

## UUTELAN LAIDUNALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUS NUMERO	XXXXX / S0154-543
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	XXX § Yritystontit -tiimipäällikkö
VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	Laiduntaminen, jonka tarkoituksena on turvata luonnon monimuotoisuus vuokra-alueella.
VUOKRANANTAJA Y-TUNNUS	Helsingin kaupunki 0201256-6 Kaupunkiympäristön toimiala Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI  Yhteyshenkilöt (kunnossapito-yksikkö): Vesa Koskikallio, p. 09-310 38452, Päivi Islander p. 09- 310 38 649  Yhteyshenkilö (tontit -palvelu): <a href="mailto:tontti@hel.fi">tontti@hel.fi</a>
VUOKRALAINEN Y-TUNNUS	Elhatek Oy (Markkulan Lammastila) y-tunnus 3085132-4 Nokkelintie 1 03430 Jokikunta
VUOKRA-AIKA	1.5.2023 - 30.4.2028  Vuokralaisella on oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus kunkin laidunkauden jälkeen kahden kuukauden irtisanomisajoin.
VUOKRA-ALUE	Helsinki, Uutela, alue n. 7,7145 ha kiinteistöistä 91-54-9908-32 ja 91-54-9908-34 karttaliitteen 1 mukaisesti.

## SOPIMUKSEN MUUT EHDOT

## 1 §

## Vuokra

Huhtikuun 1. päivästä 2024 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 0,71 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuosivuokra 31.3.2024 asti on:  $2,00 \text{ e/ha} \times 7,7 \text{ ha} = 15,40 \text{ e}$  : ind. 21,61. Vuokra ajalta 1.5.2023-31.3.2024 (11 kk) on 14,12 euroa.

Vuosivuokra maksetaan vuosittain etukäteen, eräpäivään 1.4. mennessä, tai sopimuksen allekirjoituksen jälkeen 30 päivän kuluessa.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

## 2 §

## Siirto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

## 3 §

Ali- ja jälleen-  
vuokrauskielto

Vuokralainen ei saa vuokrata eikä muutoin luovuttaa vuokra-aluetta eikä siitä erillistä osaa kolmannelle.

## 4 §

## Vakuudet

Vakuutta ei aseteta vuokrauksen luonteen vuoksi. Vuokrattavan alueen monimuotoisuuden ja maisemanhoidon takia kaupunki saa järjestettyä Natura-alueen luonnonhoidon itselleen edullisella tavalla. Tämä ei kuitenkaan poista vuokralaiselta velvollisuutta vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

## 5 §

## Kunnossapito

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan aitojen, porttien, veräjien ja sähköpaimenten ja -lankojen hoidosta. Helsingin kaupunki (rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuus/kunnossapito-yksikkö) vastaa laidunten kunnossapidosta kuten esim. laidunten jyrsimisestä, laidunaitojen ja muiden laidunrakenteiden peruskorjausluonteisista töistä sekä alueen infotauluista. Vuokranantaja ei korvaa mahdollisia kunnostus- eikä parannustöitä.

## 6 §

## Rakentaminen

Vuokralainen ei saa rakentaa vuokra-alueelle rakennuksia eikä rakennelmia lukuun ottamatta laiduntamiseen liittyviä rakenteita.

## 7 §

## Puut

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa kaataa alueella mahdollisesti olevia puita ja pensaita, eikä kasvinsuojeluruiskutuksella tai muutoin tuhota laidunalueen reunan lehtipuustoa, ellei edellä 5 §:stä muuta johdu. Pensaiden ja vesojen raivauksesta sovitaan erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan edustajan (kunnossapito-yksikkö) kesken.

## 8 §

Hoitovelvollisuus –  
laidunrakenteet ja  
laiduneläimet

Laidunalueet ja –rakenteet tulee pitää hyvässä kunnossa.

Laidunalueilla on noudatettava vuokranantajan rakennukset ja yleiset –alueet –palvelukokonaisuuden kunnossapito –yksikön antamia

laidunohjeita mm. laiduneläinten määrän suhteen. Ohjeet tarkistetaan vuosittain. Vuokralainen toimittaa vuosittain vuokranantajan edustajalle (kunnossapito-yksikkö) selvityksen laidunkauden pituudesta, laiduntavien eläinten määrästä ja laiduneläimistä.

Vuokralainen vastaa laiduneläimistään ja niiden hyvinvoinnista ja valvonnasta. Aitojen ja muiden laidunrakenteiden kunto on tarkistettava riittävän usein. Vuokralainen vastaa laiduneläinten kuljetuksista ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantajan edustajan kanssa sovitaan yhteisessä maastokatselmuksessa eläinten kuljetusreitit alueella ja laidunten käyttöaika (vuosittain). Kunnossapito -yksikkö vastaa kuljetusreittien kunnosta.

Vuokralainen vastaa eläinten juomavedestä niityllä 1. Niityille 2 ja 3 vuokranantaja (kunnossapito-yksikkö) toimittaa veden konteissa. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan veden riittävydestä ja juomakelpoisuudesta. Lisäystarpeesta ja veden vaihtamisesta tulee ilmoittaa hyvissä ajoin kunnossapitoyksikön osoittamalle taholle.

#### 9 §

Vuokra-alueen  
aitaaminen, alueiden  
muu käyttö

Vuokralainen vastaa aitojen ja muiden laidunrakenteiden hoidosta. Porttien on oltava rakenteeltaan sellaisia, että liikkuminen on turvallista.

#### 9a §

Vuokra-alueella  
harjoitettava toiminta

Vuokralainen saa käyttää vuokra-aluetta vain laidunmaana.

Alueen käyttö muuhun tarkoitukseen, kuten varastointiin tai maanviljelyyn on kielletty.

Vuokranantajalla on oikeus periä luvattomasta vuokra-alueen ulkopuolisesta käytöstä käypää vuokraa alueella kulloinkin voimassa olevien, vuokranantajan yleisesti käyttämien vuokraustaksojen mukaan.

#### 9b §

Ympäristöluvut

Vuokralainen hankkii tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalleen mahdollisesti tarvittavat ympäristöluvut sekä vastaa siitä, että luvat ovat voimassa ja niitä noudatetaan. Mikäli ilmenee, ettei voimassa olevia lupia ole tai niitä ei noudateta ja tämä johtuu vuokralaisesta johtuvasta selvästä piittaamattomuudesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan sopimuskauden vuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

## 9c §

EU-tukioikeudet

Vuokranantajalla ei ole vuokrattaviin peruslohkoihin kohdistettuja tukioikeuksia tämän vuokrasopimuksen ajaksi.

## 10 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

Ei ehtoa.

## 11 §

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 puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Pilaantuneen maaperän puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittava vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutuneesta pilaantumisesta, mikäli pilaantuminen ei ole aiheutunut vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta eikä vuokralaisen mahdollisen aiemman vuokrasuhteen aikana.

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

## 12 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei 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 (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) sekä puhdistamaan alueen omalla kustannuksellaan.

## 13 §

## Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai tämän edustajan läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue mahdollisine rakenteineen ja vastaavine tämän sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

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

Kunnossapitoyksikkö pitää katselmuksia vuokralaisen kanssa vuosittain.

## 14 §

Yhdyskuntatekniset  
laitteet

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle.

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa varaamaan vuokra-alueelta tilan muuntamoa varten.

## 15 §

## Kunnallistekniikka

Ei ehtoa

## 16 §

Toimenpiteet vuokra-  
ajan päättyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois vuokra-alueella olevan omaisuutensa. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä tai käytetyistä aineista ja jätteistä, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä

pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi sekä sedimentti.

Mikäli vuokra-alueella todetaan pilaantuneisuutta, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden sekä sedimentin siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän puhdistamisesta.

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

Vuokralainen on velvollinen kutsumaan vuokranantajan loppukatselmukseen vuokrasopimuksen päättymispäivään mennessä.

Mikäli vuokralainen ei yhden (1) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva 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.

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

Ilmoitukset ja  
tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalla (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty vuokranantajalle viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

#### 18 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä eikä tässä sopimuksessa erikseen toisin ole sanottu, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kulloinkin enintään kymmenentuhatta (10 000) euroa.

#### 19 §

Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle ja kolmannelle aiheuttamansa vahingon, mukaan lukien karanneiden eläinten aiheuttamat vahingot.

#### 20 §

Aiempi käyttö

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan tämän sopimuksen mukaisen käytön edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet, sekä vanhat rakenteet, kuten rikkoutuneet aidat, portaat, juomakaukalot ja muut vastaavat.

#### 21 §



Maanalaisia  
hankkeita

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

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

Helsingissä                      kuun                      päivänä 2023

Helsingin kaupunki

x.x

---

Vuokralainen

x.x

---