

ASUNTOALUEEN MAANVUOKRAUKSEN ESISOPIMUS (luonnos 16.6.2026)

1. Osapuolet

1.1. Vuokranantaja

Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
kaupunkiympäristön toimiala
maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä myös "Vuokranantaja" tai "Kaupunki")

1.2. Vuokralainen

Omasta puolestaan ja/tai perustettavan/perustettavien ja/tai määräämänsä/määräämiensä yhtiön/yhtiöiden puolesta ja lukuun:

Toiminimi
Y-tunnus
Osoite

(jäljempänä myös "Vuokralainen")

Edellä mainituista Vuokranantajasta tai Kaupungista ja Vuokralaisesta käytetään jäljempänä myös yksin nimitystä "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".

2. Kaupungin päätökset

- [Toimielin tai viranhaltija pp.kk.vvvv §]

Edellä mainittu Helsingin kaupungin päätös on lainvoimainen.

3. Vuokra-alue

Vuokra-alue on Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan Laajasalon korttelin 49056 tontti 15 (kiinteistötunnus 91-49-56-15, pinta-ala 7490 m², Koirasaarentie 5).

Vuokra-alueesta käytetään jäljempänä nimitystä "Tontti" tai "Vuokra-alue".

Tontin osoite on Koirasaarentie 5, Helsinki.

Tontin rajat käyvät ilmi tämän sopimuksen liitteenä 1 olevasta asemakaavakartasta/kartta-liitteestä.

Vuokra-alueella on voimassa 19.12.2022 lainvoiman saanut asemakaavan muutos nro 12548, jossa Vuokra-alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi kaavamerkinnällä AK.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Tontista muodostetaan uusia tontteja, niiden osalta noudatetaan tässä esisopimuksessa sovittuja vastaavia ehtoja kuin mitä Tontin osalta on sovittu.

Kaupunki vuokraa Vuokra-alueen omalla erillisellä pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Vuokralaiselle.

4. Esisopimuksen tausta, tarkoitus ja periaatteet

Kaupunki järjesti Laajasalon Yliskylän korttelin 49056 tonttia 15 koskevan kynnysrahakilpailun 06-09 2026 (jäljempänä myös "kilpailu"). Kilpailua varten laadittiin liitteenä 2 oleva 16.6.2026 päivätty tarjouspyyntö "Kynnysrahakilpailu (vuokrattava tontti) Laajasalon Yliskylä, tontti (AK) 49056/15" (jäljempänä "Tarjouspyyntö"). Vuokralainen jätti Vuokranantajalle Tarjouspyynnön mukaisen kynnysrahaa (maanvuokran lisäosuutta) koskevan korkeimman hinnan tarjouksen (jäljempänä "Kynnysrahatarjous") ja voitti kilpailun.

Tässä asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimuksessa (jäljempänä myös "Esisopimus") sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täytyessä Osapuolet allekirjoittavat Vuokra-alueen koskevan asuntoalueen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen. Lisäksi sovitaan vuokrasopimuksen keskeisistä ehdoista, Kaupungin ja Vuokralaisen välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä Tontin toteuttamisen periaatteista Tarjouspyynnön mukaisesti.

Vuokranantaja vuokraa pitkäaikaisesti Esisopimuksen kohdan 5.1. "Vuokrasopimus" mukaisten ehtojen täytyttyä ja mukaisesti Vuokra-alueen Vuokralaiselle, ja Vuokralainen on velvollinen vuokraamaan pitkäaikaisesti Vuokra-alueen.

Esisopimus on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen toteuttamiseksi Vuokra-alueelle. Tarjouspyyntö muodostaa kokonaisuudessaan osan tätä Esisopimusta ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä Esisopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia Tarjouspyynnön ehtoja tai velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin Esisopimukseen ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin Esisopimuksessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tarjouspyynnöllä tarkoitetaan myös Tarjouspyynnön liitteitä sekä tarjousaikana Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun verkkosivuilla julkaistuja Tarjouspyyntöä täydentäviä ehtoja ja/tai asiakirjoja. Tarjouspyyntö ei ole voimassa siltä osin kuin Tarjouspyyntö on joltain osin ristiriidassa Esisopimuksen kanssa. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestyksestä on mainittu Esisopimuksen kohdassa 14. "Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys".

Osapuolet sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan Esisopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Esisopimus on Kaupunkia ja Vuokralaista velvoittava.

5. Vuokrasopimus, rakentamisen alkaminen ja valmistuminen

5.1. Vuokrasopimus

Osapuolet ovat velvollisia allekirjoittamaan Esisopimuksen ehtojen ja liitteenä 3 olevan asuntoalueen maanvuokrasopimusluonnoksen perusteella laaditun Vuokra-alueen koskevan asuntoalueen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen (jäljempänä "Vuokrasopimus"), kun Vuokra-alueelle rakennusta/rakennuksia koskeva rakentamislupa (jäljempänä

”Rakentamislupa”) on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat Vuokra-alueen rakentamisen.

Vuokralainen on velvollinen hakemaan Vuokra-alueelle Rakentamislupaa siten, että Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa viimeistään 31.1.2028.

Vuokranantajalla on oikeus tehdä liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen perusteella laadittavaan Vuokrasopimukseen esimerkiksi jäljempänä mainittuja täydennyksiä, tarkistuksia ja/tai vähäisiä muutoksia, mikäli tämä ei muuta Esisopimuksen tai maanvuokrasopimusluonnoksen olennaisia periaatteita ja ehtoja. Tällaisia ovat esimerkiksi Vuokrasopimukseen sisällytettävät Kaupungin tavanomaisesti maanvuokrauksessa noudattamat ehdot, mahdolliset alueelliset tai toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan mahdollisesti päättämät lisäehdot.

5.2. Rakentamisen alkaminen

Tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 30.4.2028 mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen Rakentamislupa) ovat täyttyneet.

Mikäli Tontti ei ole po. ajankohtina Vuokralaisesta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Vuokralaisella on oikeus saada Vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja rakentamisen aloittamiselle asetettuihin määräaikoihin pidennystä siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on rakentamiskelpoinen.

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen ja kun rakentaminen tämän jälkeen mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta jatkuu keskeytyksettä.

Varsinaiseksi talonrakentamiseksi katsotaan esimerkiksi asuintilojen runkoelementtien asentamistoimenpiteisiin ryhtyminen. Varsinaisena talonrakentamisena ei sen sijaan pidetä Vuokra-aluetta palvelevan pysäköintilaitoksen ja välittömästi liittyvien osien rakentamiseen ryhtymistä.

5.3. Rakentamisen valmistuminen

Vuokra-alueelle rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennuksien tulee valmistua viimeistään kolmen vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta lukien, kuitenkin viimeistään 31.1.2031, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita.

Vuokra-alue katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki Vuokra-alueen asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettaviksi.

6. Tontin toteuttaminen

6.1. Yleistä

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella Vuokra-alueen täysin valmiiksi Helsingin kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon voimassa olevan asemakaavan ja Rakentamisluvan sekä Esisopimuksen ja sen liitteinä olevien Tarjouspyynnön ja vuokrasopimusluonnoksen ehtojen, kuten Vuokra-alueen varauspäätöksen ja voimassa olevien tontinvarausehtojen, mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Vuokra-alueen suunnittelu, rakentaminen ja muut toimenpiteet tulee suorittaa siten, ettei Vuokra-alueen ja sen rakennusten toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta, eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa, haittaa, eikä vaaraa Vuokra-alueen ja sitä ympäröivien alueiden käyttäjille. Sama velvollisuus koskee myös Vuokra-alueen alapuolella, ja sen ympäristössä mahdollisesti sijaitsevia tai sinne asemakaavassa tai muutoin toteutettaviksi osoitettuja rakennuksia, rakenteita, maanalaisia tiloja, yleisiä alueita, johtoja, putkia ja vastaavia. Muussa tapauksessa Vuokralainen on velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingot.

6.2. Tontin käyttötarkoitus (rahoitus- ja hallintamuoto/asuntojen käyttötarkoitus)

Vuokra-alueelle on toteutettava asemakaavan ja Rakentamisluvan mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään 7900 k-m² sekä liiketilaa (li) vähintään 100 k-m² ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että Vuokra-alueelle toteutetaan asunnot mainittuun käyttötarkoitukseen.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan tässä Esisopimuksessa asuntoja, joiden hallintaan oikeutavia asunto-osakkeita markkinoidaan ja tarjotaan ostettavaksi asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

6.3. Huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa Vuokra-alueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Mainittujen asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Muutoin huoneistojakauma on Vuokralaisen vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

Kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksiköllä on oikeus myöntää mainittuihin kohtien 6.2. ja 6.3. vaatimuksiin poikkeuksia, mikäli se on asuntojen alueellisen kysyntätilanteen tai muun painavan syyn vuoksi perustelua eikä muutosta voida pitää merkittävänä.

6.4. Rakennusten vähähiilisyys

Helsingin kaupunkistrategian 2025–2029 tavoitteena on päästöjen vähentyminen 85 prosentilla vuoteen 2030 vuoden 1990 tasosta ja saavuttaa nettonollapäästöt vuoteen 2040 mennessä. Helsingin kaupungin ilmastotyössä yhtenä keskeisenä painopisteenä on rakentamisen hiilipäästöjen minimointi. Tämä tavoite tulee ottaa huomioon myös Vuokra-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa, painottaen ratkaisuja, jotka pienentävät rakentamisen hiilipiikkiä erityisesti elinkaaren alkuvaiheessa ja jotka voidaan todentaa hiilijalanjälkilaskennalla.

Asuinkerrostalon (käyttötaluokka 2) kokonaishiilijalanjälki rakennuksen osuudelle ei saa ylittää 14,0 kg CO₂e/m²/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Kokonaishiilijalanjälki lasketaan Ympäristöministeriön (YM) vähähiilisyuden arviointimenetelmällä ja raportoidaan kaupungin nettisivuilta löytyvällä Excel-pohjaisella lomakkeella rakentamislupavaiheessa. Laskelma tulee päivittää rakennuksen vastaanottovaiheessa.

Tämän vuoksi Vuokralainen on velvollinen toimittamaan Vuokra-alueen rakennuksia koskevat hiilijalanjäljen laskentatulokset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle viimeistään hakiessaan Vuokra-alueen lyhytaikaista vuokraamista/valtakirjaa Rakentamisluvan hakemista varten. Laskentatulosten esittämisessä tulee käyttää Kaupungin ajantasaista ohjeistusta. Mikäli hiilijalanjäljen laskentatulokset on muuttunut Rakentamisluvan myöntämisen jälkeen, Vuokralainen tulee toimittaa Vuokra-alueen rakennuksia koskevat tarkistetut hiilijalanjäljen laskentatulokset edellä mainitulle palvelulle ennen Vuokra-aluetta koskevan Vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä Vuokra-alueen luovuttamisesta, mikäli Vuokralaisen hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta, eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

6.5. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen

Vuokra-alueen suunnittelua seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön järjestämässä kokouksissa. Alueryhmyöskentelyn osalta viitataan Tarjouspyynnön kohdassa 3.3.2. todettuun. Vuokralainen on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhteyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu alueryhmän kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla ja Vuokralaisen tulee myös osallistua kokouksiin. Yhteyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava aluerakentamisryhmälle.

Vuokra-aluetta koskevat lopulliset suunnitelmat (pääpiirustukset) on esitettävä Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tutkittaviksi. Vuokra-alueen toteuttamisen tulee tapahtua kyseisten suunnitelmien mukaisesti, eikä hyväksytyä pääsuunnittelijaa saa vaihtaa ilman Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) suostumusta. Vuokra-alueen rakentamislupavaiheessa mahdollisesti tapahtuville olennaisille suunnitelmien muutoksille on saatava Vuokra-alueen osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyntä.

Hyväksytyyn pääsuunnittelijan vaihtaminen on mahdollista vain perustellusta syystä ja edellyttää osaltaan aina myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksynnän.

6.6. Luvat, sopimukset ja valvonta

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki Vuokra-alueen toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Kaupunki (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu) sitoutuu antamaan toimivaltuuksiensa rajoissa kaikki rakentamis- ja muiden Vuokra-alueen toteuttamiseksi tarvittavien tarpeellisten ja perusteltujen lupien hakemiseksi mahdollisesti tarvittavat suostumukset kohtuullisessa ajassa. Vuokralainen on edelleen velvollinen noudattamaan Vuokra-alueelle myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista Vuokra-alueen toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, urakka-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä.

Kaupunki suosittelee Vuokralaista toteuttamaan Vuokra-alueen mahdollisuuksien mukaan (käytettävissä olevin kohtuullisin keinoin) kiertotaloutta edistävillä toimenpiteillä.

Vuokralainen vastaa Vuokra-aluetta koskevien hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

Muutoin Vuokra-alueen toteuttamisessa noudatetaan Tarjouspyynnössä, Esisopimuksessa ja vuokrasopimusluonnoksessa mainittuja ehtoja ja periaatteita.

Ellei Vuokralainen noudata edellä mainittuja ehtoja tai ole erikseen kirjallisesti sopinut Kaupungin kanssa poikkeuksesta edellä mainittuihin ehtoihin, Kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä Vuokra-alueen vuokraamisesta sekä periä rikkoneelta osapuolelta (Vuokralaiselta) sopimussakkoa Esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

7. Rakentamisluvan hakeminen

Kaupunki vuokraa Vuokralaisen hakemuksesta erillisellä päätöksellä Vuokra-alueen lyhytaikaisella vuokrasopimuksella tai antaa Vuokralaiselle valtakirjan Vuokra-alueelle haettavaa Rakentamislupaa varten. Valtakirja tai vuokraus on voimassa kaksitoista (12) kuukautta. Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrauksen yhteydessä tai valtakirjan perusteella pitkäaikaisen vuokrasopimuksen yhteydessä Vuokralaiselta kahden (2) kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen, joka lasketaan Vuokra-alueelle asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m²) mukaan Esisopimuksessa määriteltujen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella Kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa ja valtakirjamenettelyssä noudattaman käytännön mukaisesti.

Lyhytaikainen vuokraus tai valtakirja ei oikeuta aloittamaan maanrakennustöitä, eikä rakennustöitä, ennen kuin Vuokrasopimus on allekirjoitettu ja ennen kuin valtuutettu tai sen perustama tai määräämä yhtiö on saanut Vuokra-alueen hallintaansa. Kaupunki voi kuitenkin myöntää tarvittaessa luvan maanrakennustöiden aloittamiseen Vuokra-alueen vuokraamista koskevan päätöksen jälkeen, mutta ennen Vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Tältä ajalta vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan Vuokra-alueen pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka).

8. Vuokrausperiaatteet

8.1. Vuokra-aika

Kaupunki vuokraa Vuokra-alueen noin 80 vuodeksi Esisopimuksen ja liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen ehtojen ja periaatteiden mukaisesti.

8.2. Vuokra

Vuokra-alueen maanvuokra määritetään Vuokra-alueen markkina-arvoon perustuen. Vuokra-alueen maanvuokra määräytyy vähintään lainvoimaisessa asemakaavassa Vuokra-alueelle merkityn kunkin pääkäyttötarkoituksen (kuten asuintila ja liiketila) mukaisen rakennusoikeuden määrän ($k\text{-m}^2$) ja sitä koskevan rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/ $k\text{-m}^2$) sekä Kaupungin tuottotavoitteen perusteella.

Rakennusoikeuden markkina-arvoa vastaavat yksikköhinnat määräytyvät siten, että asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on 750 euroa/ $k\text{-m}^2$ ja liikerakennusoikeuden yksikköhinta on 350 euroa/ $k\text{-m}^2$. Asuinrakennusoikeuden osalta vuosivuokra on 3,5 % ja muiden pääkäyttötarkoitusten osalta 5 % Vuokra-alueen markkina-arvosta.

Vuokra-alueen alkuvuosivuokra on siten vähintään 209 125 euroa (asuin 7 900 $k\text{-m}^2$ x 750 euroa/ $k\text{-m}^2$ x 3,5 % + liike 100 $k\text{-m}^2$ x 350 euroa/ $k\text{-m}^2$ x 5 %)

Vuokraa peritään kaikissa tapauksissa vähintään Vuokra-alueen asemakaavaan merkityn ja/tai sen ylittävän pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuin- ja/tai liiketilan tai muun tilan rakennusoikeuden määrän ($k\text{-m}^2$) perusteella.

Vuokraa ei peritä asemakaavassa Vuokra-alueelle merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin asemakaava sallii muutoin kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen (lisäkerrosala). Tämä ei koske pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuksien ylityksiä.

Vuokra-alueelle mahdollisesti toteutettavien muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään samaa vuokraa samojen periaatteiden mukaan kuin liiketilan osalta.

Vuokra-alueen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" liitteenä 3 olevan asuntoalueen vuokrasopimusluonnoksen kohdan 1.1. "Vuokra ja sen maksaminen" ehtojen ja periaatteiden mukaisesti.

Vuokralaisella ei ole pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen oikeutta muuttaa vuokrasopimuksen valmistelun yhteydessä valittua sopimukseen sisällytettyä tasotarkistusmenettelyä.

Vuokranmaksun, vuokran korotuksen muutostilanteissa ja viivästysseuraamusten osalta noudatetaan liitteenä 3 olevan asuntoalueen vuokrasopimusluonnoksen kohdan 1. "Vuokranmaksu" mukaisia ehtoja ja periaatteita.

8.3. Vuokran lisäosuus (kynnysraha) ja sen maksaminen

Vuokralainen on velvollinen edellä kohdassa 8.2. ”Vuokra” määritellyn Vuokra-alueen maanvuokran lisäksi suorittamaan Kaupungille maanvuokran lisäosuuden (jäljempänä ”Kynnysraha”). Kynnysrahan määrä [***] euroa määräytyy Vuokralaisen esittämän Kynnysrahatarjouksen mukaisesti.

Vuokralainen on suorittanut Tarjouspyynnön mukaisessa määräajassa ensimmäisen kynnysrahaerän [***] euroa (20 prosenttia Kynnysrahasta) Vuokranantajan ilmoittamalle tilille *** (maksutunnus ***), ja mainittu ensimmäinen kynnysrahaerä kuitataan suoritetuksi Esisopimuksen allekirjoituksin.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan toisen kynnysrahaerän [***] euroa (80 prosenttia Kynnysrahasta) Kaupungille viimeistään ennen Vuokrasopimuksen allekirjoittamista, ja Kynnysraha kuitataan kokonaan suoritetuksi Vuokrasopimuksen allekirjoituksin.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Kynnysrahan suorittamiseen liittyvistä mahdollisista veroista, kuten esimerkiksi varainsiirtoveron suorittamisesta.

Kynnysraha on suoritettava kokonaisuudessaan ennen Vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

8.4. Rakennusoikeuksien yksikköhintojen tarkistaminen määräajan siirtämisen perusteella

Mikäli Kaupunki jatkaa Vuokralaisen hakemuksesta ja perustellusta syystä Vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle asetettua määräaikaa, Kaupungilla on oikeus korottaa Vuokrasopimuksessa Vuokra-alueen vuosivuokran määrittelyn perusteena olevaa Esisopimuksen kohdassa 8.2. ”Vuokra” mainittua asuinrakennusoikeuden ja liikerakennusoikeuden yksikköhintaa (euroa/k-m²) 2,75 % vuotuisella korolla mainittua alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä sen kuukauden loppuun, joka edeltää pitkäaikaista vuokrausta koskevaa päätöspäivää, määräajan siirtämisen perusteella.

9. Vakuus

Vuokralainen luovuttaa Vuokranantajalle Esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän Vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi [*****:n] antaman kolmensadankuudenkymmenentuhannen (360 000) euron omavelkaisen takauksen nro [*****] Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi Esisopimuksen allekirjoituksin.

Mainitun vakuuden tulee olla sisällöltään sellainen, että Vuokranantajalla on oikeus veloittaa mainitusta vakuudesta sen antaneelta luottolaitokselta vakuuden täyteen määrään saakka tämän Esisopimuksen ja / tai sen perusteella tehtävän Vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella esimerkiksi sopimussakkoja ja / tai aiheutuneita vahinkoja sekä pe-riä ne Vuokralaiselta ylittäviltä osin.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että Vuokranantajalle luovutetun vakuuden voimassaolo säilyy katkeamattomana, kunnes Vuokra-alue on rakennettu täysin valmiiksi ja Vuokralainen on muutoinkin suorittanut kaikki tämän Esisopimuksen ja sen perusteella

tehtävän Vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa. Määräaikaisen vakuuden tulee olla voimassa vähintään kahden (2) vuoden mittaisina jaksoina.

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan jatkovakuuden aina vähintään kaksi (2) kuukautta ennen voimassa olevan vakuuden päättymis- tai erääntymispäivää. Vakuuden tulee olla sisällöltään sellainen, että mikäli jatkovakuutta ei toimiteta edellä mainitun mukaisesti, Vuokranantajalla on oikeus yksipuolisella kirjallisella ilmoituksella voimassa olevan vakuuden myöntäneelle [luottolaitokselle/ takaajalle/vakuudenantajalle] pidättää vakuus voimassa / jatkaa vakuuden voimassa oloa aina siksi kunnes Vuokralainen toimittaa Vuokranantajalle jatkovakuuden, kuitenkin enintään yhden (1) vuoden voimassa olevan vakuuden päättymis- tai erääntymispäivästä.

Vakuuden on oltava voimassa enintään 31.3.2032 saakka.

Mikäli Vuokralaiselle myönnetään oikeus siirtää kohdan 10.4. "Määräaikojen mahdollinen siirtäminen" mukaisesti kohdassa 5. "Vuokrasopimus, rakentamisen alkaminen ja valmistuminen" mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Vuokranantajalla on oikeus jatkaa vastavalla tavalla vakuuden voimassaoloaikaa.

Vakuus kuitataan vastaanotetuksi Esisopimuksen allekirjoituksin.

Lisäksi Vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Vuokralainen valtuuttaa Vuokranantajan hakemaan Vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista sekä Vuokranantajan hyväksi parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella sijaitseviin/toteutettaviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä [3 x *alkuvuosivuokra ylöspäin pyöristettynä lähipään tuhanteen euroon *****] euroa.

Edelleen Vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Vuokralainen sitoutuu panttaamaan parhaalle etusijalle vahvistettavasta kiinnityksestä saadun panttikirjan Vuokranantajalle Vuokrasopimuksen velvoitteiden vakuudeksi. Kiinnitysvakuuden osalta noudatetaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen kohdan 3. "Vapaa siirto-oikeus, vuokraoikeuden kirjaaminen ja vuokranantajalle annettava vakuus" mukaisia ehtoja ja periaatteita.

10. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

10.1. Yleinen sopimussakko

Mikäli Vuokralainen ei allekirjoita Esisopimuksen mukaisesti Vuokra-alueen Vuokrasopimusta tai ei muutoin noudata Esisopimuksen ja/tai Vuokrasopimuksen ehtoja tai niiden perusteella annettuja määräyksiä, eikä Vuokranantajan kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan Vuokranantajan määräämässä kohtuullisessa ajassa, Vuokralainen on velvollinen suorittamaan Vuokranantajalle sopimussakkoa

kustakin olennaisesta sopimusrikkomuksesta enintään 300 000 euroa ja kustakin vähäisemmästä sopimusrikkomuksesta enintään 150 000 euroa.

Olennainen sopimusrikkomus on esimerkiksi se, ettei Vuokralainen allekirjoita Esisopimuksen mukaisesti Vuokra-aluetta koskevaa Vuokrasopimusta tai ettei Vuokralainen suorita Kynnsyrahaa asetetussa määrääjässä tai ettei Vuokralainen noudata edellä mainitulla

tavalla Vuokrasopimuksen kohtien 1 § Vuokranmaksu, 19 § Toimenpiteet vuokrasopimuksen päättyessä ja 20.3 § Vuokrasopimuksen käyttötarkoitus (rahoitus- ja hallintamuoto/asuntojen käyttötarkoitus) mukaisia tai Esisopimuksen vastaavia velvoitteitaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokrasopimuksen 6.4 §:n mukaisen rakentamisveloitteen määräajan laiminlyönnin osalta perittävästä erityisestä sopimussakosta mainitaan kohdassa 10.2. §.

Yleisen sopimussakon enimmäismäärä korottuu kaksinkertaiseksi 30 vuoden välein vuokrasuhteen alkamisesta lukien.

10.2. Erityinen sopimussakko

Rakentamisveloitteen laiminlyönti

Mikäli vuokralainen laiminlyö Esisopimuksen kohdassa 5.3. ja/tai Vuokrasopimuksen kohdassa 6.4. sovitun rakentamisveloitteen määräaikojen suhteen, Vuokranantajalla on oikeus periä Vuokra-alueesta ensimmäiseltä vuodelta kaksinkertaista vuokraa ja sen jälkeiseltä ajalta kolminkertaista vuokraa siltä ajalta, kun rakentamisvelvollisuus on täyttämättä.

Erityistä sopimussakkoa ei kuitenkaan peritä, jos määräajan noudattamatta jättäminen ei johdu Vuokralaisesta. Vuokralainen on tällöin velvollinen luotettavasti selvittämään Vuokranantajalle sen hyväksymällä tavalla, ettei esimerkiksi Rakentamisluvan myöntämisen viivästyminen ja/tai Vuokra-alueen rakentamiskelvottomuus ole aiheutunut Vuokralaisen vastuulla ja vaikutuspiirissä olevista seikoista. Muussa tapauksessa erityistä sopimussakkoa peritään.

10.3. Vahingonkorvaus

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan edellä kohdissa 10.1. "Yleinen sopimussakko" ja 10.2. "Erityinen sopimussakko" sovitun sopimussakon lisäksi Vuokranantajalle tämän Esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän Vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisesta tai noudattamatta jättämisestä aiheutuneet välittömät ja välilliset vahingot täysimääräisesti.

10.4. Määräaikojen mahdollinen siirtäminen

Mikäli Vuokra-alueen toteuttamisen edetessä tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei Vuokralainen pysty noudattamaan Vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja/tai Vuokra-alueen rakentamisen alkamiselle ja/tai valmistumiselle edellä asetettuja määräaikoja, Vuokralainen on viipymättä velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle).

Ilmoitukseen on sisällytettävä se määräaika, jonka siirtämistä haetaan, siirron toivottu pituus (enintään 1 vuosi), kattavat perustelut ja selvitykset asiantuntijalausuntoineen määräajan siirron hyväksyttävänä pidettävistä syistä sekä selvitys siitä, missä aikataulussa Vuokra-alueen pitkäaikainen Vuokrasopimus allekirjoitetaan, Vuokra-alueen rakentaminen aloitetaan ja rakennetaan kokonaisuudessaan valmiiksi muutoin tämän Esisopimuksen määräaikojen mukaisesti.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää edellä mainittuihin määräaikoihin pidennystä enintään yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan. Määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikakohtaisesti, eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen. Ilmoitus määräajan pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan Vuokralaiselle tiedoksi kirjallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittujen määräaikojen siirtotilanteessa Kaupungilla on oikeus periä Vuokralaiselta sopimussakkoa tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti ja korottaa vuosivuokran määrittelyn perusteena mainittuja yksikköhintoja Esisopimuksen kohdan 8.4. ”Rakennusoikeuksien yksikköhintojen tarkistaminen määräajan siirtämisen perusteella” mukaisesti. Tämä ei myöskään rajoita Kaupungin oikeutta mahdollisen vahingonkorvauksen perimiseen.

Lisäksi Osapuolet eivät ole määräaikojen siirtotilanteessa oikeutettuja päättämään tätä Esisopimusta tai sen nojalla mahdollisesti tehtyjä muita sopimuksia.

11. Esisopimuksen voimassaolo, muuttaminen ja siirtäminen

Esisopimus tulee Vuokranantajan osalta voimaan, kun Kaupungin toimivaltainen viranhaltija on hyväksynyt Esisopimuksen ja päättänyt vuokrauksesta, kun päätös on lainvoimainen ja kun Vuokranantaja on allekirjoittanut Esisopimuksen.

Esisopimus tulee Vuokralaisen osalta voimaan, kun Vuokralainen on allekirjoittanut Esisopimuksen, suorittanut Kaupungille kohdassa 8.3. ”Vuokran lisäosuus (kynnysraha) ja sen maksaminen” mainitun kynnyksrahahan ensimmäisen erän ja luovuttanut Kaupungille kohdassa 9. ”Vakuus” mainitun vakuuden Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Esisopimus on voimassa 31.1.2032 asti. Vuokranantaja ja Vuokralainen voivat erikseen kirjallisesti sopia Esisopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta. Mikäli Vuokralaiselle myönnetään oikeus siirtää kohdan 10.4. ”Määräaikojen mahdollinen siirtäminen” mukaisesti tai muualla Esisopimuksessa sovitulla tavalla siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla Esisopimuksen voimassaoloaikaa.

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää Esisopimusta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Vuokranantajan suostumusta.

Kaikista muutoksista Osapuoliin tai Esisopimuksen ehtoihin on sovittava kirjallisesti.

12. Esisopimuksen purkuehdot

Vuokranantajalla on oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Vuokra-alueen luovuttamisesta, mikäli Vuokralainen olennaisesti laiminlyö Esisopimuksessa, Tarjouspyynnössä ja/tai näiden liitteissä esitettyjä vuokraus-, suunnittelu-, rakentamis- tai muita velvoitteita ja/tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuksen ehtoja ja/tai sitä, mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan Vuokranantajan määräämässä kohtuullisessa ajassa.

Vuokranantajalla on myös oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Vuokra-alueen luovuttamisesta, mikäli Vuokralainen asetetaan

konkurssiin tai selvitystilaan taikka Vuokralainen muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Vuokralainen pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Vuokranantajalla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Vuokra-alueen luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Vuokralainen on olennaisesti rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli Vuokralainen toimii Vuokra-alueen toteuttamiseksi yhteistyössä jonkun kolmannen tahon kanssa rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä, Vuokranantajalla on oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Vuokra-alueen luovuttamisesta, mikäli yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan. Sama koskee myös tilannetta, jossa ryhmä tai yhteenliittymä muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Edelleen sama koskee tilannetta, jossa yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä on rikkonut tai vastaisuudessa olennaisesti rikkoo verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Konkurssin alettua on edellä esitettyissä tilanteissa noudatettava konkurssilain säännöksiä. Lisäksi Vuokralaisen konkurssipesällä on edellä esitettyissä tilanteissa mahdollisuus esittää Vuokranantajalle järjestelyä, jolla Vuokralaisen suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Vuokranantaja voi kohtuudella hyväksyä.

Esisopimuksen purkaminen ei vaikuta Vuokranantajan oikeuteen saada Vuokralaiselta Esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle eikä kolmannelle Esisopimuksen päättämisestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

13. Vastuunvapauslausekkeet

Kaupunki ei vastaa mistään Vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä Vuokra-alueen tai sen käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa Vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli Vuokralaisen hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi Vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisestä.

Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, mikäli viivästyminen johtuu Vuokra-alueella sijaitsevien, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirtämisistä.

Lisäksi Kaupunki ei vastaa vahingoista, jotka aiheutuvat Vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta tai maaperän ja veden ym. puhdistamisesta tai mikäli Vuokra-aluetta ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi Vuokralaisen hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka Vuokralainen joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen takia suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä Vuokra-alueen osalta.

Kaupunki ei myöskään vastaa Vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita Vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että Vuokralaisen hanketta koskevat luvat tai muut päätökset oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen päätöksen tai valituksen perusteella muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy. Tällöin Vuokralainen on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan Vuokra-alueen luovutusta edeltävään kuntoon.

14. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Mikäli Esisopimuksen ja Tarjouspyynnön ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan Esisopimuksen ehtoja.

15. Sovellettava laki ja riitojen ratkaiseminen

Esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Esisopimuksesta aiheutuvat riidat on pyrittävä ensisijaisesti ratkaisemaan Vuokranantajan ja Vuokralaisen välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sopimukseen, niin Esisopimuksesta aiheutuvat riidat voidaan saattaa ensimmäisenä oikeusasteena Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

16. Liitteet

Liite 1 Karttaliite vuokra-alueesta

Liite 2 Tarjouspyyntö 16.6.2026 liitteineen

Liite 3 Asuntoalueen maanvuokrasopimusluonnos

17. Päiväys ja allekirjoitukset

Esisopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vuokranantajalle ja yksi Vuokralaiselle.

Helsingissä, _____kuun __. päivänä 20__

Vuokranantaja

Vuokralainen

ASUNTOALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS (luonnos 16.6.2026)
(jäljempänä vuokrasopimus)

VUOKRASOPIMUKSEN
NUMERO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Maanvuokralain (258/1966) 3 luvun mukainen muu asun-
toalueen vuokra

VUOKRANANTAJA
Y-TUNNUS

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

Vuokrasopimuksessa ilmaisulla kaupunki tarkoitetaan so-
veltuvien osien myös kaupungin muita tahoja.

(jäljempänä myös ”kaupunki”)

VUOKRALAINEN
Y-TUNNUS:

Vuokrasopimuksessa ilmaisulla vuokralainen tarkoitetaan
kaikkia vuokralaisia yhdessä, ellei jonkin kohdan osalta ole
toisin nimenomaisesti mainittu.

(jäljempänä ”vuokralainen”)

Edellä mainitut vuokranantaja ja vuokralainen jäljempänä
yhdessä ”sopijapuolet”.

VUOKRA-AIKA

VUOKRA-ALUE

Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan Laajasalon kortte-
lin 49056 tontti 15 (kiinteistötunnus 91-49-56-15, pinta-ala
7 490 m², osoite Koirasaarentie 5).

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT:

1 § Vuokranmaksu

1.1 § Vuokra ja sen maksaminen

Asuintilan alkuvuosivuokra on *** ** euroa (* ** k-m² x 750 euroa/k-m² x 3,5 %) ja liiketilan alkuvuosivuokra on **** euroa (** k-m² x 350 euroa/k-m² x 5 %).

Tammikuun 1. päivästä 202* alkaen kunkin kalenterivuoden vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" siten, että asuintilan alkuvuosivuokra ja liiketilan alkuvuosivuokra vastaa mainitun indeksin pistelukua **** (**/202*, perusindeksi). Tarkistusindeksinä käytetään edellisen vuoden indeksin pistelukujen keskiarvoa. Vuosivuokra muodostuu jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla alkuvuosivuokra saadulla luvulla.

Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä edellä mainitun mukaisesti määräytyvä vuosivuokra on asuintilan osalta *** ** euroa ja liiketilan osalta **** euroa 31.12.202* saakka.

Kolme tasotarkistusta

[Vuokranantajalla on oikeus tehdä vuokra-aikana edellä mainittuun asuintilan vuosivuokraan kolme tasotarkistusta 1.7.20** alkaen, 1.7.20** alkaen ja 1.7.20** alkaen, jolloin kunakin ajankohtana määritettävä asuintilan vuosivuokra on uusi asuintilan alkuvuosivuokra.

Asuintilan vuosivuokraa tarkistetaan kunkin tasotarkistuksen ajankohtana tasotarkistusta edeltävän kolmen (3) viimeisen vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2020=100) pistelukujen vuosikeskiarvojen keskiarvolla (tarkistusindeksi). Kussakin tasotarkistuksessa mainitun asuntohintaindeksin perusindeksin pistelukuina käytetään vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamista edeltävän vuoden (20**) pääkaupunkiseudun vanhojen osakeasuntojen hintaindeksin pistelukua vuositasolla. Tasotarkistettu asuintilan vuosivuokra muodostuu jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla vuosivuokra saadulla luvulla. Tasotarkistus voi kuitenkin kullakin tarkistuskerralla olla enintään +/- 50 prosenttia tarkistusvuotta edeltävän vuoden vuosivuokrasta.

Tammikuun 1. päivästä 20** alkaen + 1.1.20** alkaen + 1.1.20** alkaen tasotarkistettu asuintilan vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" siten, että uusi asuintilan alkuvuosivuokra vastaa tasotarkistuksen ajankohtaa edeltävän vuoden elinkustannusindeksin pistelukujen keskiarvoa (perusindeksi). Tarkistusindeksinä käytetään vuosittain edellisen vuoden indeksin pistelukujen keskiarvoa. Asuintilan vuosivuokra muodostuu jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla alkuvuosivuokra saadulla luvulla.]¹

¹ Sovelletaan, kun vuokralainen valitsee maanvuokraa tarkistettavan siten, että tarkistus tehdään vuokrankauden aikana kolme kertaa noin 20 vuoden väliajoin.

Kuusi tasotarkistusta

[Vuokranantajalla on oikeus tehdä vuokra-aikana edellä mainittuun asuintilan vuosivuokraan kuusi tasotarkistusta 1.7.20** alkaen, 1.7.20** alkaen, 1.7.20** alkaen, 1.7.20** alkaen, 1.7.20** alkaen ja 1.7.20** alkaen, jolloin kunakin ajankohtana määritettävä asuintilan vuosivuokra on uusi asuintilan alkuvuosivuokra.

Asuintilan vuosivuokraa tarkistetaan kunkin tasotarkistuksen ajankohtana tasotarkistusta edeltävän kolmen (3) viimeisen vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2020=100) pistelukujen vuosikeskiarvojen keskiarvolla (tarkistusindeksi). Kussakin tasotarkistuksessa mainitun asuntohintaindeksin perusindeksin pistelukuna käytetään vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamista edeltävän vuoden (20**) pääkaupunkiseudun vanhojen osakeasuntojen hintaindeksin pistelukua vuositasolla. Tasotarkistettu asuintilan vuosivuokra muodostuu jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla vuosivuokra saadulla luvulla. Tasotarkistus voi kuitenkin ensimmäisellä tarkistuskerralla olla enintään +/- 50 prosenttia ja kullakin tämän jälkeisellä tarkistuskerralla enintään +/- 25 prosenttia tarkistusvuotta edeltävän vuoden vuosivuokrasta.

Tammikuun 1. päivästä 20** alkaen + 1.1.20** alkaen +1.1.20** alkaen + 1.1.20** alkaen +1.1.20** alkaen +1.1.20** alkaen tasotarkistettu asuintilan vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" siten, että uusi asuintilan alkuvuosivuokra vastaa tasotarkistuksen ajankohtaa edeltävän vuoden elinkustannusindeksin pistelukujen keskiarvoa (perusindeksi). Tarkistusindeksinä käytetään vuosittain edellisen vuoden indeksin pistelukujen keskiarvoa. Asuintilan vuosivuokra muodostuu jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla alkuvuosivuokra saadulla luvulla.]²

Vuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen oikeutta muuttaa vuokrasopimuksen valmistelun yhteydessä valittua sopimukseen sisällytettyä asuintilan vuokran tasotarkistusmenettelyä.

Mikäli tasotarkistusta ei voida edellä mainitun asuntohintaindeksin puuttumisen takia suorittaa jonakin tasotarkistuksen ajankohtana, uusi asuintilan vuosivuokra määritetään tasotarkistetun asuintilan alkuvuosivuokran sijaan kyseistä tasotarkistuksen ajankohtaa edeltävän vuoden elinkustannusindeksin pistelukujen keskiarvolla (tarkistusindeksi) tarkistetun, vuokrasopimukseen merkityn tai sitä korkeamman toteutetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuinrakennusoikeuden määrän ($k\text{-m}^2$), sille vuokrasopimuksessa määritetyn markkina-arvon (euroa/ $k\text{-m}^2$) ja 4 % tuottovaatimuksen mukaan sekä vuokran kehitys sidotaan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti elinkustannusindeksin pisteluvun muutokseen. Perusindeksinä pidetään tässä vuokrasopimuksessa vuokra-ajan alussa määritettyä perusindeksiä.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokran vuosittain vuokranantajalle:

² Sovelletaan, kun vuokralainen valitsee maanvuokraa tarkistettavan siten, että ensimmäinen tarkistus tehdään noin 20 vuoden kuluttua vuokrakauden alkamisesta, minkä jälkeen tarkistus tehdään 10 vuoden väliajoin.

- (a) yhdessä erässä, jolloin eräpäivä on 30.6.
- (b) kahdessa yhtä suuressa erässä, jolloin eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.
- (c) neljässä yhtä suuressa erässä, jolloin eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

1.2 § Vuokran korotus muutostilanteissa

Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on muualla mainittu, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- ja/tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin [* ***] k-m².

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa vuokra-alueen ja/tai kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen tai sen osan (tilan) käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten perusteella edellyttäen, että vuokralainen ryhtyy toteuttamaan muutoksen mukaista rakennusoikeutta hakemalla tarvittavia viranomaislupia.

Edellä mainituissa muutostilanteissa vuokranantajalla on oikeus määrittää muutoksen kohteena olevan rakennusoikeuden vuokra muutoshetken markkina-arvon mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen välittömästi ilmoittamaan vuokranantajalle edellä mainituista muutoksista. Tällöin vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa kahden kuukauden kuluttua kohdassa 6.3 mainittujen muutossuunnitelmien tutkimista seuraavan kalenterikuukauden alusta lukien. Mikäli vuokralainen laiminlyö velvoitteensa muutoksista ilmoittamiseen, vuokranantajalla on oikeus periä tältä osin vuokraa takautuvasti sen jälkeen, kun tässä kohdassa 1.2 mainittu muutos on tullut vuokranantajan tietoon.

1.3 § Viivästysseuraamukset (viivästyskorko ja perimispalkkio)

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle erääntyneille vuokraerille ja muille vuokrasopimukseen perustuvilla saatavilla eräpäivästä lukien maksupäivään saakka viivästyskorkoa kulloinkin voimassa olevan korkolainsäädännön mukaisesti sekä korvaamaan vuokranantajan kohtuulliset perimiskulut.

2 § Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannukset

Vuokranantaja on hakenut vuokra-alueen osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-aikana edellä mainittujen kiinteistötoimitusten hakemisesta, mikäli vuokra-alueen muutokset aiheutuvat vuokralaisen aloitteesta ja/tai palvelevat kokonaan tai pääosin vuokralaisen hanketta. Kiinteistötoimitusten hakemiseen tulee saada vuokranantajan suostumus.

3 § Vapaa siirto-oikeus, vuokraoikeuden kirjaaminen ja vuokranantajalle annettava vakuus

3.1 § Vapaa siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle (vapaa siirto-oikeus).

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

3.2 § Vuokraoikeuden kirjaaminen, kiinnityksen vahvistaminen ja pantti-kirja

Vuokralainen valtuuttaa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisella vuokranantajan hakemaan vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista sekä vuokranantajan hyväksi parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella sijaitseviin/toteutettaviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään [*alkuvuosisuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon*] euroa.

Samalla vuokralainen määrää, että hakemus sisältää peruuttamattoman määräyksen merkitä vuokranantaja pantin saajaksi kuhunkin edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettuun sähköiseen panttikirjaan.

Mikäli maanvuokraa korotetaan, vuokranantajalla on oikeus kaikissa tapauksissa, kuten esimerkiksi kohdassa 1.1 mainituissa vuokran tasotarkistuksissa, vuokranantajan määrittelemään vuokran korotusta vastaavaan parhaalla mahdollisella etusijalla olevaan kiinnitykseen. Vuokralainen on velvollinen hankkimaan pantinhaltijoilta suostumukset edellä mainittuihin vuokranantajan hyväksi tehtäviin kiinnityksen enimmäismäärää koskeviin muutoksiin.

3.3 § Panttaussitoumus

Vuokralainen panttaa kunkin edellä mainitun panttikirjan vuokranantajalle vakuudeksi tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden, kuten vuotuisen vuokranmaksun ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen, suorittamisesta viivästyskorkeineen ja perimiskuluineen.

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

3.4 § Pantin tuotto

Vuokralaisen antama panttaussitoumus kattaa myös pantin tuoton. Tuottona pidetään esimerkiksi huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta. Mikäli vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen perustuvan maksuvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus saada esimerkiksi edellä mainittu huoneenvuokra välittömästi huoneenvuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen siihen saakka, kunnes vuokrasopimukseen perustuvat maksuvelvoitteet on suoritettu kokonaisuudessaan vuokranantajalle.

4 § Vuokraoikeuden siirron kirjaaminen ja ilmoittaminen

Uusi vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeuden siirron tapahduttua vuokraoikeutensa siirron kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Lisäksi uuden vuokralaisen on viipymättä siirron tapahduttua toimitettava vuokranantajalle jäljennös luovutusasiakirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoitettava samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Tällöin vuokralainen on velvollinen myös antamaan siirronsaajana olevalle uudelle vuokralaiselle vuokraoikeuden siirtoa koskevassa luovutusasiakirjassa tai muussa saannon perusteena olevassa asiakirjassa tiedot vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta, joka on voinut tai voi aiheuttaa maaperän, pohjaveden tai sedimentin pilaantumista, sekä tiedot tehdyistä pilaantuneisuustutkimuksista, puhdistustoimenpiteistä sekä maaperään sijoitetuista jätteistä kuten esimerkiksi tuhkasta ja betonista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava vuokra-alue.

Myös edellinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta kirjaamisviranomaisen kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada mahdollisesti maksamatta olevat vuokrat ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

5 § Vuokra-alueen hallinnan luovuttaminen

Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta eikä sen osaa toisen hallintaan (kuten alivuokraus tai jälleenvuokraus).

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus huoneenvuokrasopimuksin vuokrata vuokra-alueella oleva rakennus tai sen osa (huoneisto) sekä siihen liittyvä mahdollinen maa-alue toisen käytettäväksi huoneiston yhteydessä tämän vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen. Vuokralainen ei kuitenkaan tällöin vapaudu milteään osin tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista eikä vastuista suhteessa vuokranantajaan.

6 § Suunnittelu- ja rakentamisvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella vuokra-alueen ja kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen asemakaavan, rakennusta koskevan rakentamisluvan (jäljempänä rakentamisluvan) asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimuksessa (jäljempänä myös "Esisopimus") ja sen liitteenä olevan tarjouspyynnön sekä tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Vuokra-alueen suunnittelu, rakentaminen ja muut toimenpiteet tulee suorittaa siten, ettei vuokra-alueen ja sen rakennusten toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta, eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa, haittaa, eikä vaaraa vuokra-alueen ja sitä ympäröivien alueiden käyttäjille. Sama velvollisuus koskee myös vuokra-alueen alapuolella, ja sen ympäristössä mahdollisesti sijaitsevia tai sinne asemakaavassa tai muutoin toteutettaviksi osoitettuja rakennuksia, rakenteita, maanalaisia tiloja, yleisiä alueita, johtoja, putkia ja vastaavia. Muussa tapauksessa Vuokralainen on velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingot.

6.1 § Suunnitelmien yhteensovittaminen ja vuokra-alueen rakentamiskelpoisuus

Vuokra-alueen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

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

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat ja rakentamisen yleisten alueiden sekä muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

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

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

6.2 § Viranomaismääräysten ja ohjeiden noudattaminen

Vuokralainen on vuokra-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa velvollinen kustannuksellaan muun ohella noudattamaan:

- vuokra-aluetta koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä rakentamisluvan yhteydessä tai muutoin poikkeamispäätöstä,
- kulloinkin voimassa olevaa vuokranantajan laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhinta-toimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut”, ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita tai vuokranantaja toisin määrää, ja
- muita mahdollisia hankkeen toteuttamisen edellyttämiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita.

6.3 § Suunnitelmien esittäminen sekä lupien hankkiminen ja noudattaminen

Kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen tai sen osan (tilan) suunnitelmat (pääpiirustukset) on sen lisäksi, mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä rakentamisluvan tai muun vastaavan luvan hakemisen yhteydessä vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) tutkittavaksi.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan vuokra-alueen rakennus- ja muutostöiden edellyttämät rakentamis- ja muut vastaavat luvat sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Lisäksi muun muassa katu- ja muille yleisille alueille rakennettaessa on haettava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelujen alueidenkäyttö ja –valvonta-yksikön (jäljempänä ”Alueidenkäyttö ja -valvonta”) ohjeistuksen mukaisesti kaivu- ja sijoitusluvat/sijoitussopimukset sekä tarvittavat työmaa-alueiden vuokraukset. Tällöin on noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

Mikäli vuokrasuhteen aikana esimerkiksi vuokra-alueelle rakennettujen tilojen tai niiden osien käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai vuokra-alueelle rakennetaan lisää kerrosalaa, muutossuunnitelmat (pääpiirustukset) on esitettävä edellä tässä kohdassa 6.3 mainituin tavoin vuokranantajan tutkittavaksi.

Vuokranantaja tutkii suunnitelmien vuokrasopimuksen mukaisuuden ja vuokran määräytymistä varten kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen kerrosalamäärän (k-m²) siten kuin edellä kohdassa 1.2 on mainittu.

6.4 § Rakentamisvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella vuokra-alueen ja kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen täysin valmiiksi viranomais-ten hyväksymään kuntoon tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien, kuitenkin viimeistään 31.1.2031, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita.

Rakennusta/rakennuksia ei saa ilman vuokranantajan lupaa kokonaan eikä osittain purkaa.

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

Vuokranantaja voi perustellusta syystä pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus maanvuokralain mukaisesti. Vuokranantajalla ei ole kuitenkaan oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen, jos vuokralaisen laiminlyönti on vähäinen.

7 § Muut suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitavat asiat

Vuokralainen on lisäksi vuokra-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan muun muassa seuraavista seikoista ja ryhtymään niiden edellyttämiin toimenpiteisiin:

7.1 § Pohjaveden ja hulevesien hallinta

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, ettei rakennuksen toteuttaminen, käyttö, ylläpito, korjaaminen eikä uudistaminen aiheuta muutoksia orsi- ja pohjavesiolosuhteisiin. Vuokralainen on kaupungin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan esittämään orsi- ja pohjaveden hallinnasta sekä tarkkailusta erikseen suunnitelman rakennusvalvontapalveluiden hyväksyttäväksi.

Samoin vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan vuokra-alueen osalta hulevesien hallinnasta ja noudattamaan kaupungin asiasta mahdollisesti antamia ohjeita.

7.2 § Yksityiskohtainen pohjatutkimus ja perustamistavan valinta

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen perustamistavan suunnittelusta ja valinnasta.

7.3 § Maaperän radonpitoisuuteen ja alueen tulvimiseen varautuminen

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä huolehtimaan viranomaisohjeiden ja määräysten edellyttämällä tavalla siitä, ettei vuokra-alueen eikä sen ympäristön mahdollisesta maaperän radonpitoisuudesta eikä mahdollisesta tulvimisesta aiheudu vahinkoa eikä haittaa vuokra-alueelle, vuokra-alueella oleville ihmisille, rakennuksille, puustolle eikä muulle omaisuudelle.

7.4 § Vuokra-alueen maa- ja kiviaines sekä puut

Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan irrottamistaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja kuljettamaan ne omalla kustannuksellaan kaupungin osoittamaan paikkaan.

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

Vuokra-alueella tämän vuokrasuhteen alkaessa sijaitsevat puut ovat kaupungin omaisuutta. Vuokralainen on oikeutettu kaatamaan vuokra-alueella esimerkiksi rakennuksien, kulkuteiden ja johtoalueiden kohdilta puut parhaaksi katsomallaan tavalla sen jälkeen, kun säännösten ja kaupungin ohjeistuksen mukaiset luvat puiden kaatamiselle on saatu.

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

Vuokra-alueen rakentamattomalla osalla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaupungin luvatta kaataa. Kaupungilla on oikeus määrätä, että istutettaviksi määrätyt tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin suojattava.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee vuokranantajan toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

7.5 § Työmaan siistinä pitäminen ja liikennejärjestelyt

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

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

Vuokra-alueen ulkopuolisten tontti-, katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Kaupunkitilan lupa- ja asiakaspalveluiden ohjeistuksen mukaisesti. Tällöin on noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

Vuokralaisen on hyväksyttävä kaikki liikenteeseen vaikuttava rakentaminen hyvissä ajoissa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Alueidenkäytöllä ja -valvonnalla sekä tarvittaessa myös Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:llä. Vuokralainen vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään

- vuokra-alueen vuokranantajan mahdollisesti 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 Kaupunkitilan lupa- ja asiakaspalveluiden hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava Kaupunkitilan lupa- ja asiakaspalveluiden antamien ohjeiden, päätösten ja niiden perusteella annettujen määräysten sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

7.6 § Johdot, viemärit, laitteet ja niiden siirrot

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja tai liikenteen ohjauslaitteita.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen sekä uudistamisen

vuokra-alueella. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta toiselle.

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

Johtosiirtoehdot sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtoehdot määrittelevät niiden omistaja. Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikatauluissa ja vaiheistuksessa niin, ettei haitallisia käyttökatkoja synny.

7.7 § Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Vuokra-alueella sijaitsee johtoja ja putkia sekä mahdollisesti sadevesikaivo. [Lisäksi alueella on valaisinpylväitä].

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

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

8 § Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

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

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun rakentamiskelpoisuustiimi). Vuokralainen on tällöin velvollinen puhdistamaan pilaantuneisuuden ympäristöviranomaisen päätöksen ja vuokranantajan ohjeiden mukaisesti sekä toteuttamaan pilaantumisen vuoksi mahdollisesti edellytettävät riskinhallintarakenteet.

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mi-

käli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

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

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja pohjavedestä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan muutoksen nro 12548 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

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

9 § Vuokralaisen vastuu maaperästä

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alueen maaperä, pohjavesi, eikä sedimentti vuokralaisen toimesta eikä muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti vuokranantajalle sekä estämään pilaantumisen leviämisen. Vuokralainen on velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen jäljempänä kohdassa 19.1 mainitun mukaisesti.

Vuokra-alueella ei saa hyödyntää jätteitä eikä luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja maarakentamisessa ilman vuokranantajan erillistä lupaa. Tämä koskee myös materiaaleja, joiden jätteeksi luokittelu on päätynyt (ns. EEJ-materiaalit). Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle tiedot hyödynnetyn materiaalin laadusta ja sijainnista. Tiedot on toimitettava vuoden kuluessa materiaalin sijoittamisesta.

10 § Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta kulloinkin antamia määräyksiä. Lisäksi vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan haitallisten vieraslajien torjunnasta vuokra-alueella.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontapalveluiden ohjeistuksen vastaisesti kaataa.

Vuokralainen on velvollinen tarkkailemaan ja huolehtimaan vuokra-alueella sijaitsevien puiden kunnosta sekä ryhtymään kustannuksellaan tarvittaviin toimenpiteisiin huonokuntoisista puista mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen torjumiseksi. Vuokralainen vastaa puista aiheutuvista kaikista mahdollisista vahingoista ja muista seuraamuksista.

11 § Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

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

Siihen asti, kunnes alueen asemakaava on vahvistettu ja katu on luovutettu tai katsottava luovutetuksi yleiseen käyttöön (kadunpitopäätös), vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä, että vuokra-alueen kohdalla pidetään kunnossa ja puhtana puolet alueeseen rajoittuvaan tiemaa- han kuuluvan, yleistä liikennettä varten osoitetun tien leveydestä ja sen lisäksi po. tieltä vuokra-alueelle johtavat tieosat. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekoi- tus.

12 § Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopi- minen

12.1 § Yleistä

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen toteuttamisen yhteydessä kustannuksellaan laati- maan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja/tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja /tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopi- mukset vuokranantajan hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuok- rasopimukseen ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin. Vuokranantajan niin vaatiessa rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt tulee myös merkitä kiinteistörekisteriin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksessa on tällöin sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä, näiden kuntoonpanosta ja kunnos-apidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan

periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämien välttämättömien rasitteenluonteisten asioiden, rasitteiden, eikä yhteisjärjestelyiden sopimisesta/perustamisesta mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää sen omistuksessa olevien tonttien osalta tai myymällä luovutettavien tonttien luovutusasiakirjoissa.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vuokranantajan kanssa sekä sijoitusluvista/sijoitussopimuksista tai muista vastaavista luvista Kaupunkitilan lupa- ja asiakaspalveluiden kanssa.

Mikäli kaupungin myymällä luovuttamat tontit, vuokranantajan omistuksessa olevat tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä siten, että osapuolten kohtuulliset intressit tulevat huomioiduksi sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimukseen ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien/sijoitussopimusten tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää Kaupunkitilan lupa- ja asiakaspalvelut.

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

Vuokranantaja ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainitussa sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

12.2 § Asemakaavassa yleiseen käyttöön osoitetut vuokra-alueen osat

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan vuokra-alueella vuokrasopimuksen allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olevaan asemakaavaan merkityn yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varatun vuokra-alueen osan käyttämisen asemakaavan osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen. Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä kustannuksellaan toteuttamaan mainitun kulkuyhteyden vuokra-alueelle sekä kustannuksellaan pitämään sen vuokrasuhteen aikana kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia vuokra-alueella sijaitsevia tai sinne toteutettavia viemäritunneleita, maanalaisia johtoja tai vastaavia asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla vuokra-alueen osilla edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista

toteuttamista eivätkä käyttöä. Tällöin kaupungilla on kuitenkin oikeus tarvittaessa rajoittaa energiakaivojen toteuttamista vuokra-alueelle. Vuokranantajan tulee suorittaa edellä mainittuja rasitteita ja rasitteenluonteisia asioita koskevat rakentamistoimenpiteet aiheuttaen mahdollisimman vähäistä haittaa vuokralaiselle. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Lisäksi sopijapuolet sitoutuvat sopimaan vuokrasopimuksen voimassaoloaikana muistakin asemakaavaan merkityistä yleistä käyttöä palvelevista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä ja niitä koskevien ehtojen sisällyttämisestä vuokrasopimukseen tai muuhun vuokra-alueella koskevaan luovutusasiakirjaan tai erikseen laadittaviin rasite- tms. sopimukseen edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän vuokrasopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Rasite- tms. sopimusten perusteella suoritettavat rakentamistoimenpiteet tulee suorittaa aiheuttaen mahdollisimman vähäistä haittaa vuokralaiselle.

13 § Muuntamot, jakokaapit ja muut yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueensa osalta selvittämään sähköverkosta vastaavalta taholta vuokra-alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

13.1 § Muuntamot

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan niin vaatiessa korvauksetta sallimaan uudisrakentamisen yhteydessä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan muuntamotilan tai erillismuuntamon sijoittamisen vuokra-alueelle. Muuntamotila tai erillismuuntamo sijoitetaan maan tasoon mahdollisimman lähelle katua omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos tai muuhun osapuolten sopimaan paikkaan. Vuokralainen on lisäksi tarvittaessa velvollinen korvauksetta sallimaan muuntamoon tai erillismuuntamoon liittyvien johtojen, rakenteiden ja laitteiden sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja sille toteutettavissa rakennuksissa.

Muuntamotila tai erillismuuntamo toteutetaan Helen Sähköverkko Oy:n käyttöön. Muuntamotilan tai erillismuuntamon suunnittelusta ja rakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen ottaen huomioon jäljempänä mainittu kustannusten maksamisesta. Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan ennen muuntamotilan tai erillismuuntamon rakentamisen alkamista Helen Sähköverkko Oy:n kanssa mainittujen tilojen suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannusten maksamisesta vuokralaiselle Helsingin kaupungin alueella tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus ratkaista asia.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolman-
nelle.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle mahdollisesti ai-
heutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

13.2 § Jakokaapit

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan niin vaatiessa kustannuksellaan toteuttamaan yh-
dyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat talonrakentamisen yhteydessä vuokra-
alueelle.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan jakokaappien tilojen tai vastaavien
sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alu-
eella ja sille toteutettavissa rakennuksissa tai rakennelmissa.

Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä maini-
tuista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta
yhdessä Helen Sähköverkko Oy:n tai muiden niitä tarvitsevien toimijoiden kanssa. Kaupunki ei
kuitenkaan suorita korvausta mainituista toiminnoista, ellei kaupungin kanssa asiassa muuta
sovita.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolman-
nelle.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle mahdollisesti ai-
heutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

13.3 § Muut yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueensa osalta selvittämään kaukolämmöstä ja kauko-
jäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, infraomaisuusyksiköltä, Helsingin seudun liikenteeltä ja
HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymältä mainittujen tahojen alueelle sijoitet-
tavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon
hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Vuokranantajan niin vaatiessa vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan
vuokra-alueelle katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttä-
mät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti
yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yh-
teydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden
ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarauksien ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa.

Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. Kaupunki ei kuitenkaan suorita korvausta mainituista toiminnoista, ellei kaupungin kanssa asiassa muuta sovita.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Vuokralainen on kaupungin vaatimuksesta velvollinen korvauksetta sallimaan myös muiden tarpeellisten myöhemmin vuokrasopimuksen voimassaoloaikana vuokra-alueelle sijoitettavien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden, laitteistojen, kiinnikkeiden tai vastaavien, kuten valopylväiden, valaisimien ja/tai liikenteen ohjauslaitteiden, rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella edellyttäen, ettei niistä aiheudu kohtuutonta haittaa vuokra-alueen käytölle.

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

14 § Maanalaiset hankkeet

Vuokranantajalla ja/tai sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa vuokra-alueelle ja sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää sekä kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Selvyuden vuoksi todetaan, että vuokranantajalla on kuitenkin oikeus tarvittaessa rajoittaa energiakaivojen toteuttamista vuokra-alueelle.

15 § Energiakaivot

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

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

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

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

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

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

16 § Katselmukset

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

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

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

17 § Vuokra-alueen osan luovuttaminen yleistä tarvetta varten

Mikäli vuokranantaja tarvitsee vuokra-aikana osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralainen on velvollinen kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovuttamaan sitä varten tarvittavan alueen. Tämä ei kuitenkaan koske vuokra-alueen osaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon teknisen arvon mukaan. Mikäli sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen korvauksen määrästä, sitoutuvat sopijapuolet hankkimaan asiasta ulkopuolisen asiantuntijan lausunnon ja noudattamaan lausunnossa esitettyä.

Korvausta ei makseta ylellisyyslaitteista, eikä vuokra-alueen pinta-alan pienentymisestä.

18 § Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen vuokranantajan tuolloin määrittelemän uusien ehtojen edellyttäen, että:

- vuokra-alue päätetään vuokrata samanlaiseen käyttötarkoitukseen,
- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa ja
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

19 § Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

19.1 § Maaperän pilaantuminen sekä vuokra-alueen puhdistaminen, siivoaminen ja tasaaminen

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta sekä siellä säilytetyistä jätteistä ja aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän, pohjaveden tai sedimentin pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on kustannuksellaan teetettävä ulkopuolisella asiantuntijalla tutkimukset koskien vuokra-alueen maaperän, pohjaveden ja sedimentin pilaantuneisuutta sekä toimitettava tutkimustulokset vuokranantajalle.

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän, pohjaveden ja sedimentin siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle eikä sen käytölle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle puhdistamisesta loppuraportin.

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta tai vuokralaisen taikka vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen kustannuksellaan myös tämän tutkimisesta ja puhdistamisesta. Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luonnontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokrasuhteen päättyessä. Tämä koskee myös materiaaleja, joiden jätteeksi luokittelu on päätynyt (ns. EEJ-materiaalit).

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen myös siivoamaan ja tasaamaan vuokra-alueen.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat vuokralaiselta ja kohdassa 19.2 §:ssä mainitusta lunastushinnasta.

19.2§ Kaupungin lunastusvelvollisuus

Vuokra-ajan päättyessä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokra-alueella sijaitsevat vuokralaisen omistamat rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi, siivotuksi ja tasatuksi. Kaupunki maksaa lunastuskorvauksena vuokralaiselle 80 % rakennusten markkina-arvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana oletuksella, että maanvuokrasopimus olisi jatkettavissa vuokrasopimuksen päättymisen ajankohtana kaupungin vastaavilla asuintonteilla muutoinkin käytettävien tavanomaisiin vuokrasopimusehdoin ja käypään maanvuokraan sijainti, käyttötarkoitus ja ominaisuudet huomioon ottaen.

Markkina-arvon määrittelyssä rakennukset huomioidaan siinä kunnossa, missä rakennukset vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana ovat, eikä määrittelyssä huomioida ylellisyyslaitteita eikä laitteita ja/tai rakennelmia, jotka eivät palvele välittömästi vuokrasopimuksen mukaista käyttötarkoitusta.

Mikäli sopijapuolet eivät kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokranantaja on tehnyt vuokralaiselle kirjallisen ehdotuksen lunastuskorvauksesta, saa sovittua lunastuskorvauksen määrää, kaupunki suorittaa lunastuskorvauksena vuokralaiselle 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Tällöin teknistä arvoa määritettäessä ei

oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa, eikä ylellisyyslaitteita.

Lunastuskorvauksen maksamisen edellytyksenä on, että vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa. Kaupungilla on oikeus kuitata lunastuskorvauksesta mahdolliset tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet saatavat, mikä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle tai jäljempänä kohdassa 19.3 mainituin tavoin pantinhaltijoille.

Lunastuskorvausta ei suoriteta, mikäli vuokrasuhde päätetään vuokralaisen vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella.

Mikäli vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus pidennetyn vuokra-ajan loppuun tai siihen saakka, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Mikäli vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin on vahvistettu velan vakuudeksi kiinnityksiä, vuokranantaja suorittaa pantinhaltijoille edellä mainitun lunastushinnan, vuokranantajan tämän vuokrasopimuksen perusteella olevat saatavat siitä ensin vähennettynä, etuoikeusjärjestyksen mukaisesti, todellisia saatavia vastaan, kuitenkin enintään kiinnitetyn saamisen määrän, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

Selvyiden vuoksi todetaan, että vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan vuokrasuhteen päättyessä vuokra-alueelta poistamaan lunastamatta jäävät rakennukset ja muun vuokra-alueella sijaitsevan omaisuutensa ottaen huomioon kohdassa 19.3. mainitut ehdot rakennusten poistamisesta ja suojelluista rakennuksista.

19.3 § Lunastusvelvollisuudesta vapautuminen ja rakennusten poistaminen vuokra-alueelta

Mikäli vuokranantaja tarjoaa ennen vuokra-ajan päättymistä vuokralaiselle vuokra-ajan pidentämistä tuolloin kaupungin vastaavanlaisissa maanvuokrauksissa käyttämin tavanomaisin ehdoin ja käyväällä vuokralla vuokra-alueen sijainti, käyttötarkoitus ja ominaisuudet huomioon ottaen vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi, mutta vuokralainen ei hyväksy tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan rakennuksista lunastusta.

Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois myös omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella sijaitsevan omaisuuden. Vuokralainen on velvollinen myös siivoamaan vuokra-alueen ja tasaamaan sen kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

Mikäli kuitenkin rakennusta ei saa purkaa suojelumääräyksen tai muun syyn vuoksi, vuokralainen on tällöin velvollinen luovuttamaan rakennuksen korvauksetta vuokranantajan omistukseen.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut vuokra-alueella sijaitsevaa omaisuuttaan sekä puhdistanut, siivonnut ja tasannut vuokra-alueella, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat vuokralaiselta ja lunastushinnasta.

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

19.4§ Käyttökorvaus

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

20 § Lisäehdot

20.1 § Asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimus

Tällä maanvuokrasopimuksella toteutetaan osaltaan Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä [pp.kk.vvvv] allekirjoitettua asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimusta (jäljempänä "Esisopimus").

Vuokrasopimus on laadittu Esisopimuksen ja tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen toteuttamiseksi vuokra-alueelle.

20.2 § Vuokran lisäosuus (kynnysraha) ja sen maksaminen

Vuokralainen on suorittanut asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimuksen kohdan 8.3. mukaisen toisen kynnysrahaerän xxx euroa vuokranantajan ilmoittamalle tilille [****] (maksutunnus [****]).

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kynnysrahan suorittamiseen liittyvistä mahdollisista veroista, kuten esimerkiksi varainsiirtoveron suorittamisesta.

Kynnysraha kuitataan kokonaisuudessaan suoritetuksi tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin.

20.3 § Vuokrasopimuksen käyttötarkoitus (rahoitus- ja hallintamuoto/asuntojen käyttötarkoitus)

a) Vapaarahoitteisten omistusasuntojen lisäehdot.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan vuokra-alueelle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan tässä vuokrasopimuksessa asuntoja, joiden hallintaan oikeutavina asunto-osakkeita markkinoidaan ja tarjotaan ostettavaksi asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

20.4 § Asemakaavan muutoksen hakemista koskeva kielto

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan suostumusta hakea asemakaavan muutosta

20.5 § [***]**

21 § Ilmoitukset ja tiedoksiannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään, kotipaikkaa sekä posti-, sähköposti- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

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

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän vuokrasopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

22 § Vastuuvapauslausekkeet

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä vuokrakohteen tai sen käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja/tai haitoista eikä kustannuksista.

Vuokranantaja ei myöskään vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja/tai haitoista, eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi vuokra-alueella ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta. Vuokranantaja ei myöskään vastaa vahingoista, mikäli viivästyminen johtuu vuokra-alueella sijaitsevien, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirtämisistä

Lisäksi vuokranantaja ei vastaa vahingoista, jotka aiheutuvat vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisen tai maaperän ja veden ym. puhdistamisen johdosta tai mikäli vuokra-alueella ei muista syistä saada rakennuskelloseksi vuokralaisen hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka vuokralainen joutuu tällaisien viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

Vuokranantaja ei myöskään vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että vuokralaisen hanketta koskevat luvat tai muut päätökset oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen päätöksen tai valituksen johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy. Tällöin vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan alueen luovutusta edeltävään kuntoon.

23 § Sopimussakko

23.1 § Yleinen sopimussakko

Mikäli vuokralainen ei noudata tämän vuokrasopimuksen ehtoja tai sen perusteella annettuja määräyksiä, eikä vuokranantajan kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan vuokranantajan määräämässä kohtuullisessa ajassa, vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle sopimussakkoa

kustakin olennaisesta sopimusrikkomuksesta enintään 300 000 euroa ja
kustakin vähäisemmästä sopimusrikkomuksesta enintään 150 000 euroa.

Olennainen sopimusrikkomus on esimerkiksi se, ettei vuokralainen noudata edellä mainitulla tavalla vuokrasopimuksen kohtien 1 § Vuokranmaksu, 19 § Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä ja 20.3 § Vuokrasopimuksen käyttötarkoitus (rahoitus- ja hallintamuoto/asuntojen käyttötarkoitus).

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrasopimuksen 6.4 §:n mukaisen rakentamisvelvoitteen määrääjän laiminlyönnin osalta perittävästä erityisestä sopimussakosta mainitaan 23.2 §:ssä.

Yleisen sopimussakon enimmäismäärä korottuu kaksinkertaiseksi 30 vuoden välein vuokrasuhteen alkamisesta lukien.

23.2 § Erityinen sopimussakko (Rakentamisvelvoitteen laiminlyönti)

Mikäli vuokralainen laiminlyö 6.4 §:ssä sovitun rakentamisvelvoitteen määräaikojen suhteen, vuokranantajalla on oikeus periä vuokra-alueesta ensimmäiseltä vuodelta kaksinkertaista vuokraa ja sen jälkeiseltä ajalta kolminkertaista vuokraa siltä ajalta, kun rakentamisvelvollisuus on täyttämättä.

24 § Vahingonkorvaus

Edellä kohdassa 23 sovitun sopimussakon lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tämän vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisesta tai noudattamatta jättämisestä aiheutuneet välittömät ja välilliset vahingot täysimääräisesti.

25 § Vuokrasopimuksen ehtojen muuttaminen

Vaikka jokin tämän vuokrasopimuksen ehto katsotaan pätemättömäksi, mitättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi lainsäädännön, verotuksen muutoksen, viranomais määräyksen tai muun syyn takia, se ei vaikuta vuokrasopimuksen tai sen muiden ehtojen lainmukaisuuteen, pätevyteen tai täytäntöönpanokelpoisuuteen.

Sopijapuolet sitoutuvat tämän kohdan 25 tarkoittamissa tilanteissa neuvottelemaan vuokrasopimuksen muuttamisesta ja mainitun ehdon/ehtojen korvaamisesta siten, että sopijapuolten alkuperäinen yhteinen sopimustahto sekä vuokrasopimuksen tarkoitus ja luonne toteutuvat mahdollisimman tarkasti.

26 § Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat on pyrittävä ensisijaisesti ratkaisemaan vuokranantajan ja vuokralaisen välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sopimukseen, niin vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat voidaan saattaa ensimmäisenä oikeusasteena Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

27 § Organisaationimikkeet

Tähän vuokrasopimukseen on merkitty kaupungin tahot sellaisina kuin ne ovat vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä. Mainitut tiedot voivat muuttua vuokrasuhteen aikana.

28 § Päiväys ja allekirjoitukset

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

Helsingissä kuun päivänä 20

Helsingin kaupunki