

VILJELYPALSTA-ALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS**SOPIMUS**

S0-1-38-361

VUOKRANANTAJA

Helsingin kaupunki
0201256 – 6
Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö- ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu

VUOKRALAINEN

yhteisö: Fallkullan palstaviljelijät ry
rekisterinumero: 189.739
osoite:
puhelin: 050 430 5928
e-mail: fallkullanpalstaviljelijat@gmail.com

VUOKRAUS KOHDE

Helsingin kaupungin 38. kaupunginosassa sijaitseva oheiseen liitekarttaan 1 merkitty Fallkullan Kartanonpuistossa sijaitseva viljelypalsta-alue, jonka kokonaispinta-ala on noin 16 830 m², ja josta viljelyyn käytetyn alueen pinta-ala on noin 11 750 m².

KÄYTTÖTARKOITUS

Palstaviljely

VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 1.1.2019 ja päättyy 31.12.2028

Vuokranantajalla ja vuokralaisella on oikeus ennen vuokra-ajan päättymistä sanoa sopimus irti. Irtisanomisilmoitus on toimitettava vastapuolelle satokauden päättymiseen 31.10 mennessä. Irtisanominen astuu voimaan seuraavan vuoden alusta (1.1)

Vuokrasopimuksen irtisanominen voidaan toimittaa kirjatulla kirjeellä lähetetyllä irtisanomisilmoituksella vuokralaisen tässä sopimuksessa ilmoittamaan osoitteeseen / jäljempänä kohdassa 'Yhdistyksen säännöt ja hallitus' sovitun mukaisesti. Vuokralaisen katsotaan saaneen irtisanomisesta tiedon 7. päivänä siitä, kun irtisanomisilmoituksen sisältynyt kirjattu kirje on lähetetty vuokralaiselle.

Vuokralainen on velvollinen kunnostamaan ja siivoamaan vuokra-alueen irtisanomisajan ja/tai vuokra-ajan loppuun mennessä kaupungin kanssa sovittavalla tavalla. Mikäli vuokralainen ei täytä alueen siistimisveloitettaan, vuokranantaja voi kunnostaa ja siistiä alueen vuokralaisen kustannuksella ja menetellä alueelle jätetyn tavaran suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

VUOKRA

Vuosivuokra määräytyy viljelyyn käytetyn vuokra-alueen pinta-alaan ja elinkustannusindeksiin sidotun yksikköhinnan 15,50 euro/aari perusteella.

Tammikuun 1. päivästä 2020 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuokra on 1 821 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 1948. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokraa korotetaan kertomalla perusvuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden elinkustannusindeksin vuosikeskiarvo perusindeksillä 1948.

Kalenterivuosivuokra ajalta 1.1. - 31.12.2019 on 1 821 euroa.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä laskua vastaan eräpäivän ollessa 30.9.

Ellei vuokraa määräaikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan langenneille erille eräntymispäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen siitä kulloinkin voimassa olevan päätöksen mukaan.

VUOKRAN TARKASTAMINEN

Vuokralainen ei saa pienentää viljelyyn käytettävää aluetta eikä laajentaa vuokra-aluetta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Mahdollisista aluemuutoksista tehdään muutos vuokrasopimukseen.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa viljelypalsta-alueesta perittävää vuosivuokraa kesken sopimuskauden muuttuneen pinta-alan perusteella. Muutoksista tulee ilmoittaa vuokralaiselle uuden tarkistetun vuokran soveltamista edeltävänä vuonna, kuitenkin viimeistään 31.10. vuokran muutosta edeltävänä vuonna.

VILJELIJÖIDEN VALINTA JA PALSTOJEN KOKO

Vuokralaisella on oikeus luovuttaa vuokra-alueesta viljelypalstoja viljelykäyttöön. Palstat tulee luovuttaa ensisijaisesti lähiseudun asukkaille ilmoittautumisjärjestyksessä jonotuslistalta. Palstoja saa luovuttaa vain yhden yhtä ruokakuntaa kohden. Uuden vuokrakauden alkaessa 1.1.2019, nykyisillä viljelijöillä on etuoikeus jatkaa viljelyä alueella.

Vuokralaisella on oikeus tietyin edellytyksin muuttaa palstajakoa. Palstoja voi suurentaa, jos palsta uhkaa jäädä ilman viljelijää, tai pienentää, jos kaikille halukkaille ei voida osoittaa palstaa, tai ottaa käyttöön esimerkiksi yksi- ja monivuotisia palstoja.

Vuokralainen saa periä palstoista korvauksen, joka kattaa alueen maanvuokran, vesihuollon ja jätehuollon lisäksi muut toiminnan järjestämisestä aiheutuvat kohtuulliset kustannukset

SIIRTO-OIKEUS

Viljelypalsta-alueen vuokraoikeuden siirto on kielletty.

YHDISTYKSEN SÄÄNNÖT JA HALLITUS

Vuokralaisen tulee toimittaa yhdistyksensä säännöt sekä niiden muutokset tiedoksi vuokranantajalle yhden (1) kuukauden kuluessa niiden hyväksymisestä.

Vuokralaisen on lisäksi toimitettava vuokranantajalle vuosittain tieto yhdistyksen hallituksen jäsenistä ja yhdyshenkilöistä ja yhdistyksen osoitteesta yhden (1) kuukauden kuluessa niiden nimeämisestä, sekä viljelijöiltä perityistä maksuista.

ALUEEN KÄYTTÖ- JA HOITO-OHJEET

Alueella on noudatettava tämän sopimuksen liitteenä 2 olevaa viljelypalstojen käyttö- ja hoito-ohjetta, jotka vuokralaisen on toimitettava jokaiselle viljelijälle.

VAILLE VILJELIJÄÄ JÄÄNEEN PALSTAN KÄYTTÖÖNOTTO

Vuokralaisella on oikeus, siitä erikseen vuokranantajan kanssa kirjallisesti sopimalla, käyttää rikkaruohottuneen palstan rikkakasvien torjunnassa yleiseen käyttöön hyväksytyjä kemiallisia torjunta-aineita.

RAKENTAMINEN

Kaikki rakentaminen ja muiden kuin käyttö- ja hoito-ohjeissa tarkoitettujen rakenteiden, laitteiden ja kiinteiden rakennelmien sijoittaminen vuokra-alueelle on kielletty, ellei vuokranantaja ole antanut erillistä kirjallista lupaa.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Alueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tahi muulla tavalla häiritsee ympäristöä. Alueella ei saa harjoittaa liiketoimintaa.

JÄTEHUOLTO

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

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueen maaperä ei vuokralaisen toimesta pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristösuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten, kuin sanotussa laissa määrätään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa pilaantunut maaperä vuokralaisen lukuun ja periä puhdistamisesta aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

VESIHUOLTO

Kaupunki on rakentanut useimmille viljelypalsta-alueille kesävesiputkiston. Kaupunki vastaa kustannuksellaan tämän kastelujärjestelmän suunnittelusta, rakentamisesta ja peruskorjauksesta.

Kastelujärjestelmä siirtyy/on siirtynyt vuokralaisen hoitovastuulle ja vuokralainen vastaa kustannuksellaan paitsi vedenkulutuksestaan myös järjestelmän huollosta, kunnossapidosta ja toimivuudesta. Putkiston kuluneet osat kuten putket, liitokset, hanat, sulut jne. pitää huoltaa ja tarvittaessa kunnostaa. Putkisto pitää syksyisin tyhjentää vedestä ns. puhaltamalla ja sulkea talveksi.

Vuokralaisen tulee vuosittain tilata vesimittarin asennuksen mittarikaivoon tekemällä HSY:n kanssa kesävesi-sopimuksen. Vesimittareihin liittyvissä asioissa vuokramiehen tulee olla suoraan yhteydessä HSY:hyn.

Kun alueella tapahtuu putkivuoto, on vuokralaisen kyettävä osoittamaan, että putkistolle on tehty asianmukainen syyshuolto ja, että kastelujärjestelmää on käsitelty asianmukaisesti, jolloin vastuu putkivuodosta siirtyy kaupungille. Tällöin kaupunki tilaa putkirikon korjauksen ja vastaa korjauksen kustannuksista. Putkirikon sattuessa vuokralaisen on välittömästi oltava yhteydessä HSY:hyn päähanan sulkemiseksi ja/tai vuokralaisen on välittömästi suljettava sen vesipisteen hana, jonka alueella vuoto on. Vuokralaisen tulee viiveittä ilmoittaa vuokranantajalle (lue: kaupungin asiakaspalvelu puh 09 310 22 111) kaikista havaitsemistaan putkirikoista ja -vuodoista.

RAKENTEET

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan kaikkien kaupungin toimesta alueelle sijoitettujen viljelytoimintaa palvelevien maanpäällisten rakennelmien, rakenteiden ja laitteiden hoidosta pitämällä ne käyttötarkoitustaan vastaavassa hyvässä kunnossa vuokranantajan mahdollisesti antamia ohjeita noudattaen.

JOHDOT YMS

Kaupungilla on oikeus korvauksetta sijoittaa tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet vuokra-alueelle tai sen yli. Jos tällaisia tarpeita ilmenee, kaupunki ilmoittaa tarpeesta hyvissä ajoin vuokralaiselle ja tekee työt, mikäli mahdollista, viljelykausien välisenä aikana.

LISÄEHDOT

Katso tämän sopimuksen liitteet 2 ja 3.

VALVONTA JA TARKASTUKSET

Ensisijaisesti vuokralaisen on valvottava, että viljelijät noudattavat tämän viljelypalsta-alueen maanvuokrasopimuksen ehtoja, erillisen liitteen mukaista palstojen käyttö- ja hoito-ohjetta ja erillisenä liitteen mukaista haitallisten vieraskasvilajien torjuntaohjetta.

Myös vuokranantaja ja/tai vuokranantajan edustaja voi tarkastaa vuokra-alueen ja ilmoittaa vuokralaiselle havaituista laiminlyönneistä ja puutteista sekä asettaa ajan, jossa ne on korjattava.

NEUVONTA JA TIEDOTTAMINEN

Vuokralaisen on tiedotettava alueen asukkaille ja mahdollisesti muille kiinnostuneille vapaista palstoista.

Kaupunki ylläpitää tietoa kaupungin viljelypalsta-alueista omilla nettisivuillaan.

ERIMIELISYYDET

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

MAANVUOKRALAKI

Muutoin noudatetaan maanvuokralain 5. luvun säännöksiä.

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

LIITTEET

- 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Viljelyalstaa koskevat käyttö- ja huolto-ohjeet, 2019
- 3 Haitallisten vieraskasvilajien torjuntaohje, 2019

ALLEKIRJOITUKSET