

## LIITE 1

### Muut sopimusehdot (2-19)

Asuntotontin (AL) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Haaga, tontti 29145/22)

HEL 2013-008263 T 10 01 01 02, A1129-223

2

Vuokra-alueelle on rakennettava valtion korkotukemia asumisoikeusasuntoja.

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen ja kiinteistölautakunnan varauspäätösten (kaupunginhallitus 19.4.2010, 502 §, kiinteistölautakunta 31.5.2011, 307 § ja kiinteistölautakunta 2.5.2013, 219 §) mukaisia varausehtoja

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11590 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa asemakaava-alueelle mahdollisesti vahvistettua rakentamistapaohjetta sekä olla suunnittelussa yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa.

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

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisesta mahdollisista aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

5

Vuokralaisen on toimitettava kiinteistöviraston tonttiosastolle rasite/yhteisjärjestelysopimus jossa sovitaan muun muassa tontin 29145/ 22 kulkuoikeuden järjestämisestä tontin 29145/20 kautta, tontille 29145/20 sijoitettavien tontin 29145/22 autopaikkojen järjestämisestä sekä huolto- ja pelastusreitit järjestämisestä tonttien 29145/22, 29145/20 sekä tontin 29145/18 välillä.

Tonttien 29145/18, 29145/20 sekä 29145/22 välille laadittava muun muassa yllä kuvatut seikat sisältävä rasitesopimus tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ja se tullaan liittämään tonttien 29145/22 ja 29145/20 pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

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

6

Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa sopimaan myös vuokra-alueen rakentamisen ja käytön edellyttämistä mahdollisista muista rasitteista ja yhteisjärjestelyistä muiden tonttien kanssa sekä

yleisten alueiden osalta rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa. Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitut mahdollisesti laadittavat rasite- tai yhteisjärjestelysopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Tonttiosasto liittää mainitut mahdollisesti laadittavat sopimukset tällöin tämän maanvuokrasopimuksen osaksi.

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

7

Vuokra-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Maiju Lassilantie 2, maaperän haitta-ainetutkimus, FCG Planeko Oy, 30.7.2009). Tutkimuksessa alueella ei todettu pilaantunutta maata eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon. Kaupunki korvaa ennen vuokrasuhteen alkua tapahtuneesta pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokranantaja ei missään tilanteessa vastaa mistään vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hanke mahdollisen maaperän puhdistamisen vuoksi viivästyy.

8

Vuokralainen on velvollinen asemakaavamääräysten mukaisesti korvauksetta sallimaan huoltoajon ja jalankulun tontin 29145/22 läpi.

Vuokralainen on velvollinen ottamaan tontilla ja tontin läpi tapahtuvan huoltoajon ja jalankulun huomioon ja järjestämään ne turvallisesti huolehtiessaan kustannuksellaan tonttinsa alueen ylläpidosta ja kunnossapidosta mukaan lukien talvikunnossapito.

9

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston toimintaohjetta kaivettavista ja louhittavista massoista sekä kaadettavista puista. Ohje on päivitetty viimeksi 11.3.2013.

10

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

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

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Mikäli vuokralaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen ym. siirtämistä rakennusosalta sen ulkopuolelle, vuokralainen on velvollinen sopimaan siirtämisestä kiinteistöviraston tonttiosaston sekä po. johtojen ym. omistajien kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen tontin rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy mahdollisista kunnallisteknisten johtojen, viemärien tai laitteiden siirroista johtuen.

11

Vuokralainen on tietoinen että vuokrattavan tontin 29145/22 kiinteistörekisteriotteen tietojen mukaan tontilla 29145/22 ja tontilla 29145/2 (tonttijaon 11592 mukainen tontti 29145/21) on kulkuoikeus tontin 29145/20 kautta.

12

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

13

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella on vanhoja rakenteita, kuten asfalttia. Maan päällä on pieni määrä rakennusjätettä.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

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

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

14

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

15

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

16

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

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

17

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

18

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamispäivästä kiinteistöviraston tonttiosastolle kirjallisen ilmoituksen, missä mainitaan valtion korkohyvityksen (korkotuen) voimassaoloaika sekä korkohyvityksen maksamisen alkamis- ja päättymisajankohta. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen korkotukipäätöksestä sekä jäljennös luotonantajan korkotukilainaa koskevasta todistuksesta, josta ilmenee korkotuen alkamis- ja päättymispäivä.

19

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta 1 § 1-4 mom., 6 § 1 mom. ja 11 §. Lisäksi noudatetaan pykälää 1 §, 19 § ja 28 § edellä mainituilla tavoilla täydennettyinä sekä korkotuetun asumisoikeusyhtiön pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja.