

MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUS NUMERO	24319 / maksutunnus S0138-336
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	Kiinteistölautakunta 1.12.2016, 487 §
VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	Ilmailumääräyksen AGA M1-1 ja ilmailulain (864/2014) mukainen valvomattoman lentopaikan pitäminen. Lentopaikkaa käytetään ainoastaan näkölentösääntöjen (VFR) mukaiseen harraste- ja yleisilmailutoimintaan.
VUOKRANANTAJA	Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta
VUOKRAMIES	Malmin lentokenttäyhdistys ry 217.961 (yhdistysrekisteri)
VUOKRA-AIKA	1.1.2017 alkaen toistaiseksi, 1 kuukauden irtisanomisajoin.
VUOKRA-ALUE	Helsingin kaupungin 38. kaupunginosassa (Malmi) Malmin lentokentällä sijaitsevan liitekartan mukainen alue pinta-ala noin 39,3 ha.

SOPIMUKSEN EHDOT:

1 §

Vuokra ja vuokran
maksu

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12) perittävä vuokra on 31.12.2019 saakka 92 000 euroa.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokran vuosittain vuokranantajalle neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

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

2 §

Vuokralaisen on 31.12.2016 mennessä maksettava osa pantista (10 000 euroa 46 000 eurosta) tai annettava kaupungille vakuudeksi em. suuruinen pankin antama omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuitaamattomuustodistus. Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi.

Vuokralaisen on maksettava loppuosa pantista 36 000 euroa tai annettava em. suuruinen pankin antama omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuitaamattomuustodistus, ennen vuokra-ajan muutoksen hakemista, kuitenkin viimeistään 30.6.2017, ellei vuokranantajan kanssa erikseen toisin sovita. Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi.

Pantti tai omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ym. vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokrakohteen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Vakuus palautetaan vuokra-ajan tai alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin, kun kaupungilla ei ole vuokrauksesta johtuvia saatavia.

3 §

Vuokralaisella ei ole oikeutta hakea tämän sopimuksen mukaiseen vuokra-alueen käyttötarkoitukseen muutosta.

4 §

Vuokralaisella ei oikeutta ole ilman vuokranantajan suostumusta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

5 §

Vuokralaisella on oikeus luovuttaa vuokra-alueen tai sen osan käyttöoikeus tilapäisesti kolmannelle ilmailukäyttöön.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisella ei ole kuitenkaan oikeutta vuokrata vuokra-aluetta tai sen osaa toiselle.

Vuokralainen ei kuitenkaan edellä mainitussa tilanteessa vapaudu miltään osin tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista eikä vastuista suhteessa vuokranantajaan.

6 §

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan lentopaikan pitämistä ja operointia varten edellytettävät viranomaisluvut ja muut vastaavat, kuten lentopaikan pitoluvan ja ympäristöluvan, sekä noudattamaan niissä annettuja määräyksiä ja ohjeita.

7 §

Vuokralainen vastaa kokonaisvastuuperiaatteella kaikesta vuokra-alueella harjoitettavasta toiminnasta ja siitä aiheutuvista mahdollisista vahingoista, haitoista ja kustannuksista.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen huolehtimaan toiminnassaan tarvittavista vakuutuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokralainen kuitenkaan vastaa vuokra-alueella tai sen osalla harjoitettavasta toiminnasta sinä aikana, jolloin vuokra-alueen tai sen osan käyttöoikeus on ollut vuokranantajalla tai sen määräämällä taholla.

8 §

Liitekartan mukaisella vuokra-alueella vuokralainen on oikeutettu harjoittamaan viranomaismääräysten mukaista ilmailutoimintaa. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan alueen kunnossa- ja puhtaanpidosta mukaan lukien talvikunnossapito.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokralaisella ole viranomaislupien ja – määräysten perusteella oikeutta harjoittaa tässä vuokrasopimuksessa sovittua laajempaa tai muutoin tämän vuokrasopimuksen ehdoista poikkeavaa ilmailutoimintaa.

Liitekartan mukaisella hoitovelvoitealueella vuokralainen on velvollinen suorittamaan kustannuksellaan alueen hoitoon, kunnossa- ja puhtaanapitoon sekä ilmailutoiminnan turvallisuuteen liittyviä toimenpiteitä.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueen ja hoitovelvoitealueen valvonnasta.

Edellä mainitun lisäksi vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan myös vuokra- ja hoitovelvoitealueen ulkopuolella sijaitsevista ilmailutoiminnan harjoittamisen edellyttämistä ylläpito ja kunnostustoimenpiteistä. Mainituista toimenpiteistä ja niiden suorittamisesta tulee sopia tapauskohtaisesti erikseen hyvissä ajoin etukäteen ennen niihin ryhtymistä maanomistajan kanssa.

9 §

Vuokralaisella on oikeus käyttää liitteenä olevaan karttaan merkittyä tilapäistä rullautietä 31.5.2017 saakka. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan kyseisen alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta mukaan lukien talvikunnossapito.

10 §

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen mahdollisesta maalle merkitsemisestä.

11 §

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että vuokra-alueen käyttöön saattaa vaikuttaa vuokra-alueella ympäröivien alueiden käyttäminen ja niillä järjestettävät tapahtumat.

Vuokralainen on velvollinen sovittamaan vuokra-alueella harjoitettavan toiminnan yhteen vuokra-alueella ympäröivien alueiden vuokralaisten ja mahdollisten tapahtumien kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään haitoista, vahingoista tai kustannuksista, mikäli vuokra-alueen käyttö edellä mainitusta johtuen rajoittuu tai estyy.

12 §

Sen lisäksi, mitä muualla tässä sopimuksessa on sovittu vuokranantajan tai sen määräämän oikeudesta käyttää ja toimia vuokra-alueella, vuokranantajalla tai sen määräämällä on oikeus korvauksetta käyttää vuokra-alueella tai sen osaa vuokranantajan osoittamaan tarkoitukseen vuokranantajan päättämänä ajankohtana seuraavasti:

kymmenenä (10) vuorokautena, joista enintään puolet puolikkaina vuorokausina vuoden 2017 aikana,
kahtenatoista (12) vuorokautena, joista enintään puolet puolikkaina vuorokausina vuosina 2018 ja 2019.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantajalla tai sen määräämällä on kunakin vuotena oikeus käyttää vuokra-alueella tai sen osaa sekä kokonaisina vuorokausina että puolikkaina vuorokausina kuitenkin si-

ten, ettei yhteenlaskettu enimmäisaika ylitä vuonna 2017 kymmentä (10) vuorokautta ja vuosina 2018 sekä 2019 kahtatoista (12) vuorokautta.

Vuorokauden mittainen käyttöoikeus on voimassa aikavälillä 00.00 – 23.59 ja puolikkaan vuorokauden mittainen käyttöoikeus aikavälillä 00.00 – 13.59 tai 14.00 – 23.59.

Mikäli vuokranantaja niin edellyttää, vuokralaisen tulee tällöin kustannuksellaan tyhjentää liitteessä esitetty asemataso 1 koneista ja laitteista.

Vuokranantaja ilmoittaa mainitusta vuokra-alueen tai sen osan käytöstä vuokralaiselle vähintään kaksi (2) kuukautta etukäteen.

Mikäli vuokranantajalla tai sen määräämällä taholla on edellä mainittujen korvauksettomien käyttöoikeusvuorokausien jälkeen tarve käyttää vuokra-aluetta tai sen osaa vuokranantajan osoittamaan käyttötarkoitukseen, sovitaan tästä tapauskohtaisesti erikseen vuokralaisen kanssa.

13 §

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan seuraamaan liitekartan mukaisen aidan kuntoa ja viipymättä ryhtymään tarvittaviin toimenpiteisiin aidassa havaittujen puutteiden korjaamiseksi. Lisäksi vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan rakentamaan tilapäisaidat liitekartan osoittamiin paikkoihin sekä huolehtimaan myös niiden ylläpidosta, korjaamisesta ja uudistamisesta.

14 §

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan vuokra-alueelle ja hoitovelvoitealueelle ilmailutoiminnan turvallisen harjoittamisen edellyttämät oleskelu- ja liikkumisrajoitukset.

Mainitut rajoitukset eivät saa rajoittaa tai estää edellä mainittujen alueiden tilapäiskäyttöä.

15 §

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on paikoitellen pilaantunut. Alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia (Malmin lentoaseman kaavarungon alue, Maaperän pilaantuneisuus ja sen vaikutus maankäyttöön, Ramboll Finland Oy, luonnos 11/2016; Helsinki-Malmin lentoaseman maaperän pilaantuneisuuden lisätutkimus, Ramboll Finland Oy, 2.4.2014 sekä Malmin lentokentän maaperän pilaantuneisuusselvitys, SCC Viatek Oy, 16.1.2003).

16 §

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ja sen maaperä ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille sekä erikseen kirjallisesti vuokranantajalle. Tämän jälkeen vuokralainen on velvollinen viipymättä ryhtymään viranomaisten ja vuokranantajan edellyttämiin toimenpiteisiin vuokra-alueen puhdistamiseksi.

Edellä mainittu koskee myös vuokralaisen toimintaa hoitovelvoitealueella.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokralainen kuitenkaan vastaa pilaantumisesta mikäli vuokra-alueen tai sen osan pilaantuminen on tapahtunut sinä aikana, jolloin vuokra-alueen tai sen osan käyttöoikeus on ollut vuokranantajalla tai sen määräämällä taholla.

17 §

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen hyvässä kunnossa ja noudattamaan sen hoitamisessa vuokranantajan ja viranomaisten antamia määräyksiä.

18 §

Vuokra-alueelle ei ilman vuokranantajan (kiinteistöviraston tonttiosaston) nimenomaista suostumusta saa rakentaa uusia rakennuksia, rakennelmia tai laitoksia.

Vuokralaisen tulee selvittää rakentamistoimenpiteiden luvanvaraisuus Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastosta ja muulta toimivaltaiselta viranomaiselta sekä hankkia tällaiset ja muut tarvittavat luvat sekä hyväksynät ennen rakennus- tai muihin luvanvaraisiin toimenpiteisiin ryhtymistä.

Vuokralainen vastaa lupahakemuksista ym. rakentamiseen liittyvistä kustannuksista siinäkin tapauksessa, että rakennustoimenpiteelle ei myönnetä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää lupaa.

19 §

Vuokralaisella ei ole oikeutta kaivutöiden tai muiden maanrakennustöiden suorittamiseen vuokra-alueella ilman vuokranantajan suostumusta.

Edellä mainitusta huolimatta vuokralaisella on oikeus päällystää liitteenä 2 olevaan karttaan merkitty rullaustie siltä osin kuin se on sora- ja/tai betonipäällysteinen. Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen edellä mainittuun toimenpiteeseen ryhtymistä

ilmoittamaan asiasta vuokranantajalle (kiinteistöviraston tonttiosasto) päällystettävän rullaustien tarkan sijainnin tarkentamista ja osoittamista sekä mahdollisten maaperätutkimusten suorittamista varten.

20 §

Vuokranantajalla on oikeus vuokrata hoitovelvoitealueelta B tilapäistä tai muuta vastaavaa käyttöä varten alueita, jotka eivät toiminnallaan kohtuuttomasti haittaa ilmailutoiminnan harjoittamista.

Vuokranantaja ei vastaa mistään mainituista vuokrauksista ilmailutoiminnalle mahdollisesti aiheutuvista häiriöistä, vaan niistä vastaavat puheena olevien alueiden vuokralaiset.

21 §

Kaupungilla on oikeus korvauksetta suorittaa liitekartan mukaisella vuokra-alueella ja hoitovelvoitealueella maaperään ja pohjaveteen liittyviä tutkimuksia sekä asentaa alueelle pohjaveden tarkkailuun liittyviä laitteita.

Mainittujen tutkimusten suorittamisesta ja niiden ajankohdasta tulee ilmoittaa kaksi (2) viikkoa etukäteen vuokralaiselle, vuokralaisen ilmoittamaan osoitteeseen.

22 §

Mikäli vuokranantaja tarvitsee vuokra-aikana vuokra-aluetta tai sen osaa maankäytön kehittämiseen liittyviin tarkoituksiin, kuten kaavan valmistelua, laatimista ja/tai toteuttamista ja/tai yleistä käyttöä varten, vuokralainen on velvollinen kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovuttamaan sitä varten tarvittavan alueen.

Mikäli vuokra-alueen osan irtisanominen vaikuttaa vuokra-alueen käyttömahdollisuuksiin, vuokralaisella on oikeus saada vuokra tarkistetuksi muuttuneita olosuhteita vastaavaksi.

23 §

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella ja hoitovelvoitealueella katselmuksia. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai tämän edustajan läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

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

Vuokralainen on velvollinen vuokra-ajan päättymiseen mennessä esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, 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.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

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

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

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokralainen kuitenkaan vastaa pilaantumisesta, mikäli pilaantuminen on aiheutunut sinä aikana, jolloin vuokra-alue tai sen osan käyttöoikeus on ollut vuokranantajalla tai sen määräämällä taholla, ja pilaantumisen voidaan katsoa aiheutuneen kyseisenä aikana harjoitetusta toiminnasta.

Vuokrasopimuksen päättymiseen mennessä vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan tyhjentämään vuokra-alueen, sekä purkamaan vuokra-alueella ja sen ulkopuolella sijaitsevat ilmailutoimintaa palvelevat laitteet ja rakenteet lukuun ottamatta asfaltti- ja beto-nipinnoitteita sekä vuokranantajan erikseen määrittelemiä alueen historiaan liittyviä laitteita ja/tai rakenteita. Lisäksi vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan purkamaan vuokra-alueella sijaitsevat rakentamansa aidat, rakennukset, rakennelmat ja laitokset sekä siivoamaan vuokra-alueen vuokranantajan hyväksymään kuntoon.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan lentopaikan pitolupaan liittyvien viranomaisen edellyttämien toimenpiteiden suorittamisesta luvan mukaisen toiminnan päättyessä.

Mikäli vuokra-aluetta ei ole tyhjennetty yhden (1) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat kohdassa 2 mainitusta vakuudesta.

25 §

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 vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

26 §

Mikäli vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään yhdeksänkymmentäkaksituhatta (92 000) euroa.

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan muun muassa kaiken sen vahingon, mitä tässä vuokrasopimuksessa tarkoitettujen alueiden käytöstä saattaa aiheutua vuokranantajalle tai kolmannelle.

27 §

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle (kiinteistöviraston tonttiosastolle) nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset, kuten vuokrasopimuksen päättämistä koskevat 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 vuokrasopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

28 §

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli vuokralainen ei noudata tämän vuokrasopimuksen ehtoja.

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

29 §

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät vuokralaisen toimintaa koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkitty tai estyy.

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

Helsingissä *joulu* kuun *21* päivänä 2016

Kiinteistölautakunnan puolesta:

Teuvo Sarin
kiinteistöviraston hallinto-osaston
apulaisosastopäällikkö

Kristina Montell
kiinteistöviraston hallinto-osaston
lakimies

Malmin lentokenttäyhdistys ry



Vuokra-alue (n.39,3 ha)



Hoitovelvoitealue (n.33,8 ha)



Muut maanvuokra-alueet



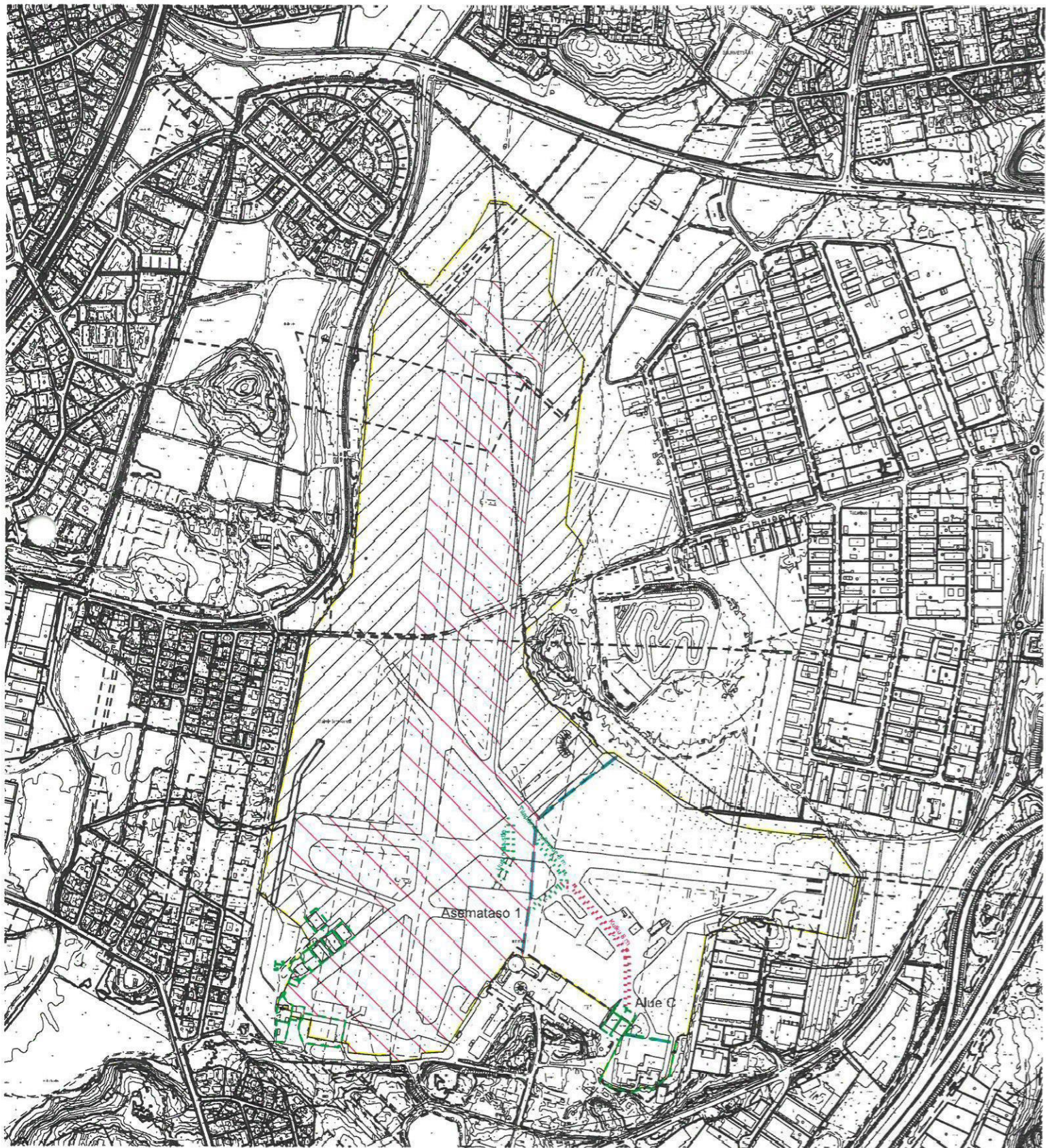
Aita



Aita uusi



Kulku ja rullaustiet



Vuokra-alue (n.39,3 ha)



Hoitovelvoitealue (n.33,8 ha)



Muut maanvuokra-alueet



Aita



Aita uusi



Kulku ja rullaustiet

Kiinteistöviraston oikeuttaminen tekemään tarvittaessa täsmennyksiä ja muutoksia sopimukseen niitä täytäntöön pantaessa.

Kiinteistölautakunnan päätöksen 27.5.2014, § 289 ja kiinteistöviraston hallinto-osaston osastopäällikön pöytäkirjan 21.10.2014, § 3 nojalla on hallinto-osaston apulaisosastopäällikkö oikeutettu kiinteistölautakunnan nimissä tehtäviä sopimuksia täytäntöön pantaessa tarvittaessa tekemään sopimukseen vähäisiä täsmennyksiä tai muutoksia kiinteistölautakunnan johtosäännön 4 §:n 2 momentin kohtien 7, 12, 13 ja 15 määrittämässä tapauksissa.

Pirkko Vainio
osastopäällikkö

Huom!

Yllä olevan perusteella on seuraavaa päätöstä tarkistettu alla mainituilta osin.

Päätös: Kiinteistölautakunta 1.12.2016, 487 §

Tarkistetut kohdat:

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Perustelu:

Finavian ja tonttiosaston esittämien kommenttien perusteella käyttötarkoitusta muutetaan seuraavasti:

Ilmailumääräyksen AGA M1-1 ja ilmailulain (864/2014) mukainen valvomattoman lentopaikan pitäminen. Lentopaikkaa käytetään ainoastaan näkölentösääntöjen (VFR) mukaiseen harraste- ja yleisilmailutoimintaan.

Teuvo Sarin
apulaisosastopäällikkö
hallinto-osasto

Päiväys: 20.12.2016