

Sopimusehdot 2- 14, tontti 28056-18, A3128-1

2

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan vuokra-alueen sekä saneeraamaan vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen asuntolaksi, jonka tiloissa tarjotaan tuettua asumispalvelua haasteellisessa elämäntilanteessa oleville henkilöille.

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevia asemakaavamääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa asemakaava-alueelle mahdollisesti vahvistettua rakentamistapaohjetta ja suunnittelu sekä rakentaminen tulee toteuttaa yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa.

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

Kaupunki ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisesta eikä käytöstä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut”, ellei tonttiosaston kanssa toisin sovita tai tonttiosasto toisin määrää. Ohje on päivitetty viimeksi 28.9.2015.

5

Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä ja vuokra-alueen 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. Ympäröivien kiinteistöjen toimintaedellytykset on turvattava rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

6 (v)

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset muutostyöt vuokra-alueella ja rakennuksessa on toteutettava vuokra-alueelle kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

7

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

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

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

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä rakennusviraston kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset vuokranantajan (tonttiosaston) hyväksyttäväksi.

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

Vuokranantaja ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainituissa sopimuksissa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli sopimuksissa ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

8

1.10.1962 alkaen voimassaolleen maanvuokrasopimuksen nro 7852 ja sen 18.11.1963 allekirjoitetun sopimusmuutoksen mukaisesti korttelin 28056 tonttien 17 ja 18 vuokramiehet sitoutuvat noudattamaan seuraavia ehtoja:

-Tontilla 28056/17 sijaitsevan rakennuksen viemäri saadaan johtaa tontin nro 28056/18 kautta yleiseen viemäriverkostoon

-Tontilla 28056/17 sijaitseva väestönsuoja tulee palvelemaan molemmilla tonteilla sijaitsevia rakennuksia

-Tontilla 28056/17 sijaitseva lämpökeskus sitoutuu jatkuvasti toimittamaan lämpöä ja lämmintä vettä tontilla nro 28056/18 sijaitsevalle rakennukselle.

9

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta pitkäaikainen maanvuokrasopimus vanhustenkodin rakentamista varten. Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen vuokraamisesta vuokralaiselle muutettuun käyttötarkoitukseen. Koska edellä mainittu vuokrasopimus on ollut voimassa, vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kaikesta vuokrasuhteen aikana (1.10.1962 lähtien) tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen tällöin kustannuksellaan kunnostamaan vuokra-alueen maaperän sekä poistamaan mahdolliset alueella olevat jätteet siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle puhdistamisen loppuraportin.

10

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

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on tämän tai aikaisemman vuokrasopimuksen mukaisena vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

11

Vuokra-alueella sijaitsee käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, muuntamoja, jakokaappeja tai muita vastaavia laitteita ja rakenteita. Vuokralainen on

velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen ja muutostöiden aloittamista kaupunkimittaosaston johtotietopalvelusta.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisiä johtojen, viemäreiden, muuntamojen, jakokaappien ja muiden vastaavien laitteiden sekä rakenteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueellaan, ellei kaupungin tai muiden em. laitteiden omistajien kanssa muuta sovita.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa mahdollisista edellä mainittujen tai muiden vastaavien laitteiden ja rakenteiden siirtokuluista eikä vuokralaiselle/kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen aloittaminen, toteuttaminen, käyttö tai käyttöönotto viivästyy tai hankaloituu mahdollisista kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, muuntamojen, jakokaappien tai muiden vastaavien laitteiden ja rakenteiden rakentamisesta, pitämisestä, käyttämisestä, huoltamisesta, siirtämisestä tai uudistamisesta johtuen tai mikäli vuokralainen joutuu em. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan tarvittaessa korjaamaan, pitämään kunnossa ja uusimaan vuokra-alueen rakennuksia palvelevat yksityiset johdot, liittymät ja rakenteet.

12

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

13

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

14

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja lukuun ottamatta 1 § 1-5 mom., 6 § 1 mom., 7 § 1 mom., 11 § ja 17 § 1 ja 2 mom. Lisäksi noudatetaan pykälää 1 §, 7 §, 17 § ja 19 § edellä mainituilla tavoilla täydennettyinä. Vakioehtojen 11 §:n sijasta noudatetaan tämän liitteen mukaisten sopimusehtojen kohtaa 9. Vakioehtojen 7 § 1 momentin sijasta noudatetaan tämän liitteen mukaisten

sopimusehtojen kohtaa 6. Vakioehtojen 17 §:n 1 ja 2 momentin sijasta noudatetaan tämän liitteen mukaisten sopimusehtojen kohtaa 10.

Postiosoite / Postadress

PL 2214 / PB 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI /
00099 HELSINGFORS STAD
tontti@hel.fi

Käyntiosoite / Besöksadress

Tonttiosasto / Tomtavdelningen
Fabianinkatu 31 D /
Fabiansgatan 31 D
www.hel.fi/kv

Puh. / Tfn (09) 310 1671**Fax** (09) 310 36380**Y-tunnus** 0201256-6**IBAN** FI4780001370069628**Alv.nro** FI02012566

Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto