
Maanvuokrasopimus, Seurasaarentien venesatama (Meilahti), Meilahden Veneilijät ry, 2022-2031

1. Sopimuksen osapuolet

Toimittaja

Meilahden Veneilijät ry (3042116-4)

c/o Vesa Sassi, Santakatu 2 C 43

00180

Helsinki

Tilaaaja

**Helsingin kaupunki / Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / Liikuntapalvelukokonaisuus /
Ulkoilupalvelut (0201256-6)**

PL 51400

00099

Helsingin kaupunki

Suomi

2. Sopimus- / Diaarinumero

HEL 2022-000312

3. Kaupungin päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, xx.xx.2022, xx §

4. Vuokrakohde

Helsingin kaupungin 15. kaupunginosan (Meilahti) kiinteistön 91-437-1-14 alueella sijaitseva, 446 neliömetrin suuruinen, vuokrasopimuksen liitteenä olevaan karttaan merkitty alue vapaa-ajan

veneily- ja venesatamatoimintaa varten.

5. Vuokrakohteen kunto, luovutus ja käyttö

Vuokran lisäksi vuokralainen vastaa kaikista toimintansa aiheuttamista kustannuksista ja käyttömenoista sekä vuokralaisen toimesta vuokrakohteeseen rakennetuista rakenteista, koneista ja laitteista, sekä huolehtii itse kustannuksellaan vuokratilat sen käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon ja hankkii toimintaa varten tarvittavat viranomaisluvut.

Vuokrakohde luovutetaan vuokralaiselle sopimushetken mukaisessa nykykunnossa.

Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokrakohdetta ainoastaan sopimuksen mukaiseen toimintaan.

6. Sopimuksen voimassaolo

Vuokra-aika alkaa 1.5.2022 ja päättyy 30.4.2031. Sopimus on määräaikainen ja päättyy ilman erikseen tapahtuvaa irtisanomista sovittuna päättymispäivänä.

7. Vuokra ja sen maksaminen

Perittävä vuosivuokra (vuoden 2021 keski-indeksillä 2017) on vuokrauksen alkaessa 505,86 euroa (alv 0%). Perusvuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta.

Täysimääräisen vuokran laskukaava:

Rakennettu ala:

$30 \text{ kem}^2 \times 12 \text{ e/kem}^2 \times 5 \% = 18 \text{ euroa}$

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin tämän sopimuksen puitteissa 31.12.2028 saakka. Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrakauden päättymistä.

Muu maa-alue (pysäköintialue 281 m² ja huonommin hyödynnettävä alue 135 m²)

$281 \text{ m}^2 \times 1 \text{ e/m}^2 \times 5 \% = 14,05 \text{ eur}$

$135 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ e/m}^2 \times 5 \% = 2,03 \text{ eur}$

Yhteensä 16,08 euroa

Koko vuokra-alueen perusvuosivuokra subvention jälkeen on 25,08 euroa.

Tammikuun 1. päivästä 2023 lukien perittävä vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu on 100 siten, että perusvuosivuokra on 25,08 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi on 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkastetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Mikäli pisteluku on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

Vuokrat tulee maksaa vuosittain 15.2. mennessä kaupungin osoittamalle pankkitilille viitenumeroa käyttäen. Maksusuorituksen viivästyessä vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille eräpäivästä maksupäivään asti korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen siitä kulloinkin vahvistaman, voimassa olevan päätöksen mukaan

8. Muut maksut

Kesäaikana, joksi katsotaan 11.6.–14.9. välinen aika, vuokra-alueella saa säilyttää veneitä korkeintaan 7 vuorokautta. Pidemmästä veneen kesäaikaisesta säilyttämisestä alueella peritään kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan kulloinkin voimassa olevan päätöksen mukainen venesäilytysmaksu. Venesäilytysmaksu ei koske kevytveneitä eikä kilpailuissa käytettäviä veneitä.

Kesäaikana, joksi katsotaan 11.6.–14.9. välinen aika, sopimuksen liitteenä olevassa kartassa merkityllä alueella tapahtuvasta telakointivälineiden varastoisesta peritään kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan kulloinkin voimassa olevan päätöksen mukainen telakointivälineiden varastointimaksu.

9. Siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaarenmukaisesti. Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa vuokranantajalle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta, sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti uusi laskutusosoite. Myös entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta maanmittauslaitoksen kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisestimaksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

10. Alivuokraus

Vuokralainen ei saa tilapäisestikään vuokrata edelleen tai luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

11. Rakentaminen ja hoito

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella tapahtuvasta rakentamisesta. Vuokralainen vastaa itse omalla kustannuksellaan tarvittavien lupien hakemisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sekä kaikista rakentamiskustannuksista.

Vuokralaisen on esitettävä alueen maanrakennussuunnitelmat, rakennusten ja muiden rakenteiden piirustukset, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, liikuntapalveluiden hyväksyttäväksi.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toimintaansa varten tarvittavien vesi- ja viemärijohtojen, sähkö- ja muiden johtojen sekä kaapeleiden rakentamisesta.

Vuokralainen vastaa itse kustannuksellaan saarelle johtavan sillan kunnossapidosta ja kaikista rakentamiskustannuksista ja vuokra-alueella olevien ja sinne vuokralaisen toimesta rakennettavien rakenteiden, laitteiden ja johtojen huolto- sekä ylläpitokustannuksista sekä mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueella olevat rakennukset, aidat ja muut rakenteet ja laitteet sekä ojituksen ja koko vuokra-alueen hyvässä kunnossa sekä noudattamaan liikuntapalveluiden niiden hoidosta antamia kirjallisia määräyksiä. Vuokralaisen on puhdistettava myös vuokra-alueen ympäristö, mikäli epäsiisteys aiheutuu alueen käytöstä.

Alueella ei saa tehdä maankaivuutöitä tai vesiolosuhteita muuttavia toimenpiteitä ilman asianomaisten viranomaisten lupaa. Alueelta ei saa kuljettaa pois ilman liikuntapalveluiden lupaa ruokamultaa, turvetta, savea, hiekkaa eikä muita maalajeja. Vuokralaisen on noudatettava lannoitteiden ja myrkkujen käytössä ympäristöviranomaisten ohjeita.

Vuokralaisen toimesta vuokra-alueeseen tehdyt muutokset, parannukset ja korjaukset ja jäävät vuokrasuhteen päättyessä korvauksetta kaupungin hyödyksi.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontaviranomaisen luvatta kaataa. Vuokralainen on velvollinen tarkkailemaan puiden kuntoa ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin vahingonvaaran torjumiseksi.

12. Muut käyttömenot ja -kulut

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista toimintansa aiheuttamista käyttömenoista kuten lämpö-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltomaksuista ja solmii näitä koskevat sopimukset.

13. Hoitovelvollisuus ja alueen käyttö

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa sekä noudattamaan liikuntapalveluiden niiden hoidosta antamia kirjallisia määräyksiä.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassaolevia ympäristön suojelua, turvallisuutta ja vuokra-alueen kunnossapitoa koskevia säännöksiä, määräyksiä ja ohjeita.

Talvehtivien veneiden kattamisessa on pyrittävä yhdenmukaisuuteen ja ulkonäöltään hyväksyttäviin ratkaisuihin. Talvisäilytysalueella olevassa veneessä majoittuminen on kielletty. Autojen pysäköinti talvisäilytysalueella talvisäilytysaikana on kielletty.

Vuokralaisen tulee valvoa, että maahan, veteen tai ilmaan ei jätetä tai päästetä jätettä, ongelmajätettä tai muuta maaperän, veden tai ilmanlaadun huononemista aiheuttavaa ainetta. Vuokralaisen tulee myös huolehtia, että vuokra-alueen jätehuolto tapahtuu asianmukaisesti viranomaisten vaatimalla tavalla.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, on vuokralainen velvollinen välittömästi ilmoittamaan asiasta erikseen sekä pelastus- että ympäristöviranomaisille / ympäristökeskukselle sekä vuokranantajalle ja ryhtymään välittömästi alueen puhdistustoimenpiteisiin.

14. Mainonta

Vuokra-alueelle tai vuokra-alueella olevien rakennusten ulkoseiniin tai aitoihin ei ilman liikuntapalveluiden lupaa saa kiinnittää tai pystyttää mainoksia.

15. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

Vuokralaisella on velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokraalueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Vuokralainen voi eri sopimuksella antaa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon Helsingin kaupungin tehtäväksi.

16. Katselmukset

Vuokrasopimuksen sopimusehtojen noudattamisen seuraamiseksi vuokrakohteessa voidaan suorittaa yhteisiä katselmuksia. Vuokranantajalla on oikeus milloin tahansa toimittaa vuokra-alueella katselmus siitä vuokralaiselle, mikäli mahdollista, hyvissä ajoin etukäteen ilmoitettuaan.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko vuokratut tilat asianmukaisessa kunnossa ja onko tämän sopimuksen määräyksiä noudatettu sekä annetaan tarpeelliseksi katsottuja määräyksiä ja ohjeita, joita vuokralainen on velvollinen noudattamaan.

Katselmuksesta laaditaan toimituskirja, jonka perusteella vuokranantaja päättää, onko aihetta muistutuksiin ja missä ajassa puutteellisuudet on korjattava. Tämä päätös on annettavav vuokralaiselle tiedoksi. Katselmus voidaan järjestää myös vuokralaisen pyynnöstä.

17. Yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle tai sen yli. Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa varaamaan vuokra-alueelta tilan muuntamoa varten.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osan vuokra-alueesta katu- tai iikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua tarvetta koskevan ilmoituksen tiedoksisaannista luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee. Kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

18. Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus saada alue vuokralle vuokra-ajan kuluttua umpeen, mikäli vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta ei ole ollut huomautettavaa ja kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

edelleen vuokraa alueen veneilytoimintaa varten.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

19. Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennelmat ja laitteet perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Vuokralainen on hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilyteistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralainen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on viimeistään vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä esittämään vuokranantajalle puhdistuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) 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 myynnistä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on 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 puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

20. Ilmoitukset

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset. Ilmoitukset tulee lähettää Helsingin kaupungin kirjaamoon tai postitse osoitteella Helsingin kaupungin liikuntapalvelukokonaisuus/ulkoilupalvelut, PL 51400, 00099 Helsingin kaupunki.

Ilmoituksessa tulee olla viitetietoina olla maininta päättäjistä, päätöspäivästä ja sopimusnumerosta.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehoitukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle

ilmoittamaan osoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle kaupunginnoudattamien yleisten periaatteiden mukaisesti.

21. Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa. Sopimussakosta huolimatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

22. Muut ohjeet ja määräykset

Vuokralaisen tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevia säännöksiä, viranomaisten määräyksiä ja sääntöjä sekä liikuntapalveluiden antamia ohjeita tai määräyksiä. Toimintakertomus vuokra-alueella tapahtuvasta toiminnasta on lähetettävä vuosittain ulkoilupalveluille.

Jos vuokralainen laiminlyö tässä sopimuksessa maksettavaksi määrättyjen maksujen suorittamisen tai ellei vuokralainen muutoin noudata vuokrasopimuksen ehtoja tai sopimuksen nojalla annettuja kirjallisia määräyksiä ja ohjeita, vuokraoikeus on heti menetetty, mikäli kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta niin päättää.

Päätöksen laatimisen yhteydessä vuokralaisen nimi, osoite, y-tunnus, korvauksen määrä, vuokra-aika sekä yhteyshenkilön nimi-, osoite-, puhelin- ja sähköpostitiedot rekisteröidään liikuntapalvelukokonaisuuden vuokrasopimusrekisteihin ja laskutusta varten vastaavat tiedot uovutetaan Helsingin kaupungin taloushallintopalveluiden laskutusosaston käyttöön.

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa, mikäli jompikumpi sopijapuolista niin vaatii.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli tätä vuokrasopimustakoskeva päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Allekirjoitukset

Tästä sopimuksesta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

