

KESÄMAJOJEN MAAPOHJAA KOSKEVA MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NUMERO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

1

VUOKRANANTAJA Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

2

VUOKRALAINEN Kartanon kesämajat ry
Y-tunnus: 3385638-2
puheenjohtaja
varapuheenjohtaja

3

VUOKRAUSKOHDE Vuokrauskohteena on Kivinokassa olevien sadan kahdeksankymmenen yhden (181) kesämajan maapohjat sekä vuokralaisen ja/tai vuokranantajan omistamien kesämajalaisten käytössä olevien käymälöiden, rakennelmien ja laitteiden maapohjat.

Muut Kivinokan alueet jäävät vuokrauksen ulkopuolelle ja entiseen tapaan yleiseen käyttöön.

4

KÄYTTÖTARKOITUS Helsingissä kirjoilla olevien yksityishenkilöiden kesämajatoiminta kaikille avoimella Helsingin kaupungin omistamalla yleisellä virkistysalueella, jossa alueen yleistä käyttöä ei saa estää eikä rajoittaa.

5

VUOKRA-AIKA 1.1.2024 - 31.12.2032

6

VUOKRA Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu=100" pistelukua 100 vastaavaa 20 euron perusvuosivuokraa kesämajaa kohden. Kesämaja-alueella olevien yhdistyksen rakennusten alojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu=100" pistelukua 100 vastaavaa 0,50 euron ja kaupungin omistamien rakennusten osalta 0,70 euron perusvuosivuokraa/m²/vuosi.

Vuosivuokra määräytyy sadan kahdeksankymmenen yhden (181) kesämajan pito-oikeuden ja mahdollisten muiden rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden perusteella. Selvitys vuokran määräytymisestä on tämän sopimuksen liitteessä 2.

Tammikuun 1. päivästä 2024 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuokra on kolmetuhatta kuusisataakaksikymmentä (3 620) euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden elinkustannusindeksin vuosikeskiarvo perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä. Eräpäivä on 30.9. Ellei vuokraa tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen siitä kulloinkin voimassa olevan päätöksen mukaan.

7

KESÄMAJAT

Vuokralaisen on kahden (2) kuukauden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta luovutettava maa-alue kutakin kesämajaa varten majojen nykyisille omistajille tämän sopimuksen liitteenä 3 olevan mallin mukaisella maanvuokrasopimuksella. Kesämajojen suurin sallittu lukumäärä alueella on 181. Majojen lukumäärää ei saa lisätä eikä majan sijaintia taikka numeroa muuttaa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Jokaisen kesämajan ulkoseinässä tulee olla kyseisen majan yksilöivä, selvästi erottuva numero välillä 1 - 190.

Kesämajakäytöstä on pysyvästi poistettu kesämajat numerot 11, 17, 25, 28, 34, 49, 52, 85 ja 186.

8

SIIRTO-OIKEUS

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeutta toiselle kesken vuokra-ajan.

9

POISMUUTTO

Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan poistamaan alueelta omistamansa ja yhdistyksen jäsenten omistama omaisuus sekä siistimään alue vuokranantajan hyväksymään kuntoon kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä.

Mikäli vuokra-aluetta ei ole tyhjennetty ja siivottu edellä kerrotun mukaisesti, vuokranantajalla on oikeus menetellä alueella olevan omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Alueen tyhjentämis- ja siistimiskulut sekä maanvuokraa vastaava korvaus alueen käytöstä kuntoon saattamiseen saakka peritään vuokralaiselta.

10 YHDISTYS

Vuokralaisen tulee toimittaa yhdistyksensä säännöt sekä niiden muutokset tiedoksi vuokranantajalle yhden (1) kuukauden kuluessa niiden hyväksymisestä. Vuokralaisen on lisäksi toimitettava vuosittain vuokranantajalle tieto yhdistyksen hallituksen jäsenistä ja yhdyshenkilöistä yhden (1) kuukauden kuluessa niiden nimeämisestä.

Vuokralaisen on vuosittain toimitettava Helsingin verotoimistolle ja vuokranantajalle luettelo sille ilmoitetuista saannoista. Luettelossa on mainittava osapuolet, saannon laatu ja aika sekä hinta. Yhdistyksen hallituksen on vuokranantajan pyynnöstä annettava tiedot yhdistyksen jäsenten majoista (ns. majaluettelo), josta luettelosta ilmenee majan omistaja ja omistajan osoite.

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle laskutusosoitettaan koskevat muutokset. Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat irtisanomiset, tiedoksiannot, ilmoitukset ja mahdolliset kehotukset yms. lähettämällä ne vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Viestin katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalleen viimeistään seitsemäntenä päivänä viestin lähettämisen jälkeen.

11 ALUEEN KÄYTTÖ JA HOITO

Kivinokan käyttöä yleiseen virkistykseen ei saa estää eikä rajoittaa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen säilymisestä kesämajatoiminnan jäljiltä siistinä ja mahdollisimman luonnonmukaisena noudattaen vuokranantajan mahdollisesti antamia ohjeita.

Alueen luontainen kasvillisuus tulee säilyttää. Puita ei saa vuokranantajan luvatta kaataa. Alueen luonnolle vieraita kasveja ei alueelle saa istuttaa. Vuokralaisen tulee seurata majojen ympärillä olevan alueen puuston kuntoa ja ilmoittaa havaitsemistaan huonokuntoisista puista kaupungille (Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennukset ja yleiset alueet, Ylläpito) ja sopia tämän kanssa puiden poistosta.

Luonnonympäristön muuttaminen maastoa käsittelemällä, maaineksia ottamalla tai siirtämällä, maata muokkaamalla tahi muulla tavoin on kielletty.

12 JÄTEHUOLTO

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan omalla kustannuksellaan alueen majalaisten jätehuollosta siitä kulloinkin voimassa olevien määräysten ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

Lisäksi vuokralaisen tulee vastata yhdistyksen jäsenten käyttämien kuivakäymälöiden hoidosta.

Mahdollinen kompostointi tulee majalaisten muun jätehuollon tavoin järjestää keskitetysti.

13 YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Alueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristössä oleskelevia. Alueella ei saa harjoittaa liiketoimintaa lukuun ottamatta myyjäisiä tai muuta vähäistä ja yhdistyksen tarkoituksen kannalta hyväksyttävää toimintaa.

14

VUOKRAUKSEEN SISÄLTYVÄT RAKENNUKSET, RAKENNELMAT JA LAITTEET

Vuokralaisella on vuokra-aikana oikeus pitää Kivinokassa tämän vuokrasopimuksen liitteessä 2 luetellut omistamansa ja yhdistyksen jäsenen omistamat rakennukset, rakennelmat ja laitteet. Ne on pidettävä käyttötarkoitustaan vastaavassa kunnossa ottaen muun ohella huomioon terveellisyyden, turvallisuuden, lujuuden ja paloturvallisuuden vaatimukset. Mahdollisten suojeltujen rakennusten osalta on noudatettava kaupunginmuseon ohjeita.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan käytössään olevan omaisuuden kaikesta huollosta, korjauksesta ja turvallisuudesta sekä aikanaan purkamisesta. Mahdollinen kaupungin omistama omaisuus luovutetaan vuokralaisen hallintaan siinä kunnossa kuin se sopimusta tehtäessä on vuokralaisen vastatessa sen kaikista käyttö-, huolto-, hoito- ja korjauskustannuksista.

Vuokralaisen (lue yhdistyksen) on etukäteen ja ennen mahdollisten muiden lupien hankkimista haettava ja saatava myös vuokranantajan kirjallinen suostumus kaikelle kulloinkin voimassa olevasta rakentamistapaohjeesta poikkeavalle rakentamiselle. Vuokralaisen on kyettävä tarvittaessa jälkikäteen näyttämään toteen vuokranantajan antaman kirjallisen suostumuksen.

15

KUNNALLISTEKNIikka

Alueella nyt olevan kunnallistekniikan lisäksi vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan suostumusta rakentaa eikä vaatia muun kunnallistekniikan rakentamista.

Kaupungilla on harkintansa mukaan oikeus sijoittaa tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet vuokramaahan tai sen yli sekä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää ja korjata Helen Sähköverkko Oy:n muuntamoaa alueella.

16

VENEET JA LAITURIT

Vuokralainen on velvollinen valvomaan, että yhdistys tai yhdistyksen jäsenet eivät rakenna itselleen yksityisiä laitureita Kivinokkaan. Vain ne Kivinokan laiturit, jotka sisältyvät aluevarauksina asemakaavaan nro 12624, ovat sallittuja.

Kaupunki ei vastaa vuokralaisen eli yhdistyksen tai yhdistyksen jäsenen itselleen rakentamasta laiturista. Luvaton laituri tulee poistaa kaupungin 28.9.2023 hyväksymän Kivinokan rakentamistapaohjeen mukaisessa aikataulussa.

Vuokralaisella on oikeus kymmeneen soutuveneeseen säilytyspaikkaan asemakaavaan numero 12624 sisältyvällä kahdella vep-2- merkityllä alueella ehdolla, että se sitoutuu noudattamaan Kivinokkalaiset ry:n asiasta antamaa ohjeistusta ja lunastamaan itselleen ns. venepolettit, jotka oikeuttavat kunkin säilytyspaikan hallintaan. Oikeudesta ei makseta maanvuokraa.

17

KESÄMAJOJEN RAKENTAMINEN

Vuokralainen on velvollinen valvomaan yhdistyksen jäsenten toimesta Kivinokassa tapahtuvaa rakentamista ja huolehtimaan, että kesämajoja korjattaessa ja uudistettaessa sekä korvattaessa niitä uusilla noudatetaan alueelle laadittua, kulloinkin voimassa olevaa rakentamistapaohjetta.

Ilman vuokranantajan kirjallista lupaa kesämajaa ei saa siirtää taikka rakentaa uuteen paikkaan. Vuokralaisen on kyettävä tarvittaessa jälkikäteen näyttämään toteen vuokranantajan antama kirjallinen suostumus rakentamiselle.

Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että rakentamistapaohjeen vastaiset kesämajat ja terassit ympäristöineen saatetaan rakentamistapaohjeen mukaisiksi kaupungin 28.9.2023

hyväksymän Kivinokan rakentamistapaohjeen mukaisessa aikataulussa.

18

KATSELMUKSET

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa Kivinokassa katselmuksia, joista vuokralaiselle on ilmoitettava riittävän ajoissa etukäteen ja joissa vuokralaisen edustajan on oltava läsnä. Katselmuksissa tarkastetaan, onko alue vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko sopimuksen ehtoja muuten noudatettu.

Havaituista puutteellisuuksista annetaan kirjallinen muistutus kehoituksin korjata ne määräajassa. Ellei vuokralainen korjaa puutteellisuuksia voi vuokranantaja korjauttaa ne vuokralaisen kustannuksella.

19

VUOKRANANTAJAN ILMOITUS MAAPERÄN PUHTAUDESTA

Vuokra-alueesta on ollut voimassa vuokrasuhde usean vuosikymmenen ajan. Viimeisin vuokraus on ollut ajalla 1.1.2023-31.12.2023 (sopimusnumero 26530).

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

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle ennen vuokrasuhteen alkua tapahtuneesta pilaantumisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

20

TOIMENPITEET VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ

Mikäli alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokra-ajan päättyessä.

21

SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä voidaan vuokralainen velvoittaa kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään 8 500,00 euroa.

22

MAANVUOKRALAKI

Tässä sopimussuhteessa noudatetaan muutoin maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännöksiä.

23

ERIMIELISYYDET

Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

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

PÄIVÄYS

Helsingissä päivänä

kuuta 2024

ALLEKIRJOITUKSET

VUOKRANANTAJA

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Timo Laiho
yksikön päällikkö

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

VUOKRALAINEN

y

puheenjohtaja

yy

varapuheenjohtaja

LIITTEET

- Liite 1 Kartta alueesta, jolla kesämajat sijaitsevat
- Liite 2 Selvitys vuokran määräytymisestä
- Liite 3 Mallisopimus käytettäväksi yhdistyksen ja majalaisen välisessä maanvuokrauksessa