
Sopimus maa-alueen vuokrauksesta Helsingin Saaristolaivuriyhdistys ry:lle Ruusuniemestä

1. Sopimuksen osapuolet

Vuokralainen

Helsingin Saaristolaivuriyhdistys ry (2293032-1)

Pohjoisranta 4

00170

HELSINKI

Suomi

Vuokranantaja

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

PL 51400

00099

Helsingin kaupunki

Suomi

2. Diaarinumero

HEL 2022-009521

3. Kaupungin päätös

Ulkoilupalvelupäällikkö xx.xx.2022, xx §

4. Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vesiliikennealusten telakointi ja talvisäilytys sekä tähän liittyvät laiturit alusten säilyttämistä/korjauksia varten.

5. Vuokra-alue

Vuokra-alue käsittää liitekarttaan merkityn noin 13 170 neliömetrin suuruisen alueen Helsingin kaupungin 54. kaupunginosasta (Vuosaari), Ruusuniemestä. Kiinteistötunnukset 091-054-0150-0001 ja 091-435-0004-0119.

6. Vuokrakohde ja sen käyttäminen

Vuokrakohde käsittää noin 8 560 m²:n suuruisen vesiliikennealusten telakointialueen sekä alueeseen liittyvän rantamuurin (pituus 80 metriä) ja kevytnostopaikan ja siihen liittyvän laiturin (15 metriä), joihin voi kiinnittää aluksia telakointia / säilytystä varten. Telakointialueesta 500 m² vuokrattu konttien sijoittamiselle. Lisäksi alueeseen kuuluu noin 4 610 m²:n suuruisen ylläpitoalue.

7. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.11.2022 ja päättyy ilman erikseen tehtävää irtisanomista 31.10.2026.

8. Vuokra ja sen maksaminen

Vuosivuokrana peritään 20 157,02 euroa.

Vuosivuokra on laskettu seuraavin perustein:

Konttien säilytysalueen osalta:

- Vuokrana peritään 0,65 €/m²/kk.
- Konttialueen suuruus on yhteensä 500 neliömetriä

Muun vuokra-alueen osalta:

- Maa-alueen pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa 2 euron suuruisia neliömetrihintaa.
- Täysimääräinen vuosivuokra on 5 % rakennetun maan pääoma-arvosta.
- Vuokra on laskettu virallisen elinkustannusindeksin pisteluvulla 2017.
- 4 610 m²:n ylläpitoalueen osalta ei peritä vuokraa.

Vuosivuokran laskukaava:

$8\,060\text{ m}^2 \times 2\text{ €/m}^2 \times 0,05 \times 20,17 + 500\text{ m}^2 \times 0,65\text{ €/m}^2/\text{kk} \times 12 = 20\,157,02\text{ euroa.}$

Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä touko- ja syyskuun 5. päivään mennessä Helsingin kaupungin taloushallintopalveluiden lähettämää laskua vastaan. Erääntyneet vuokraerät maksetaan vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen lähetettyä laskua vastaan.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksen, kaavamääräyksien, rakennusoikeuden tai muun niihin rinnastettavan muutoksen johdosta. Vuokraa voidaan tarkistaa myös vuokra-alueen rakennuskannassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa korkolain salliman suurimman viivästyskoron mukaan ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman siitä kulloinkin voimassa olevan päätöksen mukaan.

9. Vuokravakuus

Vuokralaisen tulee antaa vuokranantajalle kolmen kuukauden vuokraa vastaava eli 5 039,26 euron suuruinen rahavakuus. Vuokralaisen tulee maksaa rahavakuus Helsingin kaupungin pankkitilille ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista erikseen annettavien ohjeiden mukaisesti.

Rahavakuus on vakuutena kaikista vuokralaiselle tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien ja suoritusten täyttämisestä. Vakuus koskee myös vuokralaisen sopimusrikkomuksen aiheuttamia vahinkoja, samoin kuin siitä korvausta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokrakohteen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen. Vakuus koskee myös vuokranantajalle mahdollisesti aiheutuvia sopimuksen perimisja purkamistoimista syntyneitä kuluja.

Vuokranantaja ei maksa vakuudelle korkoa. Vakuus palautetaan vuokrasuhteen päättymisen ja alueelle tehtävän lopputarkastuksen tekemisen jälkeen siltä osin, kun kaupungilla ei ole sopimuksesta johtuvia saatavia.

10. Siirto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle ellei vuokraoikeuden siirrosta ole erikseen sovittu vuokranantajan kanssa.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

11. Alivuokraus

Vuokralainen ei saa tilapäisestikään vuokrata edelleen tai luovuttaa vuokra-aluetta tai

sen osaa toisen käytettäväksi ilman liikuntapalveluiden antamaa kirjallista lupaa.

Vuokralainen voi kuitenkin vuokrata talvisäilytyspaikkoja myös muille kuin Helsingin Saaristolaivuriyhdistys ry:n jäsenille.

12. Käyttömenot ja muut kulut

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

13. Rakentaminen

Vuokra-alueella tapahtuvasta jatkorakentamisesta vastaa vuokralainen.

Vuokralainen vastaa itse tarvittavien lupien hakemisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sekä kaikista rakentamiskustannuksista.

Alueelle rakennettavien rakenteiden piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty esitettävä liikuntapalveluiden hyväksyttäväksi.

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

Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueella olevien ja sinne vuokralaisen toimesta rakennettavien rakenteiden, laitteiden ja johtojen huolto- sekä ylläpitokustannuksista sekä mahdollisista johtojen siirtokustannuksista. Mikäli sopimuksessa ei toisin sovita.

Alueella ei saa tehdä maankaivutöitä ilman vuokranantajan ja Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan lupaa. Alueelta poistettavan maa-aineksen loppusijoituksessa on noudatettava Helsingin kaupungin ohjeistusta.

14. Hoitovelvollisuus

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

Helsingin kaupunki omistaa seuraavat luetellut vuokra-alueella sijaitsevat rakenteet laitteet sekä vastaa näiden rakenteiden sekä vesi-, viemäri ja sähkötekniisten laitteiden peruskorjauksesta.

- 1) Laiturien rakenteet ja kaiteet (suunnitelmien mukaan)
 - 2) Kentän asfalttipinnoite
-

-
- 3) Kentän asfalttipinnoitteen alla olevat maakerrokset (pois lukien vuokralaisen toiminnasta aiheutunut maaperän pilaantuminen)
 - 4) Vesijohtolinjat ja niihin liittyvä laitteisto
 - 5) Viemäriinjat, öljyn- ja hiekanerottelukaivot ja näihin liittyvä laitteisto
 - 6) Sähkölínjat ja sähkölaitteisto
 - 7) Valaisinpylväät ja valaisimet (Helsingin kaupunki ei vastaa lamppujen ja muiden vastaavien kuluvien osien vaihdosta)

Helsingin kaupunki ei vastaa vuokralaisen toiminnasta edellä mainituille laitteille ja rakenteille aiheutuvien vahinkojen korjaamisesta.

Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan edellä mainittujen rakenteiden huoltoluonteisista ylläpitotoimenpiteistä (esim. kuluvien osien kuten valaisimien polttimojen vaihdosta).

Vuokralainen ei ilman kaupungin kirjallista lupaa saa tehdä muutoksia rakenteisiin tai laitteisiin.

Mikäli vuokralaisen tekemä toimenpide kohdistuu kaupungin vastuulla olevaan rakenteeseen tai laitteeseen, myös peruskorjausvastuu siirtyy vuokralaiselle tehtyjen muutosten vaikutusalueelta.

Vuokralainen ei myöskään saa kytkeä/kiinnittää mitään rakenteisiin tai laitteisiin ilman kaupungin antamaa kirjallista lupaa.

Vuokralaisen tulee valvoa jäteöljyn, maalien ja muiden telakkatoiminnasta aiheutuvien ongelmajätteiden keräämisestä ja käsittelystä asianomaisten viranomaisten vaatimalla tavalla.

Mikäli alueella varastoidaan tai käytetään IMO:n IMDG-luokituksen mukaisia vaarallisia aineita, on vuokralainen velvollinen hankkimaan säädetyt luvat ja tekemään asianmukaiset ilmoitukset näitä aineita koskien.

Vuokralaisen tulee valvoa vuokra-alueen asfalttipinnoitteen kuntoa ja raportoida havaituista asfalttipinnoitteen vioista viipymättä vuokranantajalle. Mikäli asfalttipinnoitteeseen on syntynyt vikaa tai vaurioita vuokralaisen toiminnasta johtuen, on vuokralaisen omaan lukuunsa korjattava asfalttipinnoite välittömästi vian tai vaurion havaitsemisen jälkeen.

Vuokralainen huolehtii omalla kustannuksellaan siitä, että alueella olevat, kesäkäyttöön tarkoitetut vesijohdot ja niihin liittyvät laitteet suljetaan käytöstä ja tyhjennetään syksyllä ennen jäätymisvaaran alkamista. Mikäli vuokralainen jättää edellä mainitut toimenpiteet hoitamatta ja sen vuoksi vesijohdoille tai niihin liittyville laitteille aiheutuu vahinkoa, vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan näiden vahinkojen korjaamisesta asianmukaisesti ja viivytyksettä. Vahinkotapauksessa vuokralainen huolehtii omalla kustannuksellaan myös siitä, että vahinkokohdan maa- ja pintarakenteet saatetaan vastaavaan kuntoon kuin ne olivat ennen vahingon aiheutumista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan jätelakia ja sen nojalla annettuja, kulloinkin voimassa olevia määräyksiä.

Talvehtivien veneiden kattamisessa on pyrittävä yhdenmukaisuuteen ja ulkonäöltään hyväksyttäviin ratkaisuihin.

Talvisäilytysalueella olevassa veneessä asuminen on kielletty.

Autojen säilyttäminen talvisäilytysalueella talvisäilytysaikana on kielletty.

Toimintaan liittymättömien ajoneuvojen ja muun tavaran pitäminen vuokra-alueella on kielletty.

Talvitelakointivälineet saa varastoida venepaikoilla.

Vuokralaisen tulee huolehtia siitä, että alueella säilytettävät venepukit, trailerit ja muut telakointivälineet ovat käyttökuntoisia.

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue, joka määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännöksessä määrätty.

Tässä sopimuksessa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta annetun lain tarkoituksena katuina ja jalkakäytävinä pidetään myös vuokra-alueelle vievää asianmukaisesti merkittyä ajo- ja kulkuväylää.

15. Mainonta

Alueelle ei ilman vuokranantajan lupaa saa kiinnittää tai pystyttää mainoksia.

16. Johdot, ym.

Kaupungilla on oikeus sijoittaa tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet rakennukseen, vuokramaahan tai sen yli.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, on vuokralaisen välittömästi luovutettava sitä varten tarvittava ala.

17. Maaperätutkimus

Vuokra-alueen rakennekerrokset ovat suurimmalta osalta uudet ja selkeät. Maatäytöissä on käytetty puhdasta maa-ainesta ja täytöissä hyödynnetty betonimurske on tutkittu ja betonimurskeen käytöstä on tehty asianmukaiset

ilmoitukset. Tämän perusteella voidaan todeta, että maaperä ei ole vuokraushetkellä saastunutta, eikä maaperässä ole haitallisia aineita. Näin ollen vuokranantaja ei teetä erillistä maaperätutkimusta.

Vuokralainen raportoi vuokranantajalle vuokra-aikana kaikista tapahtumista ja toimenpiteistä, joilla voidaan olettaa olevan vaikutusta maaperän kuntoon tai saastumiseen (näitä ovat esim. haitallisten aineiden vuodot ja alueen asfalttipinnoitteen vaurioituminen). Sekä vuokranantajan että vuokralaisen tulee säilyttää raportit tämän sopimuksen voimassaolon ajan ja voimassaolon päättyttyä niin pitkään, kunnes maaperän kunto on tutkittu ja maaperään liittyvät mahdolliset vaatimukset on käsitelty tai on todettu, että vuokranantajalla ei ole maaperään liittyviä vaatimuksia.

Vuokra-ajan päättyessä vuokranantaja teettää vuokra-alueella maaperätutkimuksen. Mikäli maaperätutkimuksen perusteella havaitaan maaperän saastumista tai löydetään haitallisten aineiden jäämiä, on vuokralainen velvollinen omalla kustannuksellaan puhdistamaan maaperän vastaavaan kuntoon kuin se on ollut vuokraushetkellä.

18. Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus milloin tahansa toimittaa vuokra-alueella katselmus, josta kuitenkin, mikäli se hankaluedetta voi tapahtua, vuokralaiselle on hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja jossa hänen tai hänen edustajansa on, mikäli mahdollista oltava läsnä.

Tällaisessa katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokrasopimuksen määräyksiä noudatettu sekä annetaan tarpeelliseksi katsottuja määräyksiä ja ohjeita, joita vuokralainen on velvollinen noudattamaan. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, katselmuksen toimittajat määräävät, miten ja minkä ajan kuluessa vuokralaisen on korjattava puutteellisuudet.

19. Ympäristönsuojelumääräykset ja jätehuolto laituralueella

Vuokralaisen on noudatettava ympäristönsuojelulakia ja Helsingin kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä. Ympäristönsuojelumääräyksiin voi tarkemmin tutustua ympäristökeskuksen sivuilta <http://www.hel.fi/ymparistonsuojelumaaraykset>

Veneiden/ alusten pesu hiilivetyliuottimia sisältävillä pesuaineilla on sallittu ainoastaan päällystetyllä alueella, josta jätevedet johdetaan vesiviemäriin öljynerottimen kautta.

Työkoneiden pesu vuokra-alueella on sallittu samoin ehdoin kuin veneiden / alusten pesu.

Vuokralainen huolehtii jätehuollosta. Liikuntapalveluilla on oikeus vaatia

nähtäväkseen jätehuoltoa koskevat kuitit tai niitä vastaava muu hyväksyttävä selvitys jätevesien ja kiinteiden jätteiden poistamisesta.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan jätelakia ja sen nojalla annettuja, kulloinkin voimassa olevia määräyksiä.

20. Muut ehdot

Alueen poikki kulkee kaksi Helsingin Energian voimalaitoksen lauhdevesiputkea. Putkien sijainti on merkitty liitteenä olevaan karttaan ja merkintä on tehty myös alueen asfalttiin. Nosturien tukijalkoja tai alusten säilytystukia ei saa sijoittaa lauhdevesiputkien kohdalle. Mikäli kuormitusrajoitusta ei noudateta ja lauhdevesiputket sen seurauksena vaurioituvat, vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan näiden vahinkojen korjaamisesta asianmukaisesti ja viivytyksettä. Vahinkotapauksessa vuokralainen huolehtii omalla kustannuksellaan myös siitä, että vahinkokohdan maa- ja pintarakenteet saatetaan vastaavaan kuntoon kuin ne olivat ennen vahingon aiheutumista.

Vuokralainen vastaa alueen ja laitureiden käytöstä liikuntapalveluille tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

Vuokralainen vastaa osoitettujen laituripaikkojen vesisyvyyden riittävydestä aluksille ja mahdollisesti tarvittavien ruoppausten kustannuksista.

Alue on vartioimaton. Liikuntapalvelut ei vastaa aluksille tai muulle omaisuudelle alueella mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

Liikuntapalvelut ei vastaa mahdollisista tuulen, aallokon sekä talvi- ja jääolosuhteiden aiheuttamista vahingoista.

Alueeseen liittyviin laitureihin tai alueeseen rajoittuvan vesialueen kohdalle mahdollisesti uponneet alukset tulee nostaa vuokralaisen toimesta viivytyksettä uppoamisen tapahduttua. Mikäli uponnutta alusta ei nosteta vuokralaisen toimesta kahden (2) viikon kuluessa, on liikuntapalveluilla oikeus nostaa alus vuokralaisen kustannuksella ja vastuulla. Vuokralaisen vastuu uponneiden alusten nostamisesta rajoittuu niihin aluksiin, joiden kiinnittäminen on tapahtunut vuokralaisen luvalla.

21. Vuokra-ajan päätyminen

Vuokra-ajan päättymiseen mennessä vuokralaisen tulee tyhjentää alue ja viedä pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sokkeleineen sekä muu vuokra-alueella oleva omaisuutensa. Vuokralainen on samoin velvollinen puhdistamaan vuokra-alue liikuntapalveluiden hyväksymään kuntoon.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta

sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos vuokralainen on rakentanut vuokra-alueelle rakennuksen tai laitoksen, on vuokranantajalla, jollei toisin ole sovittu, oikeus lunastaa rakennus tai laitos Maanvuokralain 34 §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hinnasta, mikäli hän ennen vuokrasuhteen päättymistä on vuokralaiselle siitä kirjallisesti ilmoittanut.

Rakennuksia tai laitoksia ei tarvitse viedä pois alueelta, jos niiden jättämisestä paikalleen on vuokranantajan kanssa erikseen kirjallisesti sovittu ennen vuokra-ajan päättymistä.

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.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on viranomaisten hyväksymällä tavalla puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

22. Ilmoitukset

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kirjaamoon nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan sekä yhteyshenkilöitään koskevat muutokset. Ilmoituksessa tulee viitetietoina olla maininta päättäjistä, päätöspäivästä ja sopimusnumerosta.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi liikuntapalveluille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen.

Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty liikuntapalveluille viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

23. Muuta

Päätöksen laatimisen yhteydessä vuokralaisen nimi, osoite, y-tunnus, korvauksen määrä, vuokra-aika sekä yhteyshenkilön nimi-, osoite-, puhelin- ja sähköpostitiedot

rekisteröidään liikuntapalveluiden vuokrasopimusrekistereihin ja laskutusta varten vastaavat tiedot luovutetaan Helsingin kaupungin taloushallintopalveluiden laskutusosaston käyttöön.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli vuokralainen laiminlyö tässä sopimuksessa maksettavaksi määrättyjen maksujen suorittamisen, tai ellei vuokralainen muutoin noudata vuokrasopimuksen ehtoja taikka sopimuksen nojalla annettuja kirjallisia määräyksiä tai ohjeita

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

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

Muutoin sopimussuhteessa noudatetaan soveltuvin osin maanvuokrauksesta säädetyn lain säännöksiä.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli tätä vuokrasopimusta koskeva päätös oikaisuvaatimuksen tai kunnallisvalituksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Allekirjoitukset

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