

## Liite 1

Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11938 mukaisen korttelin 29026 ohjeellista kaavatonttia nro 8 vastaavan alueen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muut ehdot (2-14).

2

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11938 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Asemakaavamääräysten mukaan tontilla sijaitsevat rakennukset ovat kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaita rakennuksia, joita ei saa purkaa eikä niissä saa suorittaa sellaisia korjaus-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennusten kaupunkikuvallista tai historiallista arvoa tai muuttavat rakennusten ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksissa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennukset korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennusten alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittavalla tavalla.

Asemakaavamääräysten mukaan alueen puut ja pensaat on säilytettävä, hoidettava elinvoimaisina ja tarvittaessa uudistettava siten, että niiden merkitys ympäristölle säilyy. Tontilla tulee säilyttää ja istuttaa puita niin, että puita on vähintään 1 kappale/100 m<sup>2</sup>.

Vuokralainen on lisäksi velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassaolevaa kiinteistöviraston toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (ohje on viimeksi päivitetty 11.3.2013), ellei tonttiosaston kanssa toisin sovita tai tonttiosasto toisin määrää.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen sekä vuokra-alueen ja sille sijoitettavien rakennusten uudisrakentamisen, myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden ja muiden vastaavien toimien edellyttämät viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

3

Vuokralaisen tulee sallia jalankulku tontin läpi ja tonttien välinen huoltoajo sekä huolehtia tarvittavista turvallisuus- ja esteettömyysseikoista sekä talvikunnossapidosta em. velvoitteeseen liittyen.

Vuokra-alueen koillisosassa on asfaltoitu alue, joka on ollut käänköpaikkana/pysäköintikäytössä. Vuokralainen on tietoinen, että myös tämä alue kuuluu vuokralaisen 9 §:n mukaisen vuokra-alueen hoitovelvollisuuden piiriin ja vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa alueella sijaitsevat vanhat rakenteet kuten esimerkiksi asfaltoinnin.

Em. alueella on lisäksi Helsingin Sanomien jakelulaatikko sekä UFF:n keräyslaatikko. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan laatikoiden sijoittamisen ja käytön vuokra-alueella siihen asti, kunnes laatikot poistetaan. Helsingin kaupungin rakennusvirasto on kehottanut laatikoiden omistajia poistamaan laatikot vuokrattavan tontin alueelta.

4

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista, rasitteenluonteisista ehdoista tai yhteisjärjestelyistä vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston kanssa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan hankkeen toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta. Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitut mahdollisesti laadittavat sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Tonttiosasto liittää mainitut mahdollisesti laadittavat sopimukset tällöin tämän maanvuokrasopimuksen osaksi.

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

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

5

Vuokra-alueella sijaitsee käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkimittaosaston johtotietopalvelusta.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella, mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä rakennusalueen ulkopuolelle. Tällöin vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi vuokranantajaan.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

6

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa vuokrasopimus nykyiseen vuokra-alueeseen sisältyvästä n. 5732 m<sup>2</sup> suuruisesta määräalasta 16.2.1999 alkaen (sopimus nro 18535, A3129-10). Tässä vuokrasuhteessa on kysymys laajemman alueen, johon sisältyy em. määräala, vuokraamisesta samalle vuokralaiselle.

Edellä mainitun aiemman vuokrasopimuksen päättyessä määräalan pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella em. määräalan osalla havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa sekä aikaisemmin että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Muun alueen (noin 9163 m<sup>2</sup>) osalta vuokranantaja ilmoittaa, että alueella on rakennuspiirustusten mukaan ollut öljysäiliöitä ja polttoainevarasto. Alueella on toiminut vanhainkoti. Vuokranantajan käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli vuokralaiselle jo aikaisemmin vuokrattuna olleen määräalan ulkopuolisella vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (kiinteistöviraston tonttiosasto). Vuokranantaja vastaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske vuokra-aikana eikä vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista.

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

7

Mikäli vuokra-alueella oleva suojeltu rakennus/rakennukset tuhoutuvat, eikä kohteelle saa korjauslupaa tai alueelle ei saa rakentaa vastaavaa uudisrakennusta, vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus.

Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois tuhoutuneen rakennuksen perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden ja siivoamaan vuokra-alueen tonttiosaston hyväksymään kuntoon. Mikäli vuokralainen ei täytä tätä velvollisuuttaan, kaupungilla on oikeus toimenpiteeseen vuokralaisen kustannuksella 17 §:n 11 ja 12 momentin mukaisesti.

8

Suunnitelmat ja kustannukset hyväksyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

9

Vuokrasopimusta ei saa irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän rakentamiseen myönnetyn korkotukilainan voimassaoloaikana eikä aikana, jolloin rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta.

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

10

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

11

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

12

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

Mikäli vuokrasuhde päättyy kesken vuokrakauden vuokranantajasta riippumattomasta syystä, vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranantajalta korvausta kärsimästään vahingosta.

13

Jos 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 vuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja lukuun ottamatta 1 § 1-5 mom., 6 § 1 mom., ja 11 §, sekä 1 § ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettyinä.

Korkotuetun ja aravalainoitettun kiinteistöyhtiön (koskee 1.1.2011 alkaen valmistuvia yhtiöitä) pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja noudatetaan yllä kohdissa 8-10 kirjoitetulla tavalla muutettuna (muuta lisäehtoja ei noudateta).