omistusoikeuden siirtymishetken mennessä ja Ostaja vastaa tarvitsemiensa palvelusopimusten tekemisestä omistusoikeuden siirtymishetkestä lähtien.

5 KIINTEISTÖINVESTOINNIT

Myyjä ilmoittaa, ettei rakennukseen ole tehty arvonlisäverolain (1501/1993, muutoksineen) 119 §:ssä tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja, joiden tarkistuskausi olisi kesken ja jotka voisivat tulla arvonlisäverolain 120 §:ssä tarkoitetun kiinteistöinvestointia koskevan hankintaan sisältyvän veron vähennyksen tarkistamisen kohteeksi. Rakennuksen luovutuksen yhteydessä Ostajalle ei siten siirry arvonlisäveron vähennysten tarkistamisvelvollisuutta. Mikäli tässä tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja myöhemmin kuitenkin ilmenisi, vastaa Kaupunki näistä kokonaisuudessaan ja korvaa näistä mahdollisesti aiheutuvat ylimääräiset kustannukset Ostajalle.

Ostaja vakuuttaa arvonlisäverolain 209 m §:n mukaisena selvityksenä, että hänet on kaupantekopäivänä merkitty arvonlisäverovelvollisten rekisteriin kiinteistön luovutuksesta ja että Kaupan kohde hankitaan Ostajan liiketoimintaa varten.

6 [LIITYMÄT

Kaupunki siirtää tämän kauppakirjan allekirjoituksin kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja jätevesi, kaukokylmä- ja tele- sekä muut liittymäsovimuksensa Ostajalle vastikkeetta siinä vaiheessa, kun Ostajalle siirtyy omistusoikeus Kaupan kohteeseen.]¹

7 KÄYTTÖOIKEUDET JA RASITTEET

Kaupan kohde myydään vuokra- ja käyttöoikeuksista, kiinnityksistä ja muista rasituksista ja rasitteista vapaana. Kaupan kohde on vapautunut vuokralaisten ja käyttäjien hallinnasta omistusoikeuden siirtymishetken mennessä.

8 IRTAIMISTO

Elleivät Osapuolet toisin sovi, tähän kauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty. Myyjä sitoutuu tyhjentämään Kaupan kohteen omistamastaan ja hallitsemastaan sekä kolmansien omistamasta

ja hallitsemasta irtaimistosta omistusoikeuden siirtymisajankoh-
taan mennessä.

9

KOHTEEN LAATU JA KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Ostaja ottaa Kaupan kohteen vastaan siinä kunnossa, kuin se oli Osapuolten allekirjoittaessa [pv.kk.vvvv] esisopimuksen. Ostaja on tietoinen siitä, että Kaupan kohteen käyttö edellyttää jatkossa korjaus- ja kunnostustoimenpiteitä. Ostaja ottaa vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, ovatko ne olleet kaupantekohetkellä piileviä tai onko niillä terveydelle tai ympäristölle haitallisia vaikutuksia. Myyjä ei vastaa mistään kaupan jälkeen ilmenevistä virheistä, jotka eivät olleet kummankaan osapuolen tiedossa ja joista ei kummankaan osapuolen olisi pitänytkään tietää. Tämä vastuunrajoituslauseke on huomioitu kauppahintaa alentavana tekijänä, eikä ostajalla ole mitään vaatimuksia myyjää kohtaan kaupan kohteena olevien rakennusten osalta.

Siltä osin kuin tässä kauppakirjassa ei toisin määrätä, Myyjän vastuu Kaupan kohteen kunnosta määräytyy lainsäädännön ja yleisesti noudatettavan oikeuskäytännön mukaisesti.

Kaupan kohteen virheenä ei pidetä Kaupan kohteen ominaisuuksia tai muita Kaupan kohteeseen liittyviä seikkoja, jotka Myyjä on nimenomaisesti ilmoittanut Ostajalle ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista, jotka ovat käyneet ilmi Ostajalle esitetyistä Kaupan kohdetta koskevista selvityksistä tai muusta materiaalista, jotka on lueteltu alla, tai joita voidaan pitää tavanomaisena vastaavan ikäiselle ja vastaavassa käytössä olleelle Kaupan kohteelle.

Ostaja on ennen Kauppakirjan allekirjoittamista tutustunut seuraaviin Kaupan kohteen selvityksiin ja muihin materiaaleihin:

- (i) Rakennushistoriaselvitys, Lapinlahden sairaala, Helsinki 2017, Ark-byroo oy;
- (ii) Lapinlahden talotekniset järjestelmät, 23.4.2015;
- (iii) Tutkimusselostus, Lapinlahden sairaala, osat A ja B, Rakenne- ja ilmanvaihtotekninen korjaustarveselvitys, Vahnen Oy 22.5.2014;
- (iv) Lapinlahden sairaala, päärakennus, Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus rakennuksen muutos- ja korjaustöiden luonnossuunnittelua varten, täydennys hankesuunnitteluvaiheen raporttiin, tutkimusselostus, Mikko Vahnen Oy 13.10.2008;
- (v) Lapinlahden sairaala, päärakennus, Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus rakennuksen muutos- ja korjaustöiden

hankesuunnittelua varten, tutkimusselostus, Insinööritoimisto Mikko Vahanen Oy 14.12.2007;

- (vi) Lapinlahden sairaala, Omenapuutalo ja terapiatalo, Rakenne-, kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus rakennuksen muutos- ja korjaustöiden hankesuunnittelua varten, tutkimusselostus, Insinööritoimisto Mikko Vahanen Oy 27.11.2007;
- (vii) Vesikatteen kuntotutkimusraportti, Lapinlahden sairaala, huoltorakennus, Kattotutka Oy;
- (viii) Lapinlahden sairaala, Venetsia-rakennus ja huoltorakennus, Rakenne-, kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus rakennuksen muutos- ja korjaustöiden hankesuunnittelua varten, tutkimusselostus, Insinööritoimisto Mikko Vahanen Oy 26.11.2007;
- (ix) Tutkimusraportti, Lapinlahden sairaala, Venetsiatalo Haitta-ainetutkimus, Projekti 307998, WSP Finland Oy 15.8.2016; ja
- (x) Raportti, Lapinlahden sairaala haitta-ainetutkimus, Vahanen Oy 14.6.2010.

Kaupan kohteen virheenä ei myöskään pidetä seikkaa, joka on ollut kohtuudella Ostajan havaittavissa ennakkotarkastuksen yhteydessä tai jotka olisivat muuten olleet Ostajan kohtuudella selvitettävissä.

10 MUUTA

Kumpikaan Osapuoli ei vastaa välillisistä tai epäsuorista vahingoista, kuten saamatta jääneestä voitosta.

11 SOVELLETTAVA LAKI

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia sääntöjä ja periaatteita.

12 RIITOJEN RATKAISU

Tähän kauppakirjaan liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluihin.

Mikäli erimielisyydestä ei päästä yksimielisyyteen, kauppakirjasta aiheutuvat riidat annetaan Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi ensimmäisenä oikeusasteena.

LIITTEET

- (1) Pohjapiirustukset
- (2) Rakennushistoriaselvitys, Lapinlahden sairaala, Helsinki 2017, Ark-byroo oy.

- (3) Lapinlahden talotekniset järjestelmät, 23.4.2015.
- (4) Tutkimusselostus, Lapinlahden sairaala, osat A ja B, Rakenne- ja ilmanvaihtotekninen korjaustarveselvitys, Vahanen Oy 22.5.2014.
- (5) Lapinlahden sairaala, päärakennus, Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus rakennuksen muutos- ja korjaustöiden luonnossuunnittelua varten, täydennys hankesuunnitteluvaiheen raporttiin, tutkimusselostus, Mikko Vahanen Oy 13.10.2008.
- (6) Lapinlahden sairaala, päärakennus, Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus rakennuksen muutos- ja korjaustöiden hankesuunnittelua varten, tutkimusselostus, Insinööritoimisto Mikko Vahanen Oy 14.12.2007.
- (7) Lapinlahden sairaala, Omenapuutalo ja terapiatalo, Rakenne-, kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus rakennuksen muutos- ja korjaustöiden hankesuunnittelua varten, tutkimusselostus, Insinööritoimisto Mikko Vahanen Oy 27.11.2007.
- (8) Vesikatteen kuntotutkimusraportti, Lapinlahden sairaala, huoltorakennus, Kattotutka Oy.
- (9) Lapinlahden sairaala, Venetsia-rakennus ja huoltorakennus, Rakenne-, kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus rakennuksen muutos- ja korjaustöiden hankesuunnittelua varten, tutkimusselostus, Insinööritoimisto Mikko Vahanen Oy 26.11.2007.
- (10) Tutkimusraportti, Lapinlahden sairaala, Venetsiatalo Haitta-ainetutkimus, Projekti 307998, WSP Finland Oy 15.8.2016.
- (11) Raportti, Lapinlahden sairaala haitta-ainetutkimus, Vahanen Oy 14.6.2010

ESISOPIMUKSEN LIITE 8

LAPINLAHDEN SAIRAALA-ALUEEN RAKENNUSTEN TONTTIEN LOPULLISISSA MAANVUOKRASOPIMUKSISSA NOUDATETTAVAT EHDOT

SOPIMUKSEN NRO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupunkiympäristölautakunta pv.kk.vvvv § X
Tonttipäällikkö pv.kk.vvvv § X

VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS

[Tarjouksen mukainen käyttötarkoitusta] ja muuta kulloinkin voimassa olevan asemakaavan ja rakennusluvan sallimaa käyttötarkoitusta varten

VUOKRANANTAJA

Helsingin kaupunki
201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

VUOKRALAINEN Y-TUNNUS

XX
XX

VUOKRA-AIKA

[pp.kk.vvvv – pp.kk.vvvv]¹

VUOKRA-ALUE

Helsingin kaupungin tontti XX
Kiinteistötunnus XX
Pinta-ala XX m²

1 VUOKRA

Perittävä vuosivuokra on [●] euroa.

Vuokra perustuu rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle myönnetyn lainvoimaisen rakennusluvan nro [●] mukaisen käytetyn rakennusoikeuden kerrosalamäärään [●] k-m² kunkin käyttötarkoituksen osalta ja kyseistä käyttötarkoitusta vastaavaan yksikköhintaan [●] €/k-m² (ind.100) sekä viiden prosentin (5 %) tuottoon, kuten esitetty Osapuolten välillä [pv.kk.vvvv] tehdyssä esisopimuksessa.

Vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on [●] euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla,

¹ *Huomio luonnokseen:* vuokrasopimukseen kirjataan lopullinen vuokra-aika siten, että vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena allekirjoituksesta noin 70 vuotta päättyen 70 vuoden jälkeen ko. kalenterivuoden lopussa.

joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

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

2 LOHKOMISKUSTANNUKSET

Vuokralainen vastaa tontin lohkomiskustannuksista.

3 SIIRTO-OIKEUS

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

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

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995) mukaisesti.

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

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

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

4 ALIVUOKRAUS

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

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995) mukaisesti.

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

Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle.

Mikäli kohdan 1 mukaista maanvuokraa tarkistetaan, vuokranantajalla on oikeus kaikissa tapauksissa parhaalla etusijalla oleviin kiinnityksiin.

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

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

Vuokranantaja on tämän vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä myynyt vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen vuokralaiselle erillisellä rakennusten kauppakirjalla.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueella sijaitsevan suojellun rakennuksen (SR-1) korjaustöiden suunnittelusta ja toteuttamisesta Uudenmaan lääninhallituksen antaman rakennus-suojelupäätöksen 3.9.1993 MAA875 suojelumääräysten mukaisesti ja tarkentuvan kunnostussuunnitelman mukaiseen tasoon viimeistään kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Alustava kunnostussuunnitelma on otettu tämän vuokrasopimuksen liitteeksi. Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä kunnostussuunnitelma on suuntaa antava ja lopullinen kunnostussuunnitelma tulee täsmentymään suunnittelun edetessä muun muassa rakennuksen käyttäjien vaatimusten perusteella.

Vuokra-alueella olevaa suojeltua rakennusta (SR-1) ei saa ilman Vuokranantajan lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen kolmen (3) vuoden kuluessa. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua rakentamisaikaa huomioiden erityisesti rakennusta koskevat suojelumääräykset sekä korjaus- ja uudelleenrakentamisen vaatima aika. Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakennuksen korjaustöitä tai rakennuksen uudelleenrakentamista koskevan velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä vuokrasopimus.

7 SUUNNITTELUVELVOLLISUUS JA LUVAT

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä. Lisäksi vuokralainen on velvollinen noudattamaan mahdollisia alueellisia rakennustapa- ja suunnitteluohjeita.

Vuokralaisen tulee lisäksi noudattaa vuokra-alueen rakentamisessa kulloinkin voimassa olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (ohje päivitetty viimeksi 25.5.2018), ellei vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) 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.

8 PIIRUSTUKSET

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset ovat, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai tontille rakennetaan lisää kerrosalaa, muutospiirustukset on esitettävä Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksyttäväksi.

9 MAA-AINEKSET JA PUUT

Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat vuokranantajan omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista vuokranantajalle ja korvauksetta kuljettamaan ne vuokranantajan osoittamaan paikkaan. Mikäli vuokranantajalla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottoaikkaa eikä vuokranantaja 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 vuokranantajan osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan vuokranantajan suorittamassa puustokatselmuksessa.

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

10 HOITOVELVOLLISUUS

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

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

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

11 KADUN JA YLEISEN ALUEEN KUNNOSSA- JA PUHTAANAPITOVELVOLLISUUS

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

Siihen asti, kunnes alueen asemakaava on vahvistettu ja katu on luovutettu tai katsottava luovutetuksi yleiseen käyttöön, vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä, että vuokra-alueen kohdalla pidetään kunnossa ja puhtaana puolet alueeseen rajoittuvaan tiemaahan kuuluvan, yleistä liikennettä varten kuntoonpannun tien leveydestä ja sen lisäksi kuntoonpannulta tieltä vuokra-alueelle johtavat tieosat. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekoitus.

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

VUOKRANANTAJAN ILMOITUS MAAPERÄN PUHTAUDESTA

Vuokranantaja ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että vuokra-alueen tai sen lähialueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa tai käsitelty sellaisia jätteitä tai aineita, josta on saattanut aiheutua tai josta tulevaisuudessa saattaa aiheutua ympäristön, kuten maaperän ja pohjaveden, pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueen maaperän kuitenkin havaittaisiin olevan pilaantunut, noudatetaan seuraavaa vuokranantajan ja vuokralaisen sopimaa kustannustenjakoa:

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista 20 km etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Maaperän puhdistustarve määritetään riskinarvioperusteisesti lainsäädännön ja asetusten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vastaa kummankin Osapuolen edellä sanottuun vastuuseen liittyvien maarakennustoimenpiteiden, kuten kaivun ja kuljetuksen toteuttamisesta ympäristöviranomaisten päätösten ja Helsingin kaupungin ohjeiden mukaisesti.

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle vuokranantajan vastuulla olevat ylimääräiset kustannukset vuokralaisen esittämän ja vuokranantajan hyväksymän laskun mukaisesti. Korvattavista ylimääräisistä kustannuksista ja yksikköhinnoista sovitaan tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut ylimääräiset kustannukset voidaan korvata vain, jos yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Vuokralainen on velvollinen osoittamaan riittävin tutkimuksin vastuullaan olevan puhdistustyön lopputuloksen sekä esittämään vuokranantajalle tekemästään kunnostuksesta kunnostuksen lopputuloksen. Vuokranantajalla on oikeus halutessaan nimetä oma valvojansa vuokralaisen valvojan ohelle.

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

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa 10 vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

13 VUOKRALAISEN VASTUU MAAPERÄN PUHTAUDESTA

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

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle sekä puhdistamaan alueen siltä osin kuin pilaantuneisuus on aiheutunut sen vuoksi, että vuokralainen käyttää aluetta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen vastuu mahdollisessa ennallistamistapauksessa rajoittuu siihen tasoon, jossa vuokra-alue oli tämän sopimuksen allekirjoittamishetkellä.

14 KATSELMUKSET

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

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

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

15 JOHTOEHTO

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

16 YHDYSKUNTATEKNISET LAITTEET

Vuokralainen on velvollinen Helsingin kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle tai sen yli.

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

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

17 KUNNALLISTEKNIikka

Vuokranantaja rakentaa vuokra-alueella palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

18 OIKEUS MAALÄMPÖKAIVOJEN SJOITTAMISEEN JA KÄYTTÄMISEEN

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa maalämpökaivoja vuokra-alueelle rakennusvalvonnan erikseen hyväksymien ehdoin. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-alueella tehtävien porareikien, keruuputkistojen ja maalämpöpumppujärjestelmän asentamisessa Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston ja kaupunkimittaussosaston ohjeistusta. Maalämpökaivojen rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa vuokralainen.

Helsingin kaupunki pidättää oikeuden osoittaa, rakentaa, sijoittaa, käyttää, uudistaa tai laajentaa tarvittaessa myöhemmin erilaisia maanalaisia tiloja, tunneleita, laitteita ja rakenteita vuokra-alueella mahdollisten maalämpöputkien tai -järjestelmien estämättä. Helsingin kaupunki ei hyväksy pysyvän käyttöoikeuden tai rasitteen perustamista maalämpöputkea tai -järjestelmää varten.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan maalämmön toteuttamiseen liittyvät toimenpiteet kustannuksellaan ja omalla vastuullaan tietoisena siitä, että rakentaminen kaupungin hallinnassa olevalla alueella tai maan alla voi edellyttää myöhemmin järjestelmään muutoksia. Kaupunki ei siten vastaa vuokralaiselle maanalaisen rakentamisen porareille, keruuputkistolle tai maalämpöjärjestelmälle kokonaisuudessaan aiheuttamasta vahingosta, kuten häiriöistä tai haitoista ja käytön estymisestä tai lakkaamisesta kokonaan.

19 UUDELLEEN VUOKRAUS

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

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

20 TOIMENPITEET VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan ja omistusoikeuden sillä olevaan rakennukseen ainesosineen, tarpeistoineen ja liittymineen kolmen (3) kuukauden

kuluttua vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan edellä mainitut vapaina, sopimuksen mukaisessa kunnossa, siivottuina ja tyhjinä irtaimistosta.

Mikäli kuitenkin vuokra-alueella oleva rakennus on tulipalossa vaurioitunut tai muutoin tuhoutunut, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan kuuden (6) kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokra-alueen vapaana, purettuna ja siivottuna.

Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle ennen hallinnan luovutusta riittävän selvityksen vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on velvollinen kunnostamaan ennen hallinnan luovutusta vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle (Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralainen ei ennen hallinnan luovutusta ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

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

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokrasopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on tässä kohdassa sanotulla tavalla jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

RAKENNUSTEN LUNASTAMINEN VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ

Kun vuokra-aika päättyy, vuokranantaja on velvollinen maksamaan lunastuskorvauksen vuokra-alueella olevasta vuokralaisen rakennuksesta kahden (2) kuukauden kuluttua vuokra-alueen hallinnan ja rakennuksen omistuksen tultua kohdan 20 mukaan luovutetuksi.

Vuokranantaja ei kuitenkaan ole velvollinen maksamaan lunastuskorvausta, mikäli vuokrasopimus puretaan vuokralaisesta johtuvasta syystä tai vuokralainen ei ilmoita edellä kohdan 19 mukaisesti haluavansa vuokrata uudelleen vuokra-alueen.

Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen maksamaan lunastuskorvausta, mikäli vuokranantaja on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa valmis vuokra-ajan pidentämiseen vähintään kolmeksi kymmeneksi (30) vuodeksi vuokranantajan käyttämin tavanomaisin ehdoin ja vuokrasta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa entisessä käyttötarkoituksessa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta.

Lunastuskorvausta maksetaan 60 % rakennuksen teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana.

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

Jos vuokra-aikaa edellä sanotulla tavalla sovitaan pidennettäväksi, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastuskorvaus uuden vuokra-ajan loppuun.

ILMOITUKSET JA TIEDONANNOT

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

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

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

23 SOPIMUSSAKKO

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään [miljoona (1.000.000,00) euroa]² edellyttäen, että vuokranantaja on kirjallisesti huomauttanut laiminlyönnistä ja varannut vuokralaiselle kohtuullisen ajan korjata menettelynsä sopimusvelvoitetta vastaavaksi.

24 VAHINGONKORVAUS

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

Kumpikaan Osapuoli ei vastaa välillisistä tai epäsuorista vahingoista, kuten saamatta jääneestä voitosta.

25 AIEMPI KÄYTTÖ

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan muutosta ja korjausrakentamisen 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 Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa 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.

26 MAANALAISET HANKKEET

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

² *Huomio luonnokseen:* Lapinlahden sairaala-alueen tonttien maanvuokrasopimusten sopimussakko on yhteensä 1.000.000 euroa, joka jakautuu vuokrasopimusten kohteena olevien tonttien välillä esimerkiksi rakennusten kerrosalamäärien mukaisessa suhteessa. Siten yksittäisissä maanvuokrasopimuksissa voi olla tässä esitettyä pienempi sopimussakko.

27 SOVELLETTAVA LAKI

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia sääntöjä ja periaatteita.

28 RIITOJEN RATKAISEMINEN

Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin.

Mikäli erimielisyydestä ei päästä yksimielisyyteen, sopimuksesta aiheutuvat riidat annetaan Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi ensimmäisenä oikeusasteena.

LIITE

Alustava kunnostussuunnitelma

LUONNOS

ESISOPIMUKSEN LIITE 9

LAPINLAHDEN SAIRAALA-ALUEEN UUDISRAKENNUSTEN TONTTIEN LOPULLISSA MAANVUOKRASOPIMUKSISSA NOUDATETTAVAT EHDOT

SOPIMUKSEN NRO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupunkiympäristölautakunta pv.kk.vvvv § X
Tonttipäällikkö pv.kk.vvvv §X

VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS

[Tarjouksen mukainen käyttötarkoitusta] ja muuta kulloinkin voimassa olevan asemakaavan ja rakennusluvan sallimaa käyttötarkoitusta varten

VUOKRANANTAJA

Helsingin kaupunki
201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

VUOKRALAINEN Y-TUNNUS

XX
XX

VUOKRA-AIKA

[pp.kk.vvvv – pp.kk.vvvv]¹

VUOKRA-ALUE

Helsingin kaupungin tontti XX
Kiinteistötunnus XX
Pinta-ala XX m²

1 VUOKRA

Perittävä vuosivuokra on [●] euroa.

Vuokra perustuu lainvoimaisen asemakaavan nro [●] mukaiseen lisärakennusoikeuteen [●] k-m² ja yksikköhintaan [●] €/k-m² (ind.100) sekä viiden prosentin (5 %) tuottoon, kuten esitetty Osapuolten välillä [pv.kk.vvvv] tehdyssä esisopimuksessa.

Vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on [●] euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

¹ *Huomio luonnokseen:* vuokrasopimukseen kirjataan lopullinen vuokra-aika siten, että vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena allekirjoituksesta noin 70 vuotta päättyen 70 vuoden jälkeen ko. kalenterivuoden lopussa.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

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

2 LOHKOMISKUSTANNUKSET

Vuokralainen vastaa tontin lohkomiskustannuksista.

3 [TONTTI B: OSTO-OPTIO

Vuokralaisella tai tämän määrämällä kaupungin hyväksymällä ostajalla on tonttiin osto-oikeus kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen [xx.xx.2020, § xx] mukaisesti, joka on voimassa viisi vuotta tämän sopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Tontti voidaan myydä vuokralaiselle tai tämän määrämälle kaupungin hyväksymälle ostajalle, kun tontille rakennettava hotellirakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua määräaikaa. Mikäli hotellirakennuksen käyttöönotto viivästyy vuokralaisesta riippumattomasta syystä tai Vuokranantajan tuottamuksesta tai kohdassa 17 mainitusta syystä, Vuokralaisella on oikeus saada viivästystä vastaava pidennys osto-option voimassaoloaikaan.

Tontin hinta perustuu asemakaavan nro [●] mukaiseen lisärakennusoikeuteen [●] k-m² ja yksikköhintaan [●] €/k-m² (ind.100). Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan. Mahdollisessa kiinteistökaupassa noudatetaan Helsingin kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja ja Osapuolten neuvottelemia liitteenä olevia ehtoja sekä Osapuolten sopimia tarkentavia, tähän vuokrasopimukseen perustuvia ehtoja.]

4 SIIRTO-OIKEUS

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

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

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995) mukaisesti.

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

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

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

5 ALIVUOKRAUS

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

6 VAKUUS

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995) mukaisesti.

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

Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle.

Mikäli kohdan 1 mukaista maanvuokraa tarkistetaan, vuokranantajalla on oikeus kaikissa tapauksissa parhaalla etusijalla oleviin kiinnityksiin.

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat vuokranantajalle vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluneen.

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

7 PIIRUSTUKSET

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset ovat, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai tontille rakennetaan lisää kerrosalaa, muutospirustukset on esitettävä Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

8 RAKENTAMISVELVOLLISUUS

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava vuokra-alueelle neljän (4) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Rakennusta ei saa ilman vuokranantajan lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja. Mikäli vuokra-alueen toteutus viivästyy Vuokralaisesta riippumattomista syistä tai Vuokranantajan tuottamuksesta tai kohdassa 17 mainitusta syystä, Vuokralaisella on seuraamuksitta oikeus saada viivästystä vastaava pidennys mainittuihin rakentamisaikoihin.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä vuokrasopimus.

9 SUUNNITTELUVELVOLLISUUS JA LUVAT

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa asema-kaavaa, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä. Lisäksi vuokralainen on velvollinen noudattamaan mahdollisia alueellisia rakennustapa- ja suunnitteluohjeita.

Vuokralaisen tulee lisäksi noudattaa vuokra-alueen rakentamisessa kulloinkin voimassa olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (ohje päivitetty viimeksi 25.5.2018), ellei vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) 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 viiranomaisluvat ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

10 MAA-AINEKSET JA PUUT

Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat vuokranantajan omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista vuokranantajalle ja korvauksetta kuljettamaan ne vuokranantajan osoittamaan paikkaan. Mikäli vuokranantajalla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottoaikkaa eikä vuokranantaja 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 vuokranantajan osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan vuokranantajan suorittamassa puustokatselmuksessa.

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

11 HOITOVOLLISUUS

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

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

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

12 KADUN JA YLEISEN ALUEEN KUNNOSSA- JA PUHTAANAPITOVOLLISUUS

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

Siihen asti, kunnes alueen asemakaava on vahvistettu ja katu on luovutettu tai katsottava luovutetuksi yleiseen käyttöön, vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä, että vuokra-alueen kohdalla pidetään kunnossa ja puhtaana puolet alueeseen rajoittuvaan tiemaahan kuuluvan, yleistä liikennettä varten kuntoonpannun tien leveydestä ja sen lisäksi kuntoonpannulta tieltä vuokra-alueelle johtavat tieosat. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekoitus.

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

13 VUOKRANANTAJAN ILMOITUS MAAPERÄN PUHTAUDESTA

Vuokranantaja ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että vuokra-alueen tai sen lähialueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa tai käsitelty sellaisia jätteitä tai aineita, josta on saattanut aiheutua tai josta tulevaisuudessa saattaa aiheutua ympäristön, kuten maaperän ja pohjaveden, pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueen maaperän kuitenkin havaittaisiin olevan pilaantunut, noudatetaan seuraavaa vuokranantajan ja vuokralaisen sopimaa kustannustenjakoa:

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puh-
taiden maiden osalta niiden kuljettamista 20 km etäisyydelle kohteesta. Ylimää-
räisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden
hidastumista.

Maaperän puhdistustarve määritetään riskinarvioperusteisesti lainsäädännön
ja asetusten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vastaa kummankin Osapuolen edellä sanottuun vastuuseen liitty-
vien maarakennustoimenpiteiden, kuten kaivun ja kuljetuksen toteuttamisesta
ympäristöviranomaisten päätösten ja Helsingin kaupungin ohjeiden mukaisesti.

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle vuokranantajan vastuulla olevat ylimääräi-
set kustannukset vuokralaisen esittämän ja vuokranantajan hyväksymän laskun
mukaisesti. Korvattavista ylimääräisistä kustannuksista ja yksikköhinnoista so-
vitaan tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut yli-
määräiset kustannukset voidaan korvata vain, jos yksikköhinnoista ja toimenpi-
teistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Vuokralainen on velvollinen osoittamaan riittävin tutkimuksin vastuullaan olevan
puhdistustyön lopputuloksen sekä esittämään vuokranantajalle tekemästään
kunnostuksesta kunnostuksen loppuraportin. Vuokranantajalla on oikeus halu-
tessaan nimetä oma valvojansa vuokralaisen valvojan ohelle.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymi-
sestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuok-
ralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua alueen maa-
perän puhdistamisesta.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä
on voimassa 5 vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen
vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

14

VUOKRALAISEN VASTUU MAAPERÄN PUHTAUDESTA

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

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn
vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta
viranomaisille ja erikseen kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden ke-
hittäminen ja tontit -palvelulle sekä puhdistamaan alueen siltä osin kuin pilaan-
tuneisuus on aiheutunut sen vuoksi, että vuokralainen käyttää aluetta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen vastuu mahdollisessa ennallista-
mistapauksessa rajoittuu siihen tasoon, jossa vuokra-alue oli tämän sopimuk-
sen allekirjoittamishetkellä.

15 MAANALAISEN TILAT JA ÖLJYSÄILIÖT

Vuokralainen on tietoinen vuokra-alueella ja sen ympäristössä sijaitsevista maanalaisista tiloista (mm. Salmisaaren voimalaitoksen öljyluolat ja niihin liittyvät tarkastusreiät ja lämpötilamittauspisteet). Vuokralainen ei saa rakentamisella eikä muulla toiminnalla niitä vahingoittaa eikä haitata.

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella sijaitsee [kaksi (2)] öljysäiliötä, jotka omistaa Helen Oy. Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan öljysäiliöistä mahdollisesti aiheutuvasta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta ja roskaantumisen, ellei pilaantuminen tai roskaantuminen ole aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta. Mikäli tässä todetusta vuokranantajan vastuusta huolimatta toimivaltainen viranomainen tai muu kolmas osapuoli kohdistaa vaatimuksia vuokralaiseen öljysäiliöiden perusteella, vuokranantaja sitoutuu toteuttamaan kustannuksellaan vaaditut toimenpiteet vuokralaisen puolesta ja korvaamaan vuokralaiselle vaatimuksista aiheutuvat kustannukset.

16 KATSELMUKSET

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

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

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

17 AIKATAULUT JA SUUNNITELMIEN YHTEENSOVITTAMINEN

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen. Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista 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 vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa yleisten alueiden rakentamiselle.

Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden ja vuokra-alueita ympäröivien katu- puisto- ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan ajantasaisten suunnitelmien ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta ja yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmansa näiden kanssa. Vuokra-alueen ulkopuoliset kadut, puistot ja vuokra-alueita palveleva

kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

Vuokra-alueella mahdollisesti olevat kaapelit ja muut maanalaiset rakenteet ja laitteet on selvitettävä ennen toimenpiteeseen ryhtymistä Maanmittauspalvelusta sekä Maaomaisuus ja tontit -palvelun maa- ja kallioperä -tiimiltä.

18

TYÖMAAEHTO

Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä ja 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 työmaaidat ym. työmaa-alueiden rajaukseen liittyvät asiat on asianmukaisesti hoidettu kuntoon Vuokranantajan 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 yrityspalvelun alueiden käyttö ja valvontayksikön kanssa sen määräämin ehdoin. Vuokralaisen on sovittava kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta rakentamisesta hyvissä ajoissa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupunkiympäristön liikenne- ja katusuunnittelu- palvelun, alueiden käyttö- ja valvontayksikön ja tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

Vuokralainen vastaa kaikista tontin rakentamisen edellyttämistä järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista. Vuokralainen on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään vuokra-alueen Kaupungin 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 valvonta-yksikön hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

19

JOHTOEHTO

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

Mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, osapuolet sopivat siirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista myöhemmin erikseen huomioiden, ettei siirroista saa aiheutua merkittävää vaikutusta rakentamisen aikatauluun.

Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden omistaja. Mikäli vuokranantajalle ei osoiteta mainitussa tilanteessa määrärahoja, vuokranantaja ja vuokralainen neuvottelevat siirtomenettelystä, jossa vuokralainen tilaa johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien siirron niiden omistajalta tai sopii siirrosta niiden omistajien kanssa. Tällöin vuokranantaja hyvittää siirron jälkeen vuokralaiselle siirtomenettelystä aiheutuneet toteutuneet kohtuulliset siirtokustannukset.

20 YHDYSKUNTATEKNISET LAITTEET

Vuokralainen on velvollinen Helsingin kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle tai sen yli.

Vuokra-alueella sijaitsee Helen Oy:n omistama maanpäällinen johto/putki. Vuokranantaja on velvollinen kustannuksellaan siirtämään kyseisen johdon/putken pois vuokra-alueelta sellaiseen paikkaan, että se ei häiritse vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen työmaata ja rakentamista tai rakennusten tulevaa käyttöä viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoitushetkestä.

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

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

21 KUNNALLISTEKNIikka

Vuokranantaja rakentaa vuokra-alueella palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

22 OIKEUS MAALÄMPÖKAIVOJEN SJOITTAMISEEN JA KÄYTTÄMISEEN

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa maalämpökaivoja vuokra-alueelle rakennusvalvonnan erikseen hyväksymin ehdoin. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-alueella tehtävien porareikien, keruuputkistojen ja maalämpöpumppujärjestelmän asentamisessa Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston ja kaupunkimittausosaston ohjeistusta. Maalämpökaivojen rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa vuokralainen.

Helsingin kaupunki pidättää oikeuden osoittaa, rakentaa, sijoittaa, käyttää, uudistaa tai laajentaa tarvittaessa myöhemmin erilaisia maanalaisia tiloja, tunnelleita, laitteita ja rakenteita vuokra-alueella mahdollisten maalämpöputkien tai –järjestelmien estämättä. Helsingin kaupunki ei hyväksy pysyvän käyttöoikeuden tai rasitteen perustamista maalämpöputkea tai –järjestelmää varten.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan maalämmön toteuttamiseen liittyvät toimenpiteet kustannuksellaan ja omalla vastuullaan tietoisena siitä, että rakentaminen kaupungin hallinnassa olevalla alueella tai maan alla voi edellyttää myöhemmin järjestelmään muutoksia. Kaupunki ei siten vastaa vuokralaiselle maanalaisen rakentamisen porareille, keruuputkistolle tai maalämpöjärjestelmälle kokonaisuudessaan aiheuttamasta vahingosta, kuten häiriöistä tai haitoista ja käytön estymisestä tai lakkaamisesta kokonaan.

23

UUELLEEN VUOKRAUS

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

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

24

TOIMENPITEET VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Vuokralainen on hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Perustellusta syystä vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle kunnostuksen loppuraportin.

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

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

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

25 ILMOITUKSET JA TIEDONANNOT

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

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

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

26 SOPIMUSSAKKO

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään [miljoona (1.000.000,00) euroa]² edellyttäen, että vuokranantaja on kirjallisesti huomauttanut laiminlyönnistä ja varannut vuokralaiselle kohtuullisen ajan korjata menettelynsä sopimusvelvoitetta vastaavaksi.

27 VAHINGONKORVAUS

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

Kumpikaan Osapuoli ei vastaa välillisistä tai epäsuorista vahingoista, kuten saamatta jääneestä voitosta.

28 AIEMPI KÄYTTÖ

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan muutos- ja korjausrakentamisen 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 Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa edellyttäen,

² *Huomio luonnokseen:* Uudisrakennusten tonttien (Tontti A ja Tontti B) sopimussakko on yhteensä 1.000.000, joka jakautuu vuokrasopimusten kohteena olevien Tonttien A ja B välillä esimerkiksi rakennusten kerrosalämäärien mukaisessa suhteessa. Siten yksittäisissä maanvuokrasopimuksissa voi olla tässä esitettyä pienempi sopimussakko.

että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa 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.

29 MAANALAISET HANKKEET

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

30 SOVELLETTAVA LAKI

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia sääntöjä ja periaatteita.

31 RIITOJEN RATKAISEMINEN

Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaistaan Osapuolten välisin neuvotteluin.

Mikäli erimielisyydestä ei päästä yksimielisyyteen, sopimuksesta aiheutuvat riidat annetaan Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi ensimmäisenä oikeusasteena.

[TONTTI B: LIITE

Lopullisessa tontin kiinteistökaupassa noudatettavat ehdot]

ESISOPIMUKSEN LIITTEEN 9 LIITE

LAPINLAHDEN SAIRAALA-ALUEEN UUDISRAKENNUSTEN TONTTIEN TONTIN B ("Tontti") LOPULLISESSA KIINTEISTÖKAUPASSA NOUDATETTAVAT EHDOT

1 KAUPPAHINTA

Kauppahinta on [●] ([●]) euroa. Kauppahinta määräytyy Osapuolten välillä [pv.kk.vvvv] tehdyn esisopimuksen mukaisesti lainvoimaisen asemakaavan nro [●] mukaisen lisärakennusoikeuden yhteensä [●] k-m² ja sitä vastaavaan (indeksikorotettuun) yksikköhinnan [●] euroa/k-m² perusteella.

2 MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut Kaupungin pankkitilille nro [●] koko kauppahinnan ([●] euroa) ja koko kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

3 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

Ostaja on hallinnut Tonttia [pv.kk.vvvv] allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella [pv.kk.vvvv] alkaen. Ostaja on rakentanut Tontille hotellirakennuksen, joka on otettu käyttöön [pv.kk.vvvv].

4 VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tontin maanvuokrasopimus katsotaan päättyneeksi kaupantekopäivänä. Kaupunki palauttaa mahdollisesti liikaa maksetun tonttivuokran Ostajalle ja Ostaja sitoutuu maksamaan mahdollisesti maksamatta olevan vuokran Kaupungille.

5 VUOKRAOIKEUDEN KUOLETTAMINEN JA KIINNITYSTEN SIIRTO

Kaupunki on luovuttanut maanvuokrasopimuksen mukaisena vakuutena olleen Tontin maanvuokraoikeuteen vahvistetun panttikirjan [●] ostajalle kaikista panttioikeuksista ja sitoumuksista vapaana tämän kauppakirjan allekirjoittamistilaisuudessa.

Ostaja sitoutuu kustannuksellaan kuolettamaan tai siirtämään maanvuokraoikeuteen mahdollisesti kohdistuvat kiinnitykset kohdistumaan Tonttiin. Ostaja sitoutuu kustannuksellaan kuolettamaan erityisenä oikeutena kirjatun maanvuokraoikeuden.

Kaupunki antaa suostumuksensa edellisessä kappaleessa mainittujen toimenpiteiden suorittamiseen kauppakirjan allekirjoituksin.

6 IRTAIN OMAISUUS

Kauppakirjalla ei luovuteta mitään irtainta omaisuutta eikä sellaisen luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty erillistä sopimusta.

7 KIINTEISTÖTEKNISET LIITTYMÄT

Kaupunki siirtää kauppakirjan allekirjoituksin Tontin omistusoikeuden siirtymisestä lukien Tonttia koskevat kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja jätevesi, kaukokylmä- ja tele- sekä muut liittymäsopimuksensa Ostajalle ilman erillistä korvausta.

8 RASITUKSET JA RASITTEET

Tontti myydään erityisistä oikeuksista, kiinnityksistä, rasituksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vapaana, lukuun ottamatta sellaisia rasitteita ja yhteisjärjestelyitä, jotka on perustettu Ostajan hakemuksesta.

9 VEROT JA MAKSUT

Kaupunki vastaa kaikista Tontin omistajalle kuuluvista, Tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen. Tämän päivän jälkeen niistä vastaa Ostaja.

Kaupunki vastaa Tontista kaupantekovuodelta [vvvv] maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja Ostaja vuodesta [vvvv] alkaen.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostaja suorittaa tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimän maksun ja vastaa myös muista mahdollisista viranomaismaksuista.

Ostajan tulee hakea saannolleen lainhuutoa kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

10 TONTIN ASIAKIRJAT

Ostaja on tutustunut seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- asemakaavakartta ja -määräykset

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

Ostaja on todennut Tontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

11

MAAPERÄEHTO

Ympäristönsuojelulain (527/2014, muutoksineen) 139 § mukaisesti Kaupunki ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että Tontin tai sen lähialueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa tai käsitelty sellaisia jätteitä tai aineita, josta on saattanut aiheutua tai josta tulevaisuudessa saattaa aiheutua ympäristön, kuten maaperän ja pohjaveden, pilaantumista.

Mikäli Tontin maaperän kuitenkin havaittaisiin olevan pilaantunut, Kaupunki ja Ostaja sopivat seuraavasta kustannustenjaosta:

Kaupunki korvaa Ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista 20 km etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Maaperän puhdistustarve määritetään riskinarvioperusteisesti lain-säädännön ja asetusten edellyttämällä tavalla.

Ostaja vastaa kummankin Osapuolen edellä sanottuun vastuuseen liittyvien maarakennustoimenpiteiden, kuten kaivun ja kuljetuksen toteuttamisesta ympäristöviranomaisten päätösten ja Kaupungin ohjeiden mukaisesti.

Kaupunki korvaa ostajalle edellä sanotut Kaupungin vastuulla olevat ylimääräiset kustannukset Ostajan esittämän ja Kaupungin hyväksymän laskun mukaisesti. Korvattavista ylimääräisistä kustannuksista ja yksikköhinnoista sovitaan tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut ylimääräiset kustannukset voidaan korvata vain, jos yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Ostaja on velvollinen osoittamaan riittävin tutkimuksin vastuullaan olevan puhdistustyön lopputuloksen sekä esittämään Kaupungille tekemästään kunnostuksesta kunnostuksen loppuraportin. Kaupungilla on oikeus halutessaan nimetä oma valvoja Ostajan valvojan ohelle.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja vastaa kuitenkin Tontin pilaantumisesta, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut Ostajan toiminnasta ennen kauppakirjan allekirjoittamista ja/tai sen jälkeen. Samoin Ostaja vastaa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen Tontin pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta lukuun ottamatta kohdassa 11 tarkoitetuista öljysäiliöistä mahdollisesti aiheutuvaa pilaantumista.

Edellä mainittu Kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa 5 vuotta tämän sopimuksen allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

12 MAANALAISEN TILAT JA ÖLJYSÄILIÖT

Ostaja on tietoinen Tontilla ja sen ympäristössä sijaitsevista maanalaisista tiloista (mm. Salmisaaren voimalaitoksen öljyluolat ja niihin liittyvät tarkastusreiät ja lämpötilamittauspisteet). Ostaja ei saa rakentamisella eikä muulla toiminnalla niitä vahingoittaa eikä häiritä.

Kaupunki ilmoittaa, että Tontilla sijaitsee osittain [kaksi (2)] öljysäiliötä, jotka omistaa Helen Oy. Kaupunki vastaa kustannuksellaan öljysäiliöistä mahdollisesti aiheutuvasta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta ja roskaantumisesta, ellei pilaantuminen tai roskaantuminen ole aiheutunut Ostajan tuottamuksesta. Mikäli tässä todetusta Kaupungin vastuusta huolimatta toimivaltainen viranomainen tai muu kolmas osapuoli kohdistaa vaatimuksia Ostajaan öljysäiliöiden perusteella, Kaupunki sitoutuu toteuttamaan kustannuksellaan vaaditut toimenpiteet Ostajan puolesta ja korvaamaan Ostajalle vaatimuksista aiheutuvat kustannukset.

13 RASITE-EHTO

[Rasitteet tarkennetaan kauppakirjaan myöhemmin tarkoituksenmukaisella tavalla.]

14 LÄMPÖ- JA PORAKAIVOT

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki maaperään porattavan lämpö- tai porakaivon sijoittamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että niiden sijoittamisessa noudatetaan lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

15 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 kauppakirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

ARVONLISÄVERO

Kaupungin oikeus ja velvollisuus tarkistaa Tontin kiinteistöinvestointia koskevaan hankintaan sisältyvän arvonlisäveron vähennys-oikeus siirtyy Ostajalle arvonlisäverolain (1501/1993, muutoksin) 121 e §:n mukaisesti kaupantekopäivänä.

Kaupunki luovuttaa kaupantekopäivänä Ostajalle arvonlisäverolain 209 g §:n mukaisen selvityksen.

Ostaja vakuuttaa arvonlisäverolain 209 i §:n mukaisen selvityksenä, että hänet on kaupantekopäivänä merkitty arvonlisäverovelvollisten rekisteriin kiinteistön luovutuksesta ja että Tontti hankitaan Ostajan liiketoimintaa varten.

Mikäli Kaupunki joutuu palauttamaan Tontin kiinteistöinvestointeihin kohdistuvat arvonlisäverovähennykset sen vuoksi, että Ostajan edellisessä kappaleessa antama vakuutus on paikkansapitämätön, sitoutuu Ostaja korvaamaan tästä Kaupungille aiheutuvan vahingon täysimääräisesti.

SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Jos Ostaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään [miljoona (1.000.000,00) euroa]¹.

Sopimussakosta riippumatta Ostaja vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä sopimuksessa tarkoitetun rakennuksen käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua Kaupungille tai kolmannelle.

Kumpikaan Osapuoli ei vastaa välillisistä tai epäsuorista vahingoista, kuten saamatta jääneestä voitosta.

SOVELLETTAVA LAKI

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia sääntöjä ja periaatteita.

RIITOJEN RATKAISEMINEN

Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluihin.

¹ *Huomio luonnokseen:* Uudisrakennusten tonttien (Tontti A ja Tontti B) sopimussakko on yhteensä 1.000.000, joka jakautuu vuokrasopimusten kohteena olevien Tonttien A ja B välillä esimerkiksi rakennusten kerrosalamäärien mukaisessa suhteessa. Siten tässä kauppakirjassa voi olla tässä esitettyä pienempi sopimussakko.

Mikäli erimielisyydestä ei päästä yksimielisyyteen, sopimuksesta aiheutuvat riidat annetaan Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi ensimmäisenä oikeusasteena.

LUONNOS